

Bản án số: 504/2024/DS-PT

Ngày: 10-7-2024

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: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Đỗ Đình Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Tú Anh, 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 Hà Văn Hùng, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, 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 659/2023/TLPT-DS ngày 17/11/2023, về việc “Tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2015/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Tiêu Thị G, sinh năm 1941; Địa chỉ: Khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà G: Ông Mạc Minh Q, sinh năm 1979; Địa chỉ: A Chung cư T, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020, có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1935; Địa chỉ: Khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

1. Bà Hồ Thị M (tên gọi khác là D), sinh năm 1944; Địa chỉ: Khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. UBND thị xã T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tương Q1; Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc Q2; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Tiêu Thị G là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Tiêu Thị G trình bày:

Bà được UBND huyện (nay là thị xã) Trảng Bàng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0747000 ngày 13/12/1995 đối với các thửa đất số 2693, 2694, 2695, 2714, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Các thửa đất số 2693, 2694 và 2695 đã được phát mãi thi hành án theo Bản án số 115/2008/DSPT ngày 25/4/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Như vậy, bà còn lại thửa 2714 nay là thửa 595, tờ bản đồ số 44. Thửa đất này hiện nay đã được UBND thị xã T cấp cho ông Nguyễn Hồng T, với diện tích 1.256,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04755 ngày 07/4/2010. Bà G khởi kiện yêu cầu ông T trả lại thửa đất nêu trên và yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

Ông Nguyễn Hồng T trình bày: Thửa đất 595 mà bà G yêu cầu ông trả lại có nguồn gốc do ông và vợ là bà Hồ Thị M mua của bà Trần Thị Á vào năm 1989, sử dụng ổn định từ đó đến nay và đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04755 ngày 07/4/2010. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà G.

Bà Hồ Thị M trình bày: Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T.

UBND thị xã T trình bày:

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trần Văn C, bà Trần Thị V và ông Trần Văn H. Năm 1982, ông C, bà V, ông H có lập tờ đổi ruộng cho bà Trần Thị Á để lấy đôi bò đực và cái thùng xe. Năm 1989, bà Á đã bán một phần ruộng này cho ông T và ông T sử dụng từ đó đến nay.

Theo bản đồ 2005, phần đất của ông T thuộc các thửa 592, 595, 596 tờ bản đồ 44, diện tích 3.182,8m². Đối chiếu với bản đồ 299 thì thuộc các thửa 2714, 2720, 2721 tờ bản đồ 07. Trong đó thửa 595 tờ bản đồ 44 của bản đồ 2005 tương ứng với thửa 2714, tờ bản đồ 07 của bản đồ 299.

Giấy chứng số D074700 ngày 13/12/1995 cấp thửa 2714, tờ bản đồ số 7 (tương ứng thửa 595, tờ bản đồ 44) cho bà G là không chính xác do bà G kê khai đăng ký nhầm và không trực tiếp sử dụng. Ngày 18/11/2009, Văn phòng Đ chi nhánh T1 chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận của bà G với nội dung: Thửa 2693, 2694, 2695 tờ bản đồ số 07 chuyển sang bản đồ lưới là thửa 440, tờ bản đồ số 42, thửa 593, 594 tờ bản đồ 44, diện tích 2.458,9m². Ngày 10/02/2010, Văn phòng Đ chi nhánh T1 thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bà G.

Ông T đã được UBND thị xã T cấp giấy chứng số CH04755, ngày 07/4/2010, diện tích 3.182,8m², trong đó có thửa 595, tờ bản đồ 44.

Nay Ủy ban nhân dân thị xã T có ý kiến như sau:

- Nội dung chỉnh lý biên động ngày 18/11/2009, ngày 10/02/2010 tại trang 4 giấy chứng nhận số 01467/QSDĐ/I₃, ngày 13/12/1995 của bà G là không đúng trình tự thủ tục theo quy định đối với thửa đất 2714. Thửa 2714 vẫn còn tồn tại trong giấy chứng nhận của bà G.

- UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận số 01467/QSDĐ/I₃ ngày 13/12/1995, có thửa 2714, tờ bản đồ 07, diện tích 1.150m², là không đúng đối tượng sử dụng đất, trái quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

- UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận số CH04755 ngày 07/4/2010 cho ông T đối với thửa đất số 595, tờ bản đồ 44, (tương ứng thửa 2714, tờ bản đồ 07) diện tích 1.256,5m², là đúng đối tượng theo quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Tòa án hủy bỏ giấy chứng nhận số 01467/QSDĐ/I₃, ngày 13/12/1995 đã cấp cho bà G tại thửa 2714, tờ bản đồ 07; giữ nguyên giấy chứng nhận số CH04755 ngày 07/4/2010 đã cấp cho ông T tại thửa đất 595, tờ bản đồ 44.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 34, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 160, Điều 161 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tiêu Thị G, về việc yêu cầu ông Nguyễn Hồng T trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.256,5m², thuộc thửa 2714, tờ bản đồ 07 (Bản đồ 299), nay là thửa 595, tờ bản đồ số 44 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tiêu Thị G, về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04755, đối với thửa đất số 595, tờ bản đồ 44, diện tích 1.256,5m², tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh đã cấp cho ông Nguyễn Hồng T.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng T.

Hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01467/QSDĐ/I₃, ngày 13/12/1995, đối với thửa đất số 2714, tờ bản đồ 07, diện tích 1.150m² tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh đã cấp cho bà Tiêu Thị G.

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

Ngày 23/9/2023, bà Tiêu Thị G là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Mạc Minh Q là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông Nguyễn Hồng T là bị đơn, bà Hồ Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Ông Nguyễn Quốc Q2 là người đại diện hợp pháp của UBND thị xã T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà G, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Mạc Minh Q:

- Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01467 ngày 13/12/1995 bà G được cấp thửa 2693/880m², thửa 2694/740m², 2695/800m² và thửa 2714/1.150m². Cơ quan thi hành án đã tổ chức thi hành, giao cho bà Tiêu Thị P các thửa 2693, 2694 và 2695. Do đó, bà G còn lại thửa 2714.

- Tờ đổi ruộng ngày 20/01/1982 giữa ông C, bà V, ông H và bà Á; Tờ bán ruộng ngày 13/6/1989 giữa bà Á và ông T không thể hiện diện tích và vị trí nên không mặc nhiên phủ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G vào năm 1995.

- Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là trái pháp luật vì không có quyết định thu hồi đất của bà G, cùng lúc tồn tại 02 giấy chứng nhận, 01 của bà G và 01 của ông T.

- Bà G không biết chữ nên chữ ký trong đơn xin điều chỉnh diện tích đất (bút lục 91) là không phải của bà G.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà G, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

2. Ông Nguyễn Quốc Q2: Xin bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày và được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà G làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng cáo của bà G:

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp là của ông C, bà V, ông H đổi cho bà Á vào năm 1982; đến năm 1989 bà Á chuyển nhượng cho ông T. Ông T sử dụng liên tục, ổn định từ đó đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà G và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Tiêu Thị G làm trong hạn luật định. Bà G sinh năm 1941 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của bà G đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Tiêu Thị G khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hồng T trả lại 1.150m² thuộc thửa 2714, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0747000 ngày 13/12/1995 và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04755 ngày 07/4/2010 đã cấp cho ông T. Ông T có yêu cầu phản tố huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà G. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thụ lý, xét xử và xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ quyết định cá biệt” là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật và phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà G, nhận thấy:

[3.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01467 ngày 13/12/1995 thể hiện bà G được cấp thửa 2693/880m², thửa 2694/740m², 2695/800m² và thửa 2714/1.150m². Cơ quan thi hành án đã tổ chức thi hành, giao cho bà Tiêu Thị P các thửa 2693, 2694 và 2695. Như vậy, theo giấy chứng nhận này thì thửa 2714 có diện tích 1.150m² là thuộc quyền sử dụng của bà G.

[3.2] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

Tại Đơn xin điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 10/10/2009 (bút lục số 89) thể hiện bà G tự nguyện điều chỉnh diện tích đất theo hướng giảm xuống do có sai số giữa các hệ thống bản đồ. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà G cho rằng chữ ký trong tài liệu này không phải của bà G vì bà G không biết chữ là không có căn cứ để chấp nhận, bởi trong suốt quá trình tố tụng bà G và người đại diện hợp pháp không phản bác, không yêu cầu giám định. Mặt khác, để điều chỉnh diện tích đất của bà G theo giấy chứng nhận đã được cấp, cơ quan chức năng đã tiến hành lập Biên bản xác minh ngày 29/10/2009 (bút lục số 90) với đầy đủ thành phần, trong đó có chữ ký của bà G.

Mặc dù Tờ đổi ruộng năm 1982 và Tờ bán ruộng năm 1989 không ghi diện tích cụ thể nhưng có ghi tứ cận, có vẽ sơ đồ thửa đất đầy đủ. Nhận thấy tứ cận và

sơ đồ được thể hiện trong 02 tài liệu này phù hợp với hình thể thửa đất đang tranh chấp. Do đó, có căn cứ để xác định thửa đất 2714 đang tranh chấp chính là thửa đất mà bà Á trao đổi với ông C, bà V, ông H vào năm 1982 và sau đó bán lại cho ông T vào năm 1989.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T là có căn cứ. Do đó, bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà G về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Q2 là người đại diện hợp pháp của bà G không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của bà G là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Tiêu Thị G.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tiêu Thị G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 158, Điều 160, Điều 161 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tiêu Thị G, về việc:

- Yêu cầu ông Nguyễn Hồng T trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.256,5m², thuộc thửa 2714, tờ bản đồ 07 (Bản đồ 299), nay là thửa 595, tờ bản đồ số 44 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04755, đối với thửa đất số 595, tờ bản đồ 44, diện tích 1.256,5m², tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh đã cấp cho ông Nguyễn Hồng T.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng T.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01467/QSDD/I₃, ngày 13/12/1995, đối với thửa đất số 2714, tờ bản đồ 07, diện tích 1.150m² tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh đã cấp cho bà Tiêu Thị G.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Tiêu Thị G.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

[5] 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;

- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa