

Bản án số: 413/2020/DS-PT

Ngày: 15 - 9 - 2020

V/v: “Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Huyền Vân

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 15 tháng 9 năm 2020, 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: 311/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 về việc “*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 01/2020/DSST ngày 30 tháng 03 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2051/2020/QĐPT ngày 31 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thành A, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Bà Lê Thị B, sinh năm 1954 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Đ

Địa chỉ: Ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Vĩnh E – Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu F, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh G, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H, chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố D (có đơn xin vắng mặt)

- Bà Phạm Thị I, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

- Ông Phạm Văn J, sinh năm: 1963 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước.

- Ông Phạm Văn K, sinh năm: 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B thống nhất trình bày:

Hộ Ông A, Bà B được UBND thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 910766 với diện tích 9.199 m² vào ngày 26/4/2004. Vào tháng 6/2017 Ông A, Bà B thuê Công ty TNHH O về đo đạc và xác định các ranh mốc với các hộ xung quanh thì phát hiện Bà Phạm Thị Thu F là người trực tiếp quản lý sử dụng đất giáp ranh lấn chiếm của gia đình Ông A, Bà B diện tích 570,7 m². Ngày 02/5/2018 Ông A, Bà B lập hợp đồng đo đạc với Trung tâm kỹ thuật địa chính thì thể hiện Bà F lấn chiếm diện tích 606,2 m², trên đất có tài sản gồm bức tường do Bà F và chồng Bà F là Ông G xây dựng vào năm 2012, nay Ông A, Bà B yêu cầu Bà F tháo dỡ hàng rào để trả lại cho Ông A, Bà B diện tích đất 606,2 m².

Ngày 25/12/2019, Ông A, Bà B khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc Bà Phạm Thị Thu F đập bỏ hàng rào, di dời hoặc đập bỏ các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm 606,2 m² đất tọa lạc tại ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước để trả lại diện tích đất lấn chiếm trên cho Ông A, Bà B.

Bị đơn Bà Phạm Thị Thu F trình bày:

Nguồn gốc đất Bà F đang quản lý sử dụng là của bà P (mẹ ruột Bà F, bà P đã chết năm 2014), bà P khai phá sử dụng từ năm 1976, năm 1994 được cấp sổ trắng và đến ngày 14/8/2000 được UBND thị xã D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà P. Bà F ở với bà P từ nhỏ, bà P đã làm giấy ủy quyền cho Bà F được toàn quyền quản lý sử dụng, sở hữu từ ngày 05/4/2000, Bà F đang làm thủ tục xin đổi sổ thì Ông A, Bà B khởi kiện nên đến nay vẫn chưa được sang tên. Bức tường hiện nay Ông A, Bà B khởi kiện yêu cầu tháo dỡ là ranh giới của hai gia đình do Bà F cùng chồng cũ Bà F là ông Q (tên gọi khác là Q1, đã ly hôn) xây dựng từ năm 2000 (có các hộ giáp ranh là ông R, ông S xác nhận). Nay Ông A, Bà B khởi kiện, Bà F cũng có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 910766 với diện tích 606,2m² trong tổng diện tích 9.199 m² vào ngày 26/4/2004 do UBND thị xã D cấp cho hộ Ông A, Bà B.

Đồng thời, ngày 27/12/2019, bị đơn Bà F nộp đơn bổ sung yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 606,2 m² đất tọa lạc tại ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 20, đất được UBND thị xã D (nay thành phố D), tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02462/QSĐĐ/1089/QĐ-UB ngày 26/4/2004 cho hộ Ông Phạm Thành A là thuộc quyền quản lý, sử dụng của Bà F.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố D - Người đại diện theo ủy quyền Ông Phạm Ngọc H trình bày:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho hộ Ông A, Bà B ngày 26/4/2004. Do không có bản sao bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản xác định ranh giới nên vi phạm tiết 4, điểm I.2.4, Mục I, phần 2, Thông tư 346/1998/TT-TCCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính về và cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, hồ sơ cấp GCNQSDĐ số 02462/QSĐĐ/1089/QĐ-UB ngày 26/4/2004 cho hộ Ông A không đảm bảo theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị I, Ông Phạm Văn J và Ông Phạm Văn K thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất Bà F đang quản lý sử dụng hiện nay là của bà P, mẹ của Bà I, Ông J, Ông K đã chết năm 2014. Bà P khai phá sử dụng từ năm 1976, năm 1994 đã được cấp sổ trắng và đến ngày 14/8/2000 được UBND thị xã D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà P. Bà F ở với bà P từ nhỏ đến nay, bà P đã làm giấy ủy quyền cho Bà F được toàn quyền quản lý sử dụng, sở hữu từ ngày 05/4/2000. Giấy ủy quyền này thực chất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Bà F (tặng cho riêng Bà F) Bà F được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản này. Bà I, Ông J, Ông K cam kết không thắc mắc hay tranh chấp gì đối với diện tích đất nêu trên và đề nghị Tòa án không đưa các ông bà vào tham gia tố tụng, các ông, bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 169, Điều 170, Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 98, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án buộc bị đơn Bà Phạm Thị Thu F trả lại diện tích 606,2 m² di dời hoặc đập bỏ các tài sản trên diện tích đất nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Phạm Thị Thu F hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 910766 với diện tích 606,2m² trong tổng diện tích 9.199 m² do UBND thị xã D cấp vào ngày 26/4/2004 cho hộ Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B và công nhận diện tích 606,2 m² tọa lạc tại ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất gồm 01 bức tường xây tô dài 45,9 m, kèm gai 60 cm, cao 1,7m; 20 cột trụ xây gạch (20 x20), cao 1,6 m; 01 hàng rào xây ốp đá, tường rào sắt, cao 3m, ngang 3m (cổng); 01 cột điện tự mở; 01 giếng đào có nắp đậy sâu 8m; 01 chuồng gà ngang 2m, dài 4m, mái tôn, tường xây 1m; 15 nọc trầu 15 năm tuổi; 04 cây dừa 20 năm tuổi; 02 cây dừa 3 năm tuổi; 02 cây chôm chôm 02 năm tuổi và 01 cây măng cụt 02 năm tuổi thuộc quyền quản lý, sử dụng của Bà F.

Bà Phạm Thị Thu F được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện kê khai đối với diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nêu trên (theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật địa chính Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước kèm theo bản án này).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/04/2020 nguyên đơn Ông Phạm Thành A và Bà Lê Thị B kháng cáo đề nghị sửa bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B, đề nghị buộc Bà Phạm Thị Thu F tháo dỡ, di dời tài sản, công trình xây dựng, tạo dựng trên đất, trả lại cho nguyên đơn diện tích 606,2m² tọa lạc tại ấp 8, xã C, thành phố D theo GCNQSDĐ số V 910766 trong tổng diện tích 9.199m² do UBND thị xã D cấp ngày 26/4/2004 cho gia đình ông.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Các đương sự trình bày mâu thuẫn với nhau về nguồn gốc đất. Tuy nhiên, trên phần đất có cây trồng 15 năm tuổi xác định do bà P (mẹ Bà F) trồng, hàng rào do chồng Bà F xây dựng năm 2000. Nguyên đơn cũng không có ý kiến gì về ranh đất từ trước tới nay. Ngoài ra, tại thời điểm cấp lần đầu năm 2001 nguyên đơn chỉ kê khai và được cấp 8.142m² tuy nhiên sau khi cấp đổi lên 9.199m² trong khi hai bên sử dụng đất ổn định, không có sự thay

đổi hiện trạng. Hồ sơ cấp đổi của nguyên đơn cũng không có bản sao địa chính, biên bản xác định ranh giới nên có căn cứ xác định việc cấp GCNQSDĐ mới tăng lên so với GCNQSDĐ cũ là sai sót của cơ quan có thẩm quyền. Đương sự kháng cáo không xuất trình được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp các bên đương sự trình bày mâu thuẫn với nhau. Nguyên đơn cho rằng diện tích 606,2m² đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 910766 do UBND thị xã D cấp vào ngày 26/4/2004 cho hộ Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B là của gia đình ông. Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là của mẹ Bà F là bà Quách Thị Nhiều khai phá từ năm 1976, trước khi chết mẹ bà đã để lại cho bà toàn bộ diện tích trên.

Xét thấy, căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định trên diện tích 606,2 m² đất tranh chấp có bức tường xây tô dài 45,9 m kèm gai 60 cm, cao 1,7m (xây năm 2000); 01 hàng rào xây ốp đá , tường rào sắt, cao 3m, ngang 3 m; 01 cột điện tự mủ; 01 giếng đào xây thành có nắp đậy sâu 8m, 15 nọc trầu 15 năm tuổi, 04 cây dừa trên 20 năm tuổi.... và các tài sản khác. Các tài sản trên do phía gia đình bị đơn (bà P, Bà F tạo lập).

Căn cứ lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn Q (tên gọi khác là Q1 chồng cũ của Bà F bút lục 55) xác định năm 2000 ông Q xây nhà và cũng xây cổng rào nhưng do bị lụt nên ông Q lấy gạch ở vườn tiêu phía sau xây toàn bộ hàng rào kiên cố từ năm 2000 đến nay. Những người làm chứng ông Nguyễn Văn R, ông Hồ Văn S (bút lục 58) cũng xác định bức tường rào ngăn cách giữa nhà Bà F với nhà Ông A được xây vào tháng 11/2000. Ông A, Bà B sống ổn định, ngay sát ranh đất đều biết và không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì. Điều đó, chứng tỏ từ trước tới nay ranh giới đất này được đôi bên thống nhất, tôn trọng và sử dụng ổn định

Ngoài ra, tại thời điểm cấp lần đầu năm 2001 nguyên đơn chỉ kê khai và được cấp 8.142m² tuy nhiên đến năm 2004 cấp đổi lên 9.199m² trong khi hai bên sử dụng đất ổn định, không có sự thay đổi hiện trạng

Đồng thời, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông A, Bà B ngày 26/4/2004 không có bản sao bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản xác định ranh giới, không thể hiện lý do Ông A, Bà B được cấp tăng diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Vì vậy, hồ sơ cấp GCNQSDĐ số 02462/QSDĐ/1089/QĐ-UB ngày 26/4/2004 cho hộ Ông A, Bà B như nêu trên không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Như vậy, không có căn cứ để cho rằng Bà F đã lấn đất của Ông A, Bà B, việc cấp GCNQSDĐ tăng lên là sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ của cơ quan Nhà nước. Do vậy, tòa án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho Bà F và ranh giới giữa hai hộ đúng hiện trạng thực tế các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay, đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của họ, thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Thành A và Bà Lê Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I. Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Phạm Thành A và Bà Lê Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 169, Điều 170, Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 98, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án buộc bị đơn Bà Phạm Thị Thu F trả lại diện tích 606,2 m² di dời hoặc đập bỏ các tài sản trên diện tích đất nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Phạm Thị Thu F hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 910766 với diện tích 606,2m² trong tổng diện tích 9.199 m² do UBND thị xã D cấp vào ngày 26/4/2004 cho hộ Ông Phạm Thành A, Bà Lê Thị B và công nhận diện tích 606,2 m² tọa lạc tại ấp 8, xã C, thành phố D, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất gồm 01 bức tường xây tô dài 45,9 m, kèm gài 60 cm, cao 1,7m; 20 cột trụ xây gạch (20 x20), cao 1,6 m; 01 hàng rào xây ốp đá, tường rào sắt, cao 3m, ngang 3m (cổng); 01 cột điện tự mở; 01 giếng đào có nắp đậy sâu 8m; 01 chuồng gà ngang 2m, dài 4m, mái tôn, tường xây 1m; 15 nọc trầu 15 năm tuổi; 04 cây dừa 20 năm tuổi; 02 cây dừa 3

năm tuổi; 02 cây chôm chôm 02 năm tuổi và 01 cây măng cụt 02 năm tuổi thuộc quyền quản lý, sử dụng của Bà F.

Bà Phạm Thị Thu F được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện kê khai đối với diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nêu trên (theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật địa chính Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước kèm theo bản án này).

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thành A và Bà Lê Thị B không phải chịu án phí.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Phước; (1)
- VKSND tỉnh Bình Phước; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Phước; (1)
- Đường sự (6)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 18b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên