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: 526/2019/DS-PT Ngày 28 - 10 - 2019 V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ 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: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn.

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung – 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 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 thụ lý số 02/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1675/2019/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thanh Th, sinh năm 1967 (có mặt).

Ông T, bà Th cùng địa chỉ: Số 191/4, ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng. Ông T ủy quyền cho bà Th.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ông Đ, bà L cùng địa chỉ: Số 256/5, ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện KS. Địa chỉ: Ấp AT, thị trấn KS, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện KS: Ông Châu Văn L1; Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện KS (theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2019-có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Lê Văn T và bà Phạm Thanh Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn, ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th trình bày:

Ngày 25/12/2015, Ông T, bà Th được UBND huyện KS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số BU 986141, đối với diện tích 7.653,3m^2, thuộc thửa số 05, tờ bản đồ 37, tại ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS. Hộ Ông Đ, bà L được UBND huyện KS cấp các giấy CNQSDĐ số BN 858820 và số BN 858819 ngày 09/5/2014, đối với diện tích 4.673,2m^2, thửa số 495 và diện tích 1.672,6m^2, thửa số 496, cùng tờ bản đồ 2, tại ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS.

Trong quá trình sử dụng đất, Ông Đ, bà L đã lấn chiếm 108m^2 thuộc quyền sử dụng của Ông T, bà L. Việc Ông Đ, bà L tự kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích trên vào năm 2014 thì Ông T, bà L không biết. Nay Ông T, bà Th yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy CNQSDĐ số BN 858820 và số BN 858819; Buộc Ông Đ, bà L trả lại 108m^2 tại thửa số 05, tờ bản đồ 37 mà Ông T, bà Th đã cấp giấy CNQSDĐ.

Bị đơn, bà Phạm Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 2008, bà L có sang của ông Đặng Văn N (Năm Dê) diện tích đất vườn 1.144m^2 và diện tích đất ruộng 5.267m^2, tổng cộng 6.411m^2. Khi đo đất có mặt ông N, ông Đ1 H là cán bộ địa chính xã, cùng vợ chồng Ông T, bà Th chứng kiến. Khi đó, Ông T, bà Th cũng đồng ý với trụ đá đã có sẵn là ranh giới giữa hai bên. Năm 2014, bà L nhờ địa chính xã đo đất theo trụ đá để làm bằng khoán thì phát hiện trụ đá lúc trước đã bị di dời sang phía đất của bà L nhưng bà L vẫn giữ nguyên hiện trạng, không phản đối. Năm 2015, do khi làm đường lộ đal nên đã lấp trụ đá, vì vậy, Ông Đ đã đào lấy trụ đá để lại vị trí cũ, khi đó thì hai bên cũng đồng ý với vị trí trụ đá do Ông Đ đặt. Đến năm 2016, bà Th làm hàng rào bê tông giữa mương, có lấn qua đất của bà L nên bà đã khiếu nại ra ấp nhưng không được giải quyết. Đất của bà L có nguồn gốc mua của ông N, có ranh giới giữa các bên là 2 trụ đá.

Việc cấp giấy CNQSDĐ do bà L nhờ cán bộ địa chính làm thủ tục. Thời điểm này, do có mâu thuẫn với gia đình Ông T nên bà L không đưa cho Ông T ký mà tự ghi tên Ông T trong hồ sơ đo đạc. Bà L, Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ủy ban nhân dân huyện KS trình bày:

Theo hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với Ông Đ, bà L được UBND xã KA ký chứng thực ngày 30/9/2013, có đính kèm theo biên bản thẩm tra, bản mô tả ranh giới thửa đất, thể hiện nội dung: Thửa 495 (diện tích cũ 7.100m^2) đo đạc lại diện tích 4.673,2m^2, diện tích giảm 2.426,8m^2 đo

sai ranh với thửa 361, 496; Thửa 496 (diện tích cũ 1.200m^2) đo đạc lại diện tích 1.672,6m^2, diện tích tăng 472,6m^2 đo sai ranh với thửa 495. Tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ thì đất không tranh chấp. Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho Ông Đ, bà L vào ngày 05/9/2014 đối với thửa 495, 496: đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Việc cấp giấy CNQSDĐ cho Ông T, bà Th ngày 25/12/2015 đối với thửa 05 được thực hiện theo trình tự thủ tục cấp đổi, cấp lại theo dự án đo đạc tổng thể từ thửa 372 (diện tích 2.058m^2), thửa 373 (diện tích 2.744m^2) và thửa 376 (diện tích 3.955m^2), tổng diện tích 8.757m^2 cấp đổi thành thửa 05 (diện tích 7.653m^2) và thửa 06 (diện tích 2.739,6m^2), tăng 1.635,9m^2. Thời điểm đăng ký cấp giấy CNQSDĐ thì đất không tranh chấp và được UBND xã KA xác nhận ngày 26/11/2010, có biên bản thẩm tra ngày 11/5/2010. Việc cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 05 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đối với cấp đổi giấy CNQSDĐ của Ông T, bà Th từ thửa 372, 373, 376 có tổng diện tích 8.757m^2 cấp đổi sang thành thửa 05 và 06 (diện tích 10.392,9m^2), thể hiện trong biên bản thẩm tra của UBND xã KA, diện tích tăng 1.635,9m^2, lý do tăng do sai số giữa 02 lần đo.

Qua kiểm tra đối chiếu hồ sơ địa chính đo đạc vào năm 1992 - 1994 so với bản đồ đo đạc chính quy và giấy CNQSDĐ đã cấp cho Ông T, bà Th thửa 05, và giấy CNQSDĐ đã cấp cho Ông Đ, bà L thửa 495, 496, cho thấy:

Theo bản đồ đo đạc năm 1992 - 1994 và giấy CNQSDĐ cấp cho bà Lê Thị S ngày 05/11/1992 đối với thửa 495, 496, thể hiện: Ở cạnh phía Nam giáp với hai thửa này là đường kênh rạch thông ra rạch Xóm Ch. Đối với giấy CNQSDĐ đã cấp cho Ông T ngày 05/11/1992 đối với thửa 372, 373 thì cạnh phía Bắc của 02 thửa đất này cũng tiếp giáp với phần kênh rạch trên. Phần đất của 02 bên đương sự không tiếp giáp mà cách nhau bởi phần kênh rạch thông ra rạch Xóm Ch.

Tuy nhiên, năm 2013, khi làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ bà S sang Ông Đ, bà L thì không thể hiện phần kênh rạch này. Cho nên thửa 495, 496 có cạnh phía Nam tiếp giáp thửa 372, 373 của Ông T, bà Th. Phần đất các đương sự tranh chấp ở vị trí tương ứng với phần đất trước đây thể hiện là phần kênh rạch do nhà nước quản lý, trên bản đồ có chiều ngang khoảng 8 - 10m. Nhưng đến khi lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng và cấp đổi giấy CNQSDĐ không còn thể hiện phần kênh rạch này và UBND xã KA cũng không nêu rõ nguyên do cụ thể trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng các Điều 26, 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th về việc yêu cầu các bị đơn bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 162,9m^2, tại thửa số 495 và thửa số 496, cùng tờ bản đồ 02, tọa lạc ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th về việc yêu cầu hủy một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 858820 (số vào sổ cấp giấy CH00147) và số BN 858819 (số vào sổ cấp giấy CH00146) do Ủy ban nhân dân huyện KS, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ vào cùng ngày 09/5/2014 đối với thửa số 495 và thửa số 496, cùng tờ bản đồ 02, tại ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/11/2018, ông Lê Văn T và bà Phạm Thanh Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thanh Th giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Ông T, bà Th được cấp giấy CNQSDĐ năm 2015 (thửa 05), còn Ông Đ, bà L được cấp giấy năm 2014 (thửa 495, 496). Ranh đất trước đây giữa thửa 05 với thửa 495, 496 là mương nước, có trụ đá cắm ở hai đầu làm mốc giới nhưng trụ đá này đã bị bà L tự ý di dời lấn vào phần đất của bà Th. Năm 2016, bà Th có làm hàng rào kẽm gai như hiện tại. Tuy nhiên, theo yêu cầu của bà L nên bà Th đã làm hàng rào cách ranh là trụ đá 0,5m theo hướng đất của bà Th. Đất đo thực tế của bà Th và bà L đều dư so với giấy CNQSDĐ được cấp nhưng phần dư của bà Th là có cả phần đất chưa được cấp giấy. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo, chấp nhận khởi kiện của Ông T, bà Th.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, đủ cơ sở xác định ranh đất giữa các đương sự là hàng rào kẽm gai do bà Th làm năm 2016. Tại phiên tòa, bà Th xác nhận là người trực tiếp làm hàng rào trên. Việc bà Th cho rằng đất của nguyên đơn còn cách hàng rào 0,5m nhưng không có căn cứ chứng minh. Người làm chứng là ông Út xác nhận trụ đá là ranh giới đất giữa các bên là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ông T, bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định tại Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Thuý kháng cáo đúng quy

định tại Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 25/12/2015, Ông T, bà Th được UBND huyện KS cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 7.653,3m^2, thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 37. Ngày 09/5/2014, Ông Đ, bà L được UBND huyện KS cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 4.673,2m^2, thuộc thửa số 495 và diện tích 1.672,6m^2, thuộc thửa số 496, cùng tờ bản đồ số 02. Đối chỉ các thửa đất 05, 495, 496 tại ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS.

[2] Hiện trạng vị trí giữa thửa 05 và thửa 495, 496 là mương nước, dưới mương nước có hàng rào bằng kẽm gai, chạy dài hết mương nước theo hướng Đông (giáp lộ) sang hướng Tây. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, Ông T, bà Th thừa nhận có làm hàng rào kẽm gai nêu trên năm 2016.

[3] Tại Biên bản xác minh ngày 06/3/2018 và Biên bản xác minh phần đất tranh chấp ngày 17/9/2017, ông Huỳnh Văn U là người đã tham gia hoà giải tranh chấp giữa các bên xác nhận: Trước đây, các bên có tranh chấp nhưng đã hoà giải thành và đã thống nhất cắm trụ đá làm ranh giới giữa các bên. Hàng rào kẽm gai do bà Th làm năm 2016.

[4] Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc ngày 23/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Theo đó, diện tích thửa 05 là 7.722,7m^2; diện tích thửa 495 là 4.684,1m^2 và thửa 496 là 1.690,6m^2. Đối chiếu với diện tích được cấp giấy CNQSDĐ thì diện tích đất của Ông T, bà Th sử dụng chêch lệch tăng 69,4m^2 và diện tích đất Ông Đ, bà L sử dụng chêch lệch tăng 28,9m^2.

[5] Từ những phân tích trên, đủ căn cứ xác định hàng rào kẽm gai do bà Th làm chính là ranh giới giữa thửa 05 và thửa 495, 496. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Ông T, bà Th là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông T, bà Th cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của Ông T, bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông T, bà Th phải chịu án phí phúc thẩm:

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th về việc yêu cầu các bị đơn bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 162,9m^2, tại thửa số 495 và thửa số 496, cùng tờ bản đồ 02, tại ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th về việc yêu cầu hủy một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 858820 (số vào sổ cấp giấy CH00147) và số BN 858819 (số vào sổ cấp giấy CH00146) do Ủy ban nhân dân huyện KS, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ vào cùng ngày 09/5/2014 đối với thửa số 495 và thửa số 496, cùng tờ bản đồ 02, tại ấp Xóm Ch, xã KA, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th phải chịu 12.806.000 đồng và đã nộp xong.

6. Về án phí

6.1. Án phí sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th cùng phải chịu 300.000 (ba trăm ngìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009392 ngày 08/11/2017của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng, Ông T, bà Th đã nộp đủ.

6.2 Án phí phúc thẩm: Buộc ông Lê Văn T, bà Phạm Thanh Th, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai thu số 0005699, 0005700 ngày 21/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng, Ông T, bà Th đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28 tháng 10 năm 2019./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự.
- Lưu hồ sơ, (NTMD).

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

Phan Đức Phương