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: 02/2018/DS-PT
Ngày 11 tháng 01 năm 2018
V/*v "Tranh chấp 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: Ông Đặng Quốc Khởi;

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình;

Ông Đặng An Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2018, 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 220/TLPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2017 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 642/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Như Th, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Số 1483 đường HV, phường CPN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Như Th: Ông Lê Trung Ng, sinh năm 1983 *(theo giấy ủy quyền ngày 05/01/2018)*; (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố MC, phường CN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

- *Bị đơn:* Ông Phạm B, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1, tỉnh Ninh Thuận;.

Đại diện theo pháp luật của NLQ1: Ông Võ Đình V là Chủ tịch - NLQ1, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện NS: Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1960; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện NS *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);*

2. Ông NLQ2, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chi: Số 454 đường Lê Duẩn, thị trấn TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - Ông Đặng Như Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Như Th trình bày: Năm 1993, ông có mua một lô đất của vợ chồng ông Lê Văn L và bà Trương Thị Kim Ng1 với diện tích 245m^2 (07m x 35m) với giá 02 chỉ vàng y, có làm giấy viết tay. Thời điểm mua đã có nhà ông Phạm B liền kề, ông B làm nghề sửa chữa xe đạp có chứng kiến việc ông mua đất. Ông có nghe ông B nói đất của ông B chiều ngang chỉ có 06m. Hiện nay ông Lê Văn L đã chết.

Sau khi mua đất, ông không canh tác cũng như xây dựng gì trên đất. Hàng năm ông vẫn thường xuyên đến xem đất. Khoảng năm 2015, ông phát hiện ông NLQ2, trú tại Thị trấn TS đang xây nhà trên đất của ông. Ông lên Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn TS trình báo thì UBND thị trấn TS đình chỉ thi công xây dựng nhà ông NLQ2. Sau 01 tháng đình chỉ, ông NLQ2 lại tiếp tục xây dựng. Ông có hỏi ông NLQ2 thì ông NLQ2 nói đất ông NLQ2 xây dựng nhà là mua lại từ ông Phạm B. Ông không biết ông NLQ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Phần đất ông B lấn chị em của ông bán lại cho ông NLQ2 là 105m^2 (3m x 35m). Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại cho ông diện tích đất 105m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 ngày 27/5/2009 của UBND huyện NS cấp cho hộ ông Phạm B.

Bị đơn ông Phạm B trình bày: Năm 1992, ông có mua của ông Huỳnh Ng2 (Trú tại khu phố 7, thị trấn TS) một lô đất có chiều ngang 09m, chiều dài là 35m tính từ tim đường quốc lộ 27, với giá 2 chỉ vàng y, có làm giấy viết tay. Năm 1995 ông kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã nộp hết giấy tờ liên quan đến đất đai cho UBND huyện NS, tuy nhiên đến năm 2009 ông mới được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc mua làm giấy viết tay là 09m, tuy nhiên ông Huỳnh Ng2 xuất trình phiếu thu của xã chỉ có 06m. Ông có hỏi thì ông Ng2 nói đây là lô cuối cùng xã bán còn dư 03m nên tính luôn cho ông Ng2 là 09m. Ông và ông Ng2 có mời cán bộ xã là ông Nguyễn Thanh T đi đo đạc và có sự chúng kiến của 02 chủ sử dụng đất giáp ranh là ông Trần Quang M và bà Nguyễn Thị Nh. Hiện nay ông Huỳnh Ng2 và ông Nguyễn Thanh T đã mất.

Khoảng năm 1997, ông có mua thêm của bà Nguyễn Thị Nh diện tích nối dài với đất của ông chiều ngang 09m, chiều dài 45m, có làm giấy viết tay ông cũng đã nộp cho UBND huyện NS.

Năm 2009, ông được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 với diện tích 468,5m^2.

Năm 2014, ông chuyển nhượng cho ông NLQ2 diện tích 230m^2. Có chiều ngang là 4,5m có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã tách thửa, ông và ông NLQ2 đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay đất của ông NLQ2 nằm liền kề với đất của ông Th đang tranh chấp. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Như Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 trình bày: Năm 2014 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm B với diện tích 230m^2. Ông đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 475013 ngày 19/8/2014. Việc tranh chấp đất giữa ông Đặng Như Th và ông Phạm B không liên quan tới ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 có công văn số 665/UBND-TH ngày 04/4/2017 về việc đề nghị giải quyết vắng mặt vì lý do nhiệm vụ công tác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào: Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Như Th buộc ông B trả lại cho ông diện tích đất 105m^2 (3m x 35m) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 ngày 27/5/2009 của UBND huyện NS cấp cho hộ ông Phạm B.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Như Th phải chịu 200.000 đồng. Ông Th đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng theo biên lai thu số 0007565 ngày 29/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NS được chuyển thu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Nính Sơn: Ông Đặng Như Th đồng ý nộp nên Hội đồng xét xử không xét.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích lục bản đồ địa chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Nguyên đơn ông Đặng Như Th phải chịu 1.698.000 đồng. Ông Th đã nộp đủ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 8 năm 2017, nguyên đơn ông Đặng Như Th kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử phúc thẩm thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Như Th, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Đặng Như Th khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 ngày 27/5/2009 của UBND huyện NS cấp cho hộ ông Phạm B. Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tinh Ninh Thuận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện NS do ông Võ Đình V - Chủ tịch UBND huyện NS tham gia tố tụng có văn bản số 665/UBND-TH ngày 04/4/2017 yêu cầu xét xử vắng mặt và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự cấp sơ thẩm xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện NS là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Như Th kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn ông Đặng Như Th trình bày năm 1993, ông có mua một lô đất của vợ chồng ông Lê Văn L và bà Trương Thị Kim Ng1 với diện tích 245m^2 (07m x 35m) với giá 02 chỉ vàng y, chỉ làm giấy viết tay. Ông Th chỉ cung cấp cho Tòa án bản phô tô giấy viết tay sang nhượng đất ở (BL 06). Tuy nhiên, nội dung giấy sang nhượng đất ở không thể hiện vị trí tiếp giáp các thửa đất xung quanh, các chủ sử dụng đất liền kề là ai, mốc giới được phân định thửa đất này với các thửa đất xung quanh như thế nào và khi nhận chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc để có căn cứ xác định vị trí chính xác.

[3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2017 và tại Trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 23/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Ninh Sơn cho thấy phần diện tích đất đang tranh chấp nằm trên một phần đất của ông NLQ2 nhận chuyển nhượng từ ông Phạm B và đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lẽ ra ở vụ kiện này ông Đặng Như Th phải biết ai là người trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của mình để khởi kiện cho đúng đối tượng. Vì vậy, ông Đặng Như Th khởi kiện cho rằng ông Phạm B là người lấn chiếm đất của ông Th, trong khi hiện trạng phần đất tranh chấp không nằm liền kề với đất của ông Phạm B, mà nằm trên phần đất của ông NLQ2 và liền kề với đất của bà Nguyễn Thị Nh. Do đó, bản án sơ thẩm yêu cầu bác khởi kiện của ông Đặng Như Th là có căn cứ.

[4] Xét khởi kiện của ông Đăng Như Thuyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 ngày 27/5/2009 của UBND huyện NS cấp cho hộ ông Phạm B. Nhận thấy: Tại Công văn số 665/UBND-TH ngày 04/4/2017 của NLQ1 (BL 94) thể hiện: Ngày 25/11/2008 hộ ông Phạm B nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn TS, sau khi lấy ý kiến khu dân cư công khai, UBND thị trấn TS xác nhận hồ sơ và chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh NS) thẩm định hồ sơ. Ngày 27/5/2009, UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 đối với thửa số 78, tờ bản đồ số 23.3 cho hộ ông Phạm B

với diện tích 468,5m^2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 78, hộ ông Phạm B đã tách thành 02 thửa số 370 và 371 và đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa này vào ngày 08/7/2014. Ngày 04/8/2014 hộ ông Phạm B đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NLQ2 và ông NLQ2 đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 475013 đối với thửa số 371 ngày 19/8/2014. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 ngày 27/5/2009 của UBND huyện NS cấp cho hộ ông Phạm B đã bị thu hồi. Do đó, ông Th yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 ngày 27/5/2009 của UBND huyện NS cấp cho hộ ông Phạm B là không có căn cứ xem xét; nên Hội đồng xét xử cấp phúc phẩm có cơ sở chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Như Th, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

[5] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đặng Như Th chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Như Th, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Như Th về việc: yêu cầu buộc ông Phạm B phải trả lại cho ông Đặng Như Th diện tích đất 105m^2 (3m x 35m) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 983234 ngày 27/5/2009 của UBND huyện NS cấp cho hộ ông Phạm B.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện NS: Ông Đặng Như Th đồng ý nộp nên Hội đồng xét xử không xét.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích lục bản đồ địa chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Nguyên đơn ông Đặng Như Th phải chịu 1.698.000 đồng. Ông Th đã nộp đủ.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Đặng Như Th phải chịu 200.000 đồng. Ông Th đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng theo biên lai thu số 0007565 ngày 29/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NS được chuyển thu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Như Th phải chịu 300.000. Ông Th đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013794 ngày 07/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NS được chuyển thu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

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

Đặng Quốc Khởi

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự (4);
- Lưu: VP (3), HS (2), 14b. (ÁN HTKN)