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: 674 /2019/DS-PT
Ngày 30 –12– 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Toà 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 toà*:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2019 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 phúc thẩm thụ lý số: 385/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3063/2019/QĐ-PT ngày 28/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 433/2019/QĐ-PT ngày 28/11/2019 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3353/2019/QĐ-PT ngày 02/12/2019; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 650 đường T, phường N1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Quang T1, sinh năm: 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 106 đường T2, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. *Bị đơn*: Bà Dương Phượng T3, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 92 đường Đ, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trịnh Thị H - Luật sư, Công ty luật TNHH MTV Z thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ông Đặng Xuân M, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 650 đường T, phường N1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Đại diện hợp pháp của ông M: Ông Đỗ Quang T1, sinh năm: 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 106 đường T2, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1964 và bà Tô Thị N3, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1151/29/5 đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 27, thôn H1, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Ông Lê Mạnh C1, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: 21C8 đường 3/2, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3.4. Bà Dương Thị K1, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: 9200 T4, CA 95624, USA.

Đại diện theo hợp pháp của bà K1: Bà Dương Phượng T3 (xin vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Xuân T5, sinh năm 1945 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 1082 đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3.6. Ông Lê Quang H2, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 92B đường Đ, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3.7. UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L- Chủ tịch (xin vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn T6- Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Dương Phượng T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện trình bày:

Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Dương Phượng T3 trả lại diện tích đất lấn chiếm của bà N đã sang nhượng cho ông Lê Mạnh C1 với diện tích khoảng 100m^2. Sau đó nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T3 trả lại diện tích đất lấn chiếm của nguyên đơn khoảng 140m^2 (đo thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn là 198,5m^2) theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 06-8-2018. Lý do: Là do khi chưa đo vẽ nguyên đơn chưa biết diện tích bị lấn chiếm cụ thể, nên chỉ ước lượng khoảng chừng.

Căn cứ để chứng minh việc bà T3 sử dụng chồng lấn đất là:

- Sơ đồ vị trí đất năm 1992.

- Thửa đất của ông N2 bị dư ra 140m^2 (Theo bản đồ địa chính thì diện tích thửa 432 tờ bản đồ số 34 của ông N2 là 452m^2 nhưng ông N2 cắt 01 thửa 136,4m^2 để sang nhượng cho người khác kế bà T3 thì ông N2 không còn đủ diện tích 450m^2 để sang nhượng cho bà T3 vì diện tích còn lại của ông N2 là 315,6m^2).

Về nguồn gốc đất của nguyên đơn: Năm 1991 ông Bùi Quang D chuyển nhượng cho bà N có kích thước mặt đường 32,5m, chiều sâu 34m, đáy cũng 32,5m. Tổng diện tích là 1.105m^2 tọa lạc tại đường Cầu Cháy, Phước Thành, Phường 11, thành phố V. Khi mua bán bằng giấy tay (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đề ngày 14-11-1992 đã được UBND Phường 11 xác nhận năm 1992). Thủ tục mua bán chuyển nhượng đến đây kết thúc, không làm thủ tục nào khác. Đất có tứ cận giáp với ông T7, ông Đ1, ông T8, ông T9. Khi chuyển nhượng có ông D và bà N cắm mốc, ngoài ra không có ai tham gia.

Năm 1992 sau khi mua, bà N sang nhượng cho ông S, ông V1, ông C2 mỗi người có chiều ngang 5m, dài 34m tức là mỗi người là 170m^2. Tổng diện tích bán cho 03 người là 510m^2. Việc sang nhượng bằng giấy tay, đã giao đất, nhận tiền đầy đủ và 03 người này đã được cấp giấy.

Sau khi bán, diện tích còn lại 592m^2 (không phải 529m^2). Diện tích đất này là bà N tiếp tục sử dụng và đóng thuế đầy đủ. Trên sổ bộ và sổ địa chính bà N vẫn đứng tên và diện tích đất này đã được UBND phường xác nhận ngày 22/11/2004.

Năm 1993 bà N chuyển nhượng cho ông C1 340m^2 (10m x 34m) giáp với phần đất ông N2. Việc mua bán giữa hai bên là giấy tay nên năm 2004 bà N vẫn được xác nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất này đã được thể hiện tại Đơn xin hợp thức hóa ngày 22-11-2004 thửa 433 tờ bản đồ số 44. Để có chứng nhận hợp thức hóa quyền sử dụng đất, UBND phường có xuống thực địa và chỉ ranh

có ông K2, ông N4 và bà Dương Thị K1 (mẹ bà T3chỉ ranh). Sau khi bán cho ông C1 340m^2 thì diện tích còn lại là 189m^2. Hiện nay, diện tích này không có hàng rào mà có bức tường nhà ông N2 lấn qua và phần lấn này nằm trong phần diện tích mà nguyên đơn chuyển nhượng cho ông C1.

Ngày 03-7-2007 ông N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCNQSD) đất với diện tích 450m^2 thuộc thửa 178 tờ bản đồ số 41. Trong phần diện tích được cấp có 01 phần diện tích đất chồng lấn của bà N. Theo Sơ đồ tại GCNQSD đất này thì thửa của bà N là thửa số 15 cạnh thửa đất của ông N2.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông N2 và bà K1sau đó bà K1 đi Mỹ nên chuyển lại cho con gái là bà T3 diễn ra trước khi ông N2 được cấp giấy. Tuy nhiên, khi ông N2 chuyển nhượng cho bà K1 thì chỉ bằng giấy viết tay cho nên diện tích đất bán cho bà K1vẫn nằm trong tổng diện tích 450m^2 (chưa tách cho bà K1). Lúc cấp giấy cho ông N2 thì bên nguyên đơn chưa biết chồng lấn nhưng khi bà T3 xây hàng rào năm 2007 thì nguyên đơn mới biết và đề nghị ngừng xây tường rào, nhưng họ vẫn xây. Sau đó nguyên đơn có lên phường khiếu nại nhưng không được giải quyết.

Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên chỉ bằng giấy tay nên bà N vẫn là người đứng tên nhưng khi ông N2 được cấp GCNQSD đất thì nguyên đơn và các bên có liên quan đều có ý kiến. Trên phần đất bán cho ông C1 không có vật kiến trúc gì, tuy nhiên, phía bà T3 có xây 01 căn nhà cấp 4, sự việc này có tranh chấp từ năm 2007-2008 nhưng hòa giải không thành.

Tại biên bản đo đạc ranh giới thửa đất ngày 30-4-2000 bà K1và những người giáp ranh tứ cận đều xác định ranh giới đất. Nay ranh giới bị thay đổi từ phía nhà bà K1(nay là bà T3).

Nguyên đơn đề nghị lồng ghép Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thực hiện ngày 06-8-2018 với Sơ đồ vị trí năm 1992-1993 vì có sự xê dịch vị trí của thửa đất cũ và mới. Nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá và kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nay nguyên đơn yêu cầu bà T3 trả lại phần diện tích đất đã sử dụng chồng lấn cho bà N.

Đề nghị hủy 01 phần GCNQSD đất đã cấp cho bà T3 đối với phần diện tích đất đã sử dụng chồng lấn đất của bà N.

Bị đơn bà Dương Phượng T3 trình bày:

Về nguồn gốc đất: Vào khoảng năm 1992 mẹ Bà là bà Dương Thị K1 mua của ông N2 với diện tích 408m^2(12m x 34m) thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 41 tọa lạc tại Phường 11, thành phố V. Sau đó, bà K1 là người cất nhà cấp 4 để ở. Thời điểm mua thì ông N2 chưa được cấp GCNQSD đất. Khi mua thì hai bên chỉ làm giấy tay. Năm 2007 ông N2 được cấp GCNQSD đất với diện tích 450m^2. Lúc này, ông N2 yêu cầu Bà mua thêm diện tích khoảng 42m^2 nữa. Ngày 10- 9-2007 hai bên ra phòng công công chứng để làm thủ tục sang tên cho Bà và Bà đã trả hết tiền cho ông N2(theo giấy xác nhận ngày 23-4-2014). Ngày 18-9-2007, Bà đã được công nhận quyền sử dụng đất theo sự điều chỉnh sang tên tại trang IV của GCNQSD đất số AI 705422 do UBND thành phố V cấp ngày 03-7-2007 cho ông N2, bà N3.

Bà được cấp GCNQSD đất hợp pháp, đúng theo diện tích đã chuyển nhượng và đã sinh sống từ năm 1992 cho đến nay và đã đóng thuế đầy đủ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Vì bên ông C1, bà N chưa được nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở để khởi kiện người đã sử dụng đất làm nhà ở ổn định từ năm 1992 đến nay cũng như người đã được cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Bà đồng ý với Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 06/8/2018 và kết quả định giá, kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

1. *Ông Lê Mạnh C1 trình bày:*

Ông đồng ý với trình bày của ông T1 về việc bà N, ông M đã nhận chuyển nhượng đất của ông Bùi Quang D . Bản chất sự việc này là đầu năm 1991, Ông và bà N, ông M cùng nhau góp vốn mua đất chung với nhau và sau khi giao cho bà N chuyển nhượng đất cho ông S, ông V1, ông T10 mỗi người khoảng 5m đến 6m ngang, chiều dài hết đất thì đất còn lại 592m^2 thì Ông và bà N thống nhất để bà N kê khai xin cấp GCNQSD đất. Theo thỏa thuận thì phần diện tích của Ông được hưởng là 390m^2 giáp với đất của ông N2. Tuy nhiên, hai bên không làm giấy tờ mang tên Ông mà vẫn để bà N đứng tên đăng ký. Việc phân chia đất giữa Ông và bà N đến nay vẫn không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, thực tế khi Ông nhận đất thì chưa thấy ai sử dụng lấn chiếm gì. Đến năm 2007 khi ông N2 xây hàng rào lên thì Ông mới biết đất của Ông bị lấn chiếm nên mới hỏi rõ nguồn gốc thì biết bà T3 mua phần đất này của ông N2 và Ông với bà N đã có đơn khiếu nại gửi UBND Phường 11 nhưng không giải quyết được. Do ông và vợ chồng bà N thỏa thuận là diện tích đất 592m^2 này do bà N đứng tên đăng ký

QSD đất nên bà N có quyền yêu cầu bà T3 trả lại phần đất sử dụng lấn chiếm. Sau này việc tách thửa sang tên sẽ do Ông và vợ chồng bà N tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

Việc cấp GCNQSD đất cho bà T3 là cấp sau khi bà N có khiếu nại tại UBND Phường 11, thành phố V về việc yêu cầu bà T3 trả lại phần đất đã lấn chiếm và đã có 02 lần làm việc với cán bộ UBND Phường 11 có sự tham gia của ông N2, ông D, bà T3 nhưng không có kết quả. Vì vậy, đề nghị hủy 01 phần GCNQSD đất đã cấp cho bà T3 đối với phần diện tích đất đã sử dụng chồng lấn lên đất của bà N.

Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thực hiện việc lồng ghép Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 06-8-2018 với Sơ đồ vị trí năm 1992-1993. Vì theo sơ đồ thửa đất cũ năm 1993 do Ông thu thập được đã nộp cho Tòa án tham khảo có sự xê dịch vị trí các thửa đất cũ và mới.

Ông đồng ý với kết quả định giá và kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. *Ông Đỗ Quang T1 đại diện hợp pháp của ông M trình bày*: Đồng ý như sự trình bày của nguyên đơn.

3. *Bà Dương Phượng T3 đại diện của bà Dương Thị K1 trình bày:*

Đồng ý với sự trình bày của bị đơn nêu trên.

4. *Ông Nguyễn Văn N2 và bà Tô Thị N3 trình bày*:

Đất của Ông, Bà chuyển nhượng cho bà T3 có nguồn gốc là trước đây mẹ đẻ là bà Đào Thị N5 và ông bà ngoại khai phá từ năm 1957 và sử dụng ổn định đến năm 1992 tặng cho ông N2. Năm 1993 Ông đi đăng ký kê khai thửa 431 diện tích 1.739m^2 và thửa 432 diện tích 452m^2 (tổng cộng 2.191m^2**)** tờ bản đồ số 34 Phường 11, thành phố V. Ngày 28-02-2007, vợ chồng Ông Bà được cấp GCNQSD đất số AG 949868 diện tích 577,3m^2 thuộc thửa mới số 180 tờ bản đồ 41 (Một phần của thửa 431 cũ và cấp GCNQSD đất số AG 949867 diện tích 1.479,6m^2 thuộc thửa mới 178 tờ bản đồ 41 (Một phần của thửa 431 cũ và toàn bộ diện tích của thửa 432 cũ).

Khoảng năm 1992, mẹ Ông có bán đất cho bà Dương Thị K1(mẹ bà T3) bằng giấy viết tay 01 lô đất. Năm 2007 thì Ông mới hợp thức hóa việc mua bán giữa mẹ Ông và bà K1(sau này là bà T3 con gái bà K1 đứng tên) tại Phòng Công chứng với nội dung là vợ chồng Ông chuyển nhượng cho bà T3 450m^2 đất thuộc thửa 178 tờ bản đồ 41 đường Đ, Phường 11, thành phố V theo GCNQSD đất số AI 705422 ngày 03-7-2007 với giá 50 triệu đồng. Khi bán là đất nông nghiệp và bà K1 đã xây nhà để ở. Diện tích xây dựng hiện nay là có sự thay đổi so với trước kia, còn cụ thể như thế nào thì Ông, Bà không biết.

Việc mua bán giữa hai bên đã hoàn tất, Ông, Bà đã giao đủ đất và bà T3 đã nhận đất và GCNQSD đất để làm nhà ở ổn định. Hai bên không có tranh chấp và không còn liên quan gì đến nhau, nên Ông, Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Thửa đất 431 và 432 vợ chồng Ông, Bà đã phân ra làm nhiều thửa nhỏ và bán hết cho hơn 10 người và những người này cũng bán đi bán lại cho nhiều người khác nhau. Nay Ông cũng không nhớ cụ thể về các chủ đất này. Hiện nay gia đình Ông đã chuyển về sinh sống tại xã K, huyện C, nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

5. *Ông Nguyễn Xuân T5 trình bày*:

Năm 2000, Ông và ông H3 có mua lại của ông Đinh Công C3 mỗi người 01 suất là 5m x 42m = 210m^2 (nay thực tế là 188,2m^2) với số tiền 36.334.000 đồng (Ông C 3đã mua đất này của ông M, bà N). Ông C3 đã đo và giao đất cho Ông. Năm 2006, Ông làm nhà tạm và nay đã xây nhà cấp 4 ở ổn định. Hiện nay còn một mảnh đất xéo bên cạnh đất của Ông, đất có mặt tiền khoảng 05m và chiều dài càng sâu càng hẹp đi còn khoảng 01m ngang cuối đất. Ông không rõ đất của ai, chỉ nghe người xung quanh nói có người đã mua, còn ai mua thì không rõ. Ông nghe nói đất còn tranh chấp với nhà bà K1, bà T3. Việc tranh chấp đúng, sai ra sao thì Ông không rõ. Đất của Ông mua từ năm 2000 đến nay vẫn sử dụng đúng diện tích và vị trí đất, nên không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. *Ông Lê Quang H2 trình bày*:

Tháng 8 năm 2000, Ông có mua lại của vợ chồng ông Đinh Công C3, bà Nguyễn Thị L1 01 lô đất 5m x 40m = 200m^2 sát cạnh đất của ông T5 (nay thực tế vẫn là 215m^2) với số tiền 35.770.000 đồng (tương đương 7,3 cây vàng SJC) (Vợ chồng Ông C3 đã mua đất này của ông M, bà N 10m ngang x 40m dài). Ông C3 đã đo và giao đất cho Ông. Tháng 12 năm 2000, Ông làm nhà cấp 4. Tháng 7/2007, vì nhà bị hư hỏng do bão số 6 nên Ông đã sửa chữa lại nhà và nay là nhà xây. Kể từ khi mua đất làm nhà ở đến nay thì gia đình Ông không hề gặp một sự tranh chấp nào, nên không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. *UBND thành phố V có văn bản nêu ý kiến như sau:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấ số AG 949867 ngày 28/02/2007 diện tích 1.479,6m^2 thuộc thửa mới 178 tờ bản đồ 41 cho ông N2, bà N3 sử dụng và quá trình tách thửa, chuyển nhượng diện tích 450m^2 thuộc thửa mới 178 tờ bản đồ 41 cho bà T3 sử dụng là hoàn toàn đúng quy định của pháp

luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:14/2019/DSST ngày 09/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bà Dương Phượng T3.

Tuyên bố: Diện tích đất 74m^2 tại lô O2, O3, O5, O6 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 06/8/2018 kèm theo bản án, đất thuộc thửa 178 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng và định đoạt của bà Nguyễn Thị N.

Bà Dương Phượng T3 có nghĩa vụ giao diện tích đất 74m^2 cho bà Nguyễn Thị N (Trong đó 72,3m^2 thuộc thửa 178 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được cấp GCNQSD đất cho bà T3 và 1,7m^2 chưa được cấp GCNQSD đất, nhưng do bà T3 sử dụng) để bà N thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vị trí đất được thể hiện tại lô O2, O3, O5, O6 của sơ đồ vị trí kèm theo bản án. Trên phần đất 74m^2 này có 01 bức tường gạch do gia đình bà T3 tự xây có kích thước: Cao khoảng 50cm x dài khoảng 05m không có giá trị sử dụng nên bà T3 có nghĩa vụ tự phá bỏ để giao đất trống cho bà N mà bà N không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho bà T3.

Bà N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V thực hiện việc thi hành án đối với diện tích 74m^2 này bao gồm cả phần tường rào (và những tài sản khác có trên đất) theo quy định, nếu bà T3 không tự thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705422 do UBND thành phố V cấp ngày 03-7-2007 cho ông N2, bà N3 đã thực hiện việc sang tên cho bà T3 tại trang IV vào ngày 18/9/2007.

3. Bà T3 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý diện tích đất theo hướng giảm 72,3m^2 mà Hội đồng xét xử đã chấp nhận theo đơn khởi kiện của bà N đối với thửa đất số 178 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705422 do UBND thành phố V cấp ngày 03-7-2007 cho ông N2, bà N3 đã thực hiện việc sang tên cho bà T3 tại trang IV vào ngày 18/9/2007 theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí giám định, đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/5/2019, bị đơn Dương Phượng T3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T3 trình bày người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Dương Phượng T3 trình bày: Nguồn gốc đất ông N2 kê khai đăng ký diện tích 2.224,0m^2. Ông N2 được cấp ít hơn chỉ được cấp 2.056,9m^2 . Ông N2 tách ra bán và phần còn lại diện tích 1.479,6m^2 thì tách thành 06 thửa để chuyển nhượng từ thửa 05, 06, 07, 08, 09, 10 với diện tích 1.029,6m^2, diện tích còn lại 450m^2 bán cho bà T3. Mẹ của bà T3 mua vào năm 1992 và xây dựng nhà ở, ông N2 yêu cầu bà T3 mua phần đất còn lại để tròn thửa đất và đã mua vào năm 2007. Năm 2014 thì bà N mới khởi kiện cho rằng cấp đất chồng vị trí. Rất nhiều gia đình có nhà ở ổn định nên việc nguyên đơn cho rằng lấn chiếm là không có căn cứ vì bị đơn có xây hàng rào và xây nhà ở ổn định. Bà N không có kê khai, không sử dụng, không đóng thuế đất. Việc khởi kiện của bà N không có căn cứ. Bà N bán đất cho ông C1 khi bà N chưa được Nhà nước công nhận là trái pháp luật và thiếu đất thì bà N phải chịu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T3, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bà Dương Phượng T3: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 74m^2 . Nhận định của cấp sơ thẩm chưa đủ căn cứ vững chắc vì tổng diện tích của gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng năm 1991 là 1.108,4m^2 (nhưng năm 1992 UBND phường chỉ xác nhận là 1000m^2) và đăng ký sử dụng năm 2000 một thửa là 585m^2 và đăng ký sử dụng năm 2004 một thửa là 529m^2. Tổng cộng là 1.114 m^2. Diện tích đất của bà N nhiều hơn. Diện tích thực tế hiện nay là 1.224,7m^2 (1.224,7m^2 – 1.108,4m^2 = 116,3m^2 dư). Bà N dư diện tích 116,3m^2 so với lúc nhận chuyển nhượng và nếu tính cả phần đất tranh chấp thì bà N dư diện tích 284,6 m^2. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc cấp đất cho bà T3 chồng đất của nguyên đơn nhưng nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 06/8/2018, đất của bà T3 mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc giao cho bà N có nhà cấp 4, bể nước, sân. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không thể làm rõ, bổ sung được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án triệt để.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[2.1] V*ề nguồn gốc của thửa đất số 431 + 432 của ông N2, bà N3*:

- Căn cứ theo "Bản kê khai đất đai" năm 1992 do bà Đào Thị N5(mẹ của ông N2) khai đã khai phá từ năm 1958 và sử dụng ổn định đến nay với diện tích 2.224m^2 thuộc thửa 431 + 432.

- Căn cứ theo "Sổ mục kê ruộng đất" năm 1984 của UBND Phường 11, thành phố V thể hiện thửa 431 có diện tích 1.739m^2 và thửa 432 có diện tích 452m^2. Tổng cộng 02 thửa là 2.191m^2 (Bút lục 173).

- Căn cứ "Biên bản xác minh" do UBND Phường 11, thành phố V xác minh về nguồn gốc đất để "Phục vụ cho việc xét cấp GCNQSD đất" cho hộ ông Nguyễn Văn N2 ngày 04/8/2003 đối với thửa đất số 431 + 432 tở bản đồ số 34 diện tích 2.191m^2 là đất có nguồn gốc do gia đình ông N2 khai phá từ năm 1959 và sử dụng liên tục đến nay không có ai tranh chấp (Bút lục 182).

- Căn cứ "Bản tường trình nguồn gốc đất" do ông N2 khai ngày 15-3-2004 là đất có nguồn gốc gia đình khai phá từ năm 1958 và sử dụng ổn định đến năm 1993 và cho Ông là con trai canh tác liên tục cho đến nay không có tranh chấp với diện tích 2.191m^2 thuộc thửa 431 + 432 tở bản đồ số 34 (Bút lục 183).

- Căn cứ "Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"do ông N2 khai ngày 11-5-2005 là đất có nguồn gốc bà Đào Thị N5 (mẹ) khai phá và sử dụng ổn định trước năm 1975 đến năm 1993 cho Ông là con trai canh tác liên tục cho đến nay với diện tích 2.224,0m^2 thuộc thửa 431 + 432 tở bản đồ số 34 (Bút lục 186).

- Căn cứ "Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất" của Chi cục Thuế thì ông N2 nộp số tiền trên diện tích 2.224,0m^2 thuộc thửa 431 + 432 tở bản đồ số 34 (Bút lục 181).

- Ngày 28-02-2007, ông N2, bà N3 được cấp GCNQSD đất số AG 949868 diện tích 577, 3m^2 thuộc thửa mới 180 tờ bản đồ 41 (Một phần của thửa 431 cũ).

- Ngày 28-02-2007, ông N2 bà N3 được cấp GCNQSD đất số AG 949867 diện tích 1.479,6m^2 thuộc thửa mới 178 tờ bản đồ 41 (Một phần của thửa 431 cũ và toàn bộ diện tích của thửa 432 cũ).

Tổng diện tích đất của 02 GCNQSD đất đã cấp cho ông N2, bà N3 là 2.056,9m^2 (Thiếu 134.1m^2 so với diện tích đất kê khai và do UBND phường xác minh trước khi cấp giấy).

Như vậy, tổng diện tích đất của gia đình ông N2, bà N3 được cấp GCNQSD đất là nhỏ hơn so với diện tích đất đã khai phá, kê khai 167,1m^2 (2.224,0m^2 -2.056,9m^2 = 167,1m^2) là do 02 GCNQSD đất này không bao gồm diện tích 149,3m^2 ông N2 đã chuyển nhượng cho bà N6 tại Lô H - Theo sơ đồ bản vẽ ngày 06-8-2018 của CNVPĐK đất đai thành phố V).

Lấy 167,1m^2 – 149,3m^2 (đất chuyển nhượng cho bà N6) = 17,8m^2 là diện tích hiện nay gia đình ông N2 còn thiếu so với diện tích đất đã khai phá, kê khai và được cấp GCNQSD đất.

- Ngày 12-6-2007, ông N2 bà N3 có đơn tách thửa đất đã được cấp GCNQSD đất số AG 949867 diện tích 1.479,6m^2 thuộc thửa mới 178 tờ bản đồ 41 (Một phần của thửa 431 và toàn bộ diện tích của thửa 432 cũ) thành 06 thửa để chuyển nhượng (Từ thửa 05, 06, 07, 08, 09, 10 = 1.029,6m^2). Diện tích còn lại 450m^2 (Bút lục 168, 169, 170).

- Ngày 03 -7-2007, ông N2 bà N3 công chứng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 450m^2 theo GCNQSD đất số AI 705422 thuộc thửa mới 178 tờ bản đồ 41 (Một phần của thửa 431 cũ và toàn bộ diện tích của thửa 432 cũ) cho bà T3(Diện tích đất này bao gồm phần đã chuyển nhượng cho bà K1mẹ bà T3 năm 1992 làm nhà ở và một phần đất còn lại của gia đình ông N2 đã được cấp GCNQSD đất).

[2.2] *Xét về nguồn gốc của thửa đất số 433 + 434 của bà N*:

- Căn cứ "*Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất*" ngày 14-01-1992 giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quang D và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N thể hiện: Ông D đồng ý chuyển nhượng lại thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất cho bà N để sử dụng vào mục đích trồng trọt. Đất do khai phá, sử dụng từ năm 1975 đến 1992 tại đường Phước Thành, Phường 11, thành phố V có kích thước như sau:

Nam giáp vườn ông T7 dài 32,5m; Bắc giáp vườn ông Đ2 dài 32,5m; Tây giáp vườn ông T8 dài 34,0m; Đông giáp vườn ông T9 dài 34m (Bút lục 24).

Như vậy, 04 cạnh của thửa đất đều giáp vườn của các hộ dân khác, không có cạnh giáp đường (Trong đơn xin chuyển, nhượng này không ghi diện tích đất, số tờ bản đồ, số thửa đất và đất không có cạnh nào giáp mặt đường).

Đơn này được đại diện chính quyền Phường 11, thành phố V xác nhận.

- Căn cứ "*Biên bản đo đạc ranh giới thửa đất*" ngày 30-4-2000 của Phòng Địa chính thành phố V có chữ ký của các hộ bà Dương Thị K1, ông Nguyễn Hoài N4**,** ông Trần Văn K2 thể hiện phần diện tích đất còn lại do bà N nhận chuyển nhượng của ông D là:

Chiều rộng mặt trước giáp đường đất là 16,0m; Chiều rộng phía sau đất là 14,0m; Chiều dài mặt giáp đất bà K1 là 32,0m; Chiều dài mặt giáp đất ông K2 là 42,0m (Biên bản có chữ ký của đại diện Phòng Địa chính và địa chính phường 11, nhưng không ghi thửa đất, tờ bản đồ số bao nhiêu) (Bút lục 22).

- Căn cứ "*Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất*" do bà N lập ngày 09-9-2004 thể hiện: Khu đất tại Phước Thành, Phường 11, thành phố V diện tích 592m^2 thuộc tờ bản đồ số 34, thửa số 433, kích thước và tứ cận:

Phía Nam giáp vườn ông T7; Phía Bắc giáp vườn ông Đ2; Phía Tây giáp vườn ông T8; Phía Đông giáp vườn ông T9. Hiện trạng đất đang sử dụng là đất ở (Bút lục 26). Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Bùi Quang D năm 1991. Như vậy, 04 cạnh của thửa đất đều giáp vườn của các hộ dân khác.

(Đơn xin hợp thức hóa QSD đất này không ghi chiều dài của các cạnh, nhưng có sơ đồ thể hiện: Chiều rộng 15m x chiều dài một cạnh 34m và một cạnh 40m). Đơn này được đại diện chính quyền Phường 11, thành phố V xác nhận đăng ký sử dụng đất diện tích 529m^2 thuộc tờ bản đồ số 34, thửa 433 tọa lạc tại Phường 11. Đất không có tranh chấp.

Như vậy, tổng diện tích đất của gia đình bà N nhận chuyển nhượng năm 1991 là 1.108,4m^2 (nhưng năm 1992 UBND phường chỉ xác nhận là 1000m^2) và đăng ký sử dụng năm 2000 một thửa là 585m^2 và đăng ký sử dụng năm 2004 một thửa là 529m^2. Tổng cộng là 1.114 m^2.

Tổng diện tích thực tế hiện nay là 1.224,7m^2 (1.224,7m^2 – 1.108,4m^2 = 116,3m^2 dư). Bà N dư 116,3m^2 so với đất nhận chuyển nhượng.

[2.3] Biên bản xác định ranh giới của bà N năm 2000 có chữ ký của bà K1 nhưng thửa đất không nêu tọa độ ranh đất và không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất tranh chấp, bà N không kê khai đăng ký, không sử dụng thực tế và không có đóng thuế đất. Việc lồng ghép sơ đồ vị trí không thực hiện được. Ông N2 có giấy xác nhận ngày 23/4/2014 là đã nhận đủ tiền và chuyển nhượng diện tích 450 m^2 cho bà T3. Đại diện UBND thành phố V cũng xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N2, bà N3 theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp, đúng quy định pháp luật. Khi bà K1cất nhà ở không có ai tranh chấp. Ông N2 đăng ký đất theo sổ mục kê ruộng đất là

1739 m^2 (thửa 431) và 452 m^2 (thửa 432) ; bà N đăng ký đất theo sổ mục kê ruộng đất là 529m^2 và 585 m^2 . Thửa đất 431, 432 của ông N2, bà N3 thiếu so với diện tích đất khai phá là 17,8 m^2. Thửa đất của bà N dư 116,3 m^2.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 74m^2 tại lô O2, O3, O5, O6 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 06/8/2018 kèm theo bản án, đất thuộc thửa 178 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là không đúng.

[3]. Về yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705422 do UBND thành Vũng Tàu cấp cho ông N2, bà N3 và đã được chuyển nhượng cho bà T3:

Xét thấy, giấy chứng nhận QSD đất số AI 705422 do UBND TP Vũng Tàu cấp ngày 03/7/2007 đứng tên ông N2, bà N3 và đã được chuyển nhượng cho bà T3 vào ngày 18/9/2007 đúng theo thủ tục và trình tự của pháp luật quy định, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Việc bà N cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông S, ông V1, ông C2, ông H3, ông T5 với kích thước chiều ngang là 05m/hộ, nhưng theo thực tế đo vẽ cho thấy kích thước này là không chính xác. Tuy nhiên, các hộ này không có tranh chấp nên hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[5] Việc ông C1cho rằng bà N đã chuyển nhượng cho Ông diện tích đất 390 m^2 trong tổng diện tích còn lại 592m^2, nhưng theo thực tế đo vẽ cho thấy diện tích này là không chính xác. Tuy nhiên, ông C1 không có tranh chấp yêu cầu bà Nphải giải quyết mọi quyền lợi cho mình nên hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có tranh chấp về việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông C1và bà N thì sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận (168,35 m^2 x 7.000.000 đồng/ m^2= 1.178.450.000 đồng, án phí là 47.353.500 đồng.

[7] Chi phí giám định, đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố V và tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Tổng cộng hết 9.100.000 đồng, bà Nphải chịu toàn bộ (đã nộp đủ).

[8] Từ những nhận định phân tích nêu trên, yêu cầu kháng cáo của bà Dương Phượng T3 là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của bà Dương Phượng T3, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 129, 471, 473, 474, 476, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 715, 717, 718, 719, 720 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 49, 50, 105, 106 và 136 của Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Dương Phượng T3; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bà Dương Phượng T3 về yêu cầu bà Dương Phượng T3 trả lại diện tích lấn chiếm 168,35 m^2 và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705422 do UBND thành phố V cấp ngày 03-7-2007 cho ông N2, bà N3 đã thực hiện việc sang tên cho bà T3tại trang IV vào ngày 18/9/2007.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm thi hành là 47.353.500 đồng, trừ số tiền đã nộp 1.250.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 023654 ngày 04-10-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Bà N còn phải nộp tiếp số tiền 46.403.500 đồng.

Về Chi phí giám định, đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 9.100.000 đồng (đã nộp đủ).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Phượng T3 không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Dương Phượng T3 số tiền 300.000 đờng đã nộp theo Biên lai thu số 0007202 ngày 29/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BR-VT(1);
- VKSND tỉnh BR-VT(1);
- Sở tư pháp tỉnh BR-VT(1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự (4);
- Lưu: VP (6); HS, 17b NTT.

T.M HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương