

Bản án số: 129/2019/HC-PT

Ngày 22 tháng 4 năm 2019

*V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất
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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- 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.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 496/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn (Ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng) đối với bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố An Giang bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 197/2019/QĐXX-PT ngày 20 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1976. (Có mặt);

- Bà **Trần Thị Ng**, sinh năm 1977. (Có mặt);

Địa chỉ: tổ 16, khóm 3, phường C, thành phố Ch, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ph**, sinh năm 1961. (Có mặt);

Địa chỉ: tổ 16, khóm 3, phường C, thành phố Ch, tỉnh An Giang.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố Ch. (Vắng mặt);

- Và có 07 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không triệu tập.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 09/6/2017 và Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng trình bày:

Vào năm 2008, vợ chồng bà có chuyển nhượng diện tích đất thổ cư của bà Nguyễn Thị D, ông Huỳnh Ngọc N là 18,3m², ông bà đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/8/2008 và sử dụng ổn định đến nay. Ông bà có nhu cầu sử dụng phần đất trống thì bà Nguyễn Thị Ph đứng ra tranh chấp không cho ông bà sửa chữa. Sự việc đã đưa đến Ủy ban nhân dân phường C giải quyết và kết quả phục hồi mốc ranh thì bà Ph đã lấn qua phần đất ông bà mặt trước 3 tấc, mặt sau 3 tấc, dài 6m, tổng diện tích đã lấn qua là 9 tấc. Theo kết quả đo đạc ngày 18/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Ch thì Ph đã lấn chiếm qua đất của ông bà là 0,5m². Nay ông H, bà Ng yêu cầu bà Ph phải tháo dỡ phần kiến trúc đã lấn qua và trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm là 0,5m².

-Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 07/9/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Bà có phần đất diện tích 24,1m² tọa lạc tại tổ 16, khóm 3, phường C, thành phố Ch đã được Ủy ban nhân dân thị xã Ch (nay là thành phố Ch) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0442aE ngày 28/3/2005 do bà đứng tên, đến ngày 02/12/2014, bà tiếp tục xây cất nhà và được Ủy ban nhân dân phường C cấp giấy phép xây dựng số 297/2017/GPXD, bà xây cất đúng diện tích và kết cấu mà giấy phép xây dựng quy định. Trong khi đó, ông Huỳnh Ngọc N là hàng xóm với bà có phần đất gắn liền với căn nhà cặp vách nhà bà, năm 2008 ông Nói chuyển nhượng phần đất và căn nhà này lại cho ông H, bà Ng. Sau đó ông H, bà Ng tháo dỡ toàn bộ căn nhà cũ để xây dựng căn nhà như hiện nay. Đến năm 2016, ông H, bà Ng cho rằng bà cản trở xây cất lấn chiếm đất của họ nên khởi kiện. Sự việc được Ủy ban nhân dân phường C hòa giải và hướng dẫn đo đạc để xác định có lấn chiếm hay không, tuy nhiên chỉ đo đạc phần đất của ông H, bà Ng và cho rằng bà đã lấn chiếm 0,9m (mặt trước 0,3m, mặt sau 0,3m) do đó ông H, bà Ng tiếp tục khởi kiện. Qua kết quả đo đạc ngày 14/8/2017 thì căn nhà thì căn nhà của bà có lấn qua 0,5m², nay bà đồng ý trả cho bà Ng 1.000.000 đồng để ổn định phần đất đã lấn chiếm. Đối với yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03504aEm, thửa số 174, tờ bản đồ số 14, diện tích 18,3m² do Ủy ban nhân dân thành phố Ch cấp cho ông H, bà Ng vào ngày 09/4/2007 thì bà vẫn giữ nguyên yêu cầu này.

-Trong văn bản ngày 15/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc Th trình bày:

Đồng ý với trình bày của bị đơn.

-Tại văn bản số 2800/UBND-NC ngày 09/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Ch có nội dung sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03504aE (Thửa số 174, tờ bản đồ số 14, diện tích 18,3m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại phường C, thành phố Ch) ngày 09/4/2007 cho ông Huỳnh Ngọc N, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng được Ủy ban nhân dân phường C chứng thực ngày 25/6/2008 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 18/8/2008. Do đó, quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố Ch không có cơ sở để xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ph trả cho ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng số tiền 4.000.000 đồng.

Công nhận diện tích đất ở 0,5m² tại các điểm 28, 31, 34 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch cho bà Nguyễn Thị Ph.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ph về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03504aE, thửa số 174, tờ bản đồ số 14, diện tích 18,3m² do Ủy ban nhân dân thành phố Ch cấp cho ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng ngày 09/4/2007.

Ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 34 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch thuộc tờ bản đồ số 14, thửa đất số 174 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch, địa chỉ tại phường C, thành phố Ch, tỉnh An Giang (trên đất có nhà của ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng).

Bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm 19, 20, 21, 22, 28, 29 thuộc tờ bản đồ số 13, thửa đất số 386 (diện tích số 24,1m²) và các điểm 28, 31, 34 (diện tích 0,5m²) thuộc tờ bản đồ số 14, thửa đất số 174 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch,

địa chỉ tại phường C, thành phố Ch, tỉnh An Giang (trên đất có nhà của bà Nguyễn Thị Ph) (Kèm theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Căn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch).

Án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 12/11/2018, nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý nhận tiền và yêu cầu bà Ph trả lại diện tích 0,5m².

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

-Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cho thấy, khi xây dựng nhà, bà Ph đã có xây lấn sang phần đất của ông H, bà Ng. Phần nhà xây kiên cố, diện tích lấn chiếm không lớn nên cấp sơ thẩm buộc bà Ph trả giá trị quyền sử dụng đất của 0,5m² cho ông H, bà Ng là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ng, ông H, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất mà không buộc trả lại đất là có căn cứ, đúng pháp luật, bởi các lẽ sau:

[1] Xét về diện tích đất 0,5m² tranh chấp:

Diện tích 0,5m² tranh chấp nó nằm trong diện tích 18,3m² mà ông H, bà Ng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D và ông Huỳnh Ngọc N. Khi xây dựng nhà, bà Ph có lấn sang phần đất của ông H, bà Ng là 0,5m², theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thì căn nhà bà Ph xây dựng có kết cấu khung bê tông + gỗ, vách gạch, ván, có 1 lầu ván, sàn gạch men, mái tole nếu buộc tháo dỡ để trả lại 0,5m² cho ông H, bà Ng thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu nhà, nên buộc bà Ph trả lại giá trị 0,5m² đất cho ông H, bà Ng là hợp lý.

[2] Đối với giá trị quyền sử dụng đất của 0,5m², theo biên bản định giá ngày 10/7/2018 thì giá 01m² là 1.080.000 đồng/m². Bản thân ông H, bà Ng, bà Ph không khiếu nại về giá trị quyền sử dụng đất, mặt khác xét thấy việc định giá của cấp sơ thẩm là phù hợp với giá thị trường, đảm bảo quyền lợi của ông H, bà Ng nên giữ y với mức giá trên.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Ph, cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố này, bà Ph không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét nội dung này.

Từ những phân tích như trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà Ng, giữ y án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà Ng phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng. Giữ y án sơ thẩm số 104/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng Điều 138; Điều 140; Điều 166, 168 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ph trả cho ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng số tiền 4.000.000 đồng.

Công nhận diện tích đất ở 0,5m² tại các điểm 28, 31, 34 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch cho bà Nguyễn Thị Ph.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ph về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03504aE, thửa số 174, tờ bản đồ số 14, diện tích 18,3m² do Ủy ban nhân dân thành phố Ch cấp cho ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng ngày 09/4/2007.

Ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Ng có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 34 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch thuộc tờ bản đồ số 14, thửa đất số 174 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch, địa chỉ tại phường C, thành phố Ch, tỉnh An Giang (trên đất có nhà của ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng).

Bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm 19, 20, 21, 22, 28, 29 thuộc tờ bản đồ số 13, thửa đất số 386 (diện tích số 24,1m²) và các điểm 28, 31, 34 (diện tích 0,5m²) thuộc tờ bản đồ số 14, thửa đất số 174 theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch, địa chỉ tại phường C, thành phố Ch, tỉnh An Giang (trên đất có nhà của bà Nguyễn Thị Ph) (Kèm theo bản vẽ ngày 14/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Ch).

-Án phí phúc thẩm: Ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

(Theo Biên lai thu số 0001556 ngày 15/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang) thành án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Dương sự;
- Lưu VP (3). HS (2). 17b

Lê Thành Văn

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Trí Tuấn

Trần Thị Thu Thủy

Lê Thành Văn