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: 599/2020/DS-PT
Ngày 10 tháng 11 năm 2020
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn.
Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng
2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiển, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Văn Phượng, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/11/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 283/2016/TLPT-DS ngày 14/11/2016, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất"*, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn B**, sinh năm 1942
Địa chỉ: 286/8 PH, P.9, Tp.V, tỉnh Vĩnh Long.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1966.
Địa chỉ: 58A ĐTH, P.A, Tp.Vĩnh Long (Có mặt)

Bị đơn: **Ông Nguyễn Duy N**, sinh năm 1949 (Có mặt)
Địa chỉ: 152/8 ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.
Người bảo vệ quyền lợi cho ông N:
Luật sư Trương Ngọc S, Đoàn LS tỉnh Vĩnh Long (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1/ Ông Trần Thị N, sinh năm 1952
2/ Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1980
3/ Bà Trần Ngọc Kim Ng, sinh năm 1982
4/ Ông Nguyễn Duy A, sinh năm 1990
5/ Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1976
6/ Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1989

7/ Ông Nguyễn Duy L1, sinh năm 1986
8/ Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1979
Cùng địa chỉ: 152/8 ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.
Cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Duy N (Có mặt)

9/ UBND tỉnh V
Người đại diện theo ủy quyền:
Ông Nguyễn Văn Đ, Phó Giám đốc Sở TN&MT tỉnh V

10/ Ngân hàng TMCP CT Việt Nam.
Địa chỉ: 108 THĐ, quận H, Tp.Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật:
Ông Nguyễn Văn Th, Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Ông Phan Thành Tr.

11/ Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1963
Địa chỉ: 142B/8, ấp P, xã P, huyện L, Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Duy N

NHẬN THẤY

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn B do ông Nguyễn Tấn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn B là chủ sử dụng các diện tích đất gồm: Thửa 589 diện tích 2.595m^2, thửa 590 diện tích 177m^2 tờ bản đồ số 3, ấp Phước Hạnh A, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, ông đã được UBND huyện Long Hồ cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/1995.

Ngoài ra, còn có thửa 591 diện tích 52m^2, thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp Phước Hạnh A, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long ông B được UBND tỉnh V cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/5/1996.

Các thửa đất của ông B giáp với phần đất của ông Nguyễn Duy N tại các thửa 592 diện tích 1.245m^2, thửa 593 diện tích 86m^2, thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp Phước Hạnh A, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Trong quá trình sử dụng đất, ông N đã xây nhà lấn sang phần đất của ông B tại các thửa 589, 590, 591. Ngoài ra thửa 770 cũ của anh N là bao gồm thửa 592, 593, 594, phần đất anh N không đủ 2.000m^2 là do chưa tính thửa 594 diện tích 609m^2 do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông B yêu cầu anh N tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trả lại phần đất bị lấn chiếm diện tích 332,5m^2 tại thửa 589, diện tích 60m^2 tại thửa 590, diện tích 22,5m^2 tại thửa 591. Nếu anh N không đồng ý tháo dỡ nhà và vật kiến trúc để trả lại phần

đất đã lấn chiếm thì ông B yêu cầu anh N phải bồi hoàn giá trị đất theo Biên bản định định giá ngày 12/5/2015.

Tại đơn và lời khai của phía bị đơn ông Nguyễn Duy N trình bày:

Năm 1957, cha ông là Nguyễn Văn S và ông nội ông là Nguyễn Văn Nh cùng mua 4.000m^2 đất, sau đó chia đôi ông S nhận 2.000m^2 đất và ông S cho anh N số đất trên.

Năm 1980 ông N kê khai với số thửa là 770 diện tích 2.000m^2.

Năm 1990 khi ông N không có ở địa phương thì ông B và em anh là ông Nguyễn Anh K (đã chết) cùng chính quyền đến đo đất, do trên đất có căn nhà ông Nh đang sử dụng nên khi đo đạc đo lệch sang một bên làm mất một phần đất của anh N.

Đến ngày 30/6/1995 UBND huyện Long Hồ cấp quyền sử dụng đất cho anh tại thửa 592 diện tích 1.245m^2, thửa 593 diện tích 86m^2 nhưng không đủ 2.000m^2 đất ban đầu nên anh có gặp ông B đòi lại đất nhưng ông B không đồng ý.

Vào năm 2000, khi vợ chồng ông Nh mất thì ông B dỡ bỏ căn nhà đó và trả lại phần đất đã lấn chiếm cho anh. Sau đó, anh căn cứ các cọc ranh đã cắm trước đây để cất nhà mà không có ai tranh chấp. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B, đồng thời anh có yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa số 591 diện tích 52m^2, thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp Phước Hạnh A, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và công nhận cho anh được quyền sử dụng phần đất này bởi vì phần đất 52m^2 là thuộc thửa 592 nhưng không biết tại sao khi đo đạc lại thì lại cấp cho ông B với số thửa là 591.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông N, yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 591 diện tích 52m^2, thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp Phước Hạnh A, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long của ông B và yêu cầu công nhận cho anh N được quyền sử dụng phần đất này.

Theo Văn bản và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP CT Việt Nam do ông Phan Thành Tr đại diện trình bày: Ông Nguyễn Văn B đang thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho Công ty TNHH Bê tông Hoàn Mỹ vay vốn ở Ngân hàng TMCP CT Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Vĩnh Long. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các thửa 589 diện tích 2.595m^2, thửa 590 diện tích 177m^2, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp Phước Hạnh A, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu anh N tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trên đất không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông B đối với Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến gì trong vụ này và xin vắng mặt tại tòa.

Theo Văn bản và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh V do ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày: Trình tự, thủ tục cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B tại thửa 591 diện tích 52m^2, loại đất chuyên dùng khác thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp Phước Hạnh, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư 302-TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất, nên UBND tỉnh V không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn Nguyễn Duy N.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu H trình bày: Nguồn gốc thửa đất 594 diện tích 609m^2, thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp Phước Hạnh A, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh vĩnh Long là của cha mẹ bà là Nguyễn Văn S và Phan Thị B mua của ông Hội Đồng M. Sau đó cha bà cho mẹ bà thửa 594 và mẹ bà cho chị phần đất đó.

Đến năm 2003 bà được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có nghe nói là ông N được cha cho 02 công đất nhưng không có giấy tờ gì chứng minh, nay tranh chấp giữa ông B, ông N bà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/DSST ngày 04/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, đã tuyên xử:

Đình chỉ đối với việc rút một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc đòi ông Nguyễn Duy N trả diện tích 100m^2 (89,5m^2 + 10,5m^2) thuộc thửa 592, tờ bản đồ số 3, ấp Phước Hanh 3, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận yêu cầu của ông B về việc đòi ông N trả lại diện tích 313,5m^2 tọa lạc tại ấp Phước Hạnh 3, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận ông N được quyền sử dụng diện tích đất 313,5m^2 thửa 589, 590, 591, tọa lạc tại ấp Phước Hạnh 3, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, có gắn với 44,7m^2 nhà tường và 3,4m^2 công trình phụ và 27,1m^2 sân xi măng do ông N xây dựng.

Buộc ông N trả lại cho ông B giá trị đất diện tích 313,5m^2 bằng tiền là 250.800.000đồng.

Buộc ông N trả cho ộng B diện tích đất 17,8m^2 có gắn sân xi măng, thuộc tách thửa 589, 590, 591, tọa lạc tại ấp Phước Hạnh 3, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông B đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất.

Buộc ông B trả lại cho ông N giá trị sân xi măng bằng tiền là 1.292.280đồng.

Kèm trích đo Bản đồ địa chính khu đất ngày 28/8/2015 của Sở TN&MT tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu của ông N đòi hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông B, diện tích 52m^2, thửa 591, tờ bản đồ số 3, ấp Phước Hạnh 3, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B chịu số tiền 200.000đồng, được khấu trừ số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí DSST, theo Biên lai thu số 027007 ngày 01/12/2014 của Chi Cục Thị hành án dân sự huyện Long Hồ, nên hoàn trả cho ông B số tiền 319.000đồng; Ông N chịu số tiền 12.550.000đồng.

Chi phí khảo sát, đo đạt, định giá: Ông B, ông N mỗi người chịu số tiền 2.456.000đồng, ông B đã nộp xong, ông N phải nộp số tiền trên để trả cho ông B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến thời hạn và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/10/2016 ông Nguyễn Duy N, làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của ông, đề nghị phúc xử lại bác yêu cầu khởi kiện của ông B, chấp nhận yêu cầu phản tố của phía ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn và Luật sư của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị xem xét lại vấn đề đo vẽ, định giá và yêu cầu phải thực hiện lại theo đúng quy định của pháp luật, vì từ việc đo vẽ định giá sẽ xác định quan hệ tranh chấp có lấn chiếm đất hay không và xác định được giá trị của quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng; Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung giải quyết: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Duy N làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo, kháng nghị hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn thì vụ án có quan hệ về *"Tranh chấp đòi lại đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất"*. Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 166, Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu của các bên đương sự:

Ông B khởi kiện cho rằng ông N đã lấn diện tích đất sang phần ông là hơn 300m^2 và yêu cầu đòi lại đối với phần đất nêu trên.

Ông N xác định là mình không lấn chiếm và yêu cầu được đo vẽ đúng thực tế để xác định được có tranh chấp, có việc lấn chiếm hay không và bị đơn không đồng ý với việc đo vẽ, thẩm định cũng như định giá của cấp sơ thẩm, do đó các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành khảo sát, đo vẽ, thẩm định giá và từ đó xác định phía bị đơn có lấn chiếm đối với diện tích đất 313,5m^2 nêu trên, tuy nhiên xác định do có xây dựng và có phần công trình nên công nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn và phải hoàn lại giá trị cho phía nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm, phía ông N kháng cáo, yêu cầu được định giá, đo vẽ, thẩm định và xác định lại vị trí, để xác định lại việc cho rằng ông có lấn chiếm đất hay không.

Tòa án cấp phúc thẩm đã ủy thác đối với việc định giá, đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thực hiện.

Theo Biên bản định giá, đo vẽ và thẩm định ngày 04/10/2017 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thành lập thì giá đất được xác định số tiền 358.000đồng/m^2, trong khi giá cũ Tòa án tỉnh Vĩnh Long đã định trước đây vào ngày 12/5/2015 số tiền 800.000đồng/m^2 các bên đương sự cũng không đồng ý với giá này.

Xét, Biên bản định giá ngày 04/10/2017 đã căn cứ vào giá đất theo Quyết định số 27/QĐ-UB ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh V ban hành giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Việc áp dụng giá đất năm 2014 để định giá vào năm 2017 là chưa phù hợp với thời điểm sử dụng đất thực tế của các bên đương sự tại thời điểm định giá.

Ngoài ra, việc định giá phải được thực hiện theo giá trị thực tế của thị trường tại địa phương thì mới phù hợp với nội dung giải quyết tranh chấp.

Đối với việc đo vẽ và thẩm định không thể hiện có sự chứng kiến của các bên đương sự, phía nguyên đơn nại rằng không có chứng kiến việc đo vẽ này nên không thừa nhận kết quả đo vẽ.

Tòa án cấp phúc thẩm không có điều kiện để thực hiện việc bổ sung thu thập chứng cứ, nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp phúc thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí Tòa án: Sẻ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, nên phía người kháng cáo không phải chịu.

Bởi các lẽ trên; Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2016/DSST ngày 14/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí Tòa án: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Phía người kháng cáo không phải chịu, hoàn lại cho ông Nguyễn Duy N số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số 0000357 ngày 18/10/2016 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.
- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, PQH.

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

LÊ HOÀNG TẤN