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: 551/2019/DS-PT
Ngày 11 tháng 11 năm 2019
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần GCN 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 Phạm Văn Công
Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý
Ông Võ Văn Khoa
- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân - 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 Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 11 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 315/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2019 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3033/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019 và Thông báo số 3033/TB-TA ngày 01/11/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Đinh Thị T, sinh năm 1941 – Vắng mặt;
Địa chỉ: 347 Thôn Nam Hiệp 1, xã Ka Đô, huyện Đ, tỉnh L.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Phương Đại N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 11A Trần Lê, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh L (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2019) – Có mặt.
2. Bị đơn:
2.1. Ông Văn Đình V, sinh năm 1961 – Có mặt;
2.2. Bà Đào Thị A, sinh năm 1964 – Có mặt;
Cùng địa chỉ: Số 345 Thôn Nam Hiệp 1, xã Ka Đô, huyện Đ, tỉnh L.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh L – Vắng mặt;
Địa chỉ: 124, đường 2/4, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đ, tỉnh L.
3.2. Ông Phạm Thiết Q, sinh năm 1983 – Vắng mặt;
Địa chỉ: Số 140 Tôn Thất Thuyết, Phường 15, Quận 4, Thành phố H.
Địa chỉ liên lạc: Số 347 Thôn Nam Hiệp 1, xã Ka Đô, huyện Đ, tỉnh L.
3.3. Ông Văn Đình Đ, sinh năm 1966 – Có đơn xin vắng mặt;
3.4. Bà Lê Thị Ly L, sinh năm 1978 – Có đơn xin vắng mặt;

3.5. Chị Văn Thị Phương T[1], sinh năm 2000 – Vắng mặt;
3.6. Chị Văn Thị Thảo N[1], sinh năm 2004 – Vắng mặt;
3.7. Anh Văn Gia H, sinh năm 2010 – Vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Số 347 Thôn Nam Hiệp 1, xã Ka Đô, huyện Đ, tỉnh L.
3.8. Ông Nguyễn Đức T[2], sinh năm 1974 – Vắng mặt;
3.9. Bà Đào Thị Tuyết T[3], sinh năm 1973 – Vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Số 52, Thôn Quỳnh Châu Đông, xã Lạc Lâm, huyện Đ, tỉnh L.
4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Văn Đình V và bà Đào Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/3/2017 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Đinh Thị T và người đại diện trình bày:

Năm 1988, cụ Đinh Thị T và cụ Nguyễn Thị C hùn vốn mua diện tích đất khoảng 3.600 m^2 (chưa thể hiện số thửa đất) của cụ Kim Văn T[4] với giá 20 chỉ vàng 24K. Việc mua bán đất không làm giấy tờ, khi mua chỉ là đất trống, chỉ có một số cây mít (hiện nay không còn). Phần cụ C trả cho cụ T[4] 8,5 chỉ vàng xong, còn phần cụ T đưa cho con và dâu là ông Văn Đình V, bà Đào Thị A 2 lần bằng 08 chỉ vàng 24 K (lần 3 chỉ và lần 5 chỉ), còn ông V, bà A bỏ ra 3,5 chỉ vàng để đưa cho cụ C trả cho cụ T[4] nhưng do cụ C không nhận nên cụ T chỉ địa chỉ của cụ T[4] cho ông V, bà A đến giao vàng cho cụ T[4]. Việc thanh toán từ năm 1988 đến năm 1990 mới xong.

Sau khi mua đất thì cụ T và cụ C tự chia đất với nhau, cụ T lấy phần đất giáp mặt đường (sau này đo đạc là thửa 284, diện tích 1.212 m^2). Năm 1990, cụ T cất nhà cấp 4 trên đất để ở, đến năm 2001 cụ T cơi nới thêm một phần giáp đường liên xã 413 để cho ông Phạm Thiết Q thuê làm tiệm cắt tóc. Ông V và bà A ở chung trong nhà này từ năm 1990 đến năm 1992 ông V, bà A cất nhà gỗ sát bên để ở riêng.

Do không biết chữ nên cụ T để cho con trai trưởng là ông V làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 15/10/1992 thì Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Vì là mẹ con với nhau nên cụ T không khiếu nại, mà chỉ yêu cầu ông V tách sổ cho cụ đứng tên phần diện tích cụ đang sử dụng, nhưng ông V không thực hiện. Đến ngày 07/4/2003, ông V viết giấy đồng ý sang nhượng cho cụ diện tích 400 m^2 để cụ làm cơ sở tách sổ.

Khoảng năm 2015 – 2016, ông V, bà A chuyển nhượng đất và tài sản trên đất diện tích 316 m^2 cho bà Đào Thị Tuyết T[3], đồng thời yêu cầu cụ T cùng những người ở trong nhà gồm: Văn Đình Đ, Lê Thị Ly L, Phạm Thiết Q, Văn Thị Phương T[1], Văn Thị Thảo N[1] và Văn Gia H) phải giao nhà để ông V, bà A giao cho bà T[3].

Cụ T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Đình V, bà Đào Thị A trả lại cho cụ diện tích 316 m^2 thuộc một phần thửa đất số 284 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 540336 ngày 15/10/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Văn Đình V.

Bị đơn ông Văn Đình V và bà Đào Thị A trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông hùn với cụ C mua của cụ T năm 1988 không làm giấy tờ. Anh chị đã đưa cho cụ C 2 lần bằng 10 chỉ vàng 24K (lần 4 chỉ và lần 6 chỉ) nhưng không làm giấy tờ, còn lại ông trực tiếp đưa cho cụ T 01 chỉ vàng là thanh toán dứt.

Ông bà mua đất nhưng không ở, đến năm 1991 cụ T xây một căn nhà trên đất và ông bà ở chung với cụ T. Ngày 29/5/1992, ông bà cất một căn nhà gỗ trên đất và ra ở riêng. Do mua đất chung nên cụ C kêu ông bà xuống nhà cụ T lấy sổ đỏ thì cụ T đưa cho bà A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 540336 ngày 15/10/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Văn Đình V.

Ông V có chuyển nhượng cho em ruột bà A là Đào Thị Tuyết T[3] toàn bộ diện tích cụ T đang cất nhà sử dụng với giá 775.000.000 đồng, có làm giấy tay nhưng khi làm thủ tục tách thửa thì cụ T tranh chấp.

Bị đơn không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn vì đất này là của bị đơn mua.

Bị đơn anh Nguyễn Minh H trình bày: Việc hoán đổi, sang bán đất của cha anh như thế nào anh không biết vì lúc đó anh còn nhỏ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Đình Đ, bà Lê Thị Ly L trình bày: Thống nhất lời trình bày của cụ T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Văn Thị Thảo N[1], Văn Thị Phương T[1] trình bày: Nhất trí ý kiến của cha mẹ là ông Đ, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T[2], bà Đào Thị Tuyết T[3] trình bày: Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà A diện tích đất do cụ T đang quản lý sử dụng với giá 785.000.000 đồng, đã trả 300.000.000 đồng, khi nào ông V, bà A giao đất cho ông thì ông trả số tiền còn lại là 485.000.000 đồng. Nếu không thực hiện được hợp đồng thì ông V, bà A phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Văn Đình V là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:

Căn cứ Luật đất đai năm 1987; Các điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Các điều 234, 255, 688, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành quyết định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 154, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.Chấp nhận yêu cầu của cụ Đinh Thị T;

Xác định đất 316 m^2 thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Ka Đô, huyện Đ và tài sản trên diện tích đất 316 m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ Đinh Thị T (Có họa đồ lô đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo vẽ ngày 30/6/2017 kèm theo).

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 540336 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/10/1992 cho ông Văn Đình V đối với diện tích 316 m^2 thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Ka Đô, huyện Đ, tỉnh L.

Cụ T, ông V, bà A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước ở địa phương để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/4/2018, bị đơn ông Văn Đình V, bà Đào Thị A có đơn kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Văn Đình V và bà Đào Thị A giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ đơn khởi kiện của cụ Đinh Thị T vì vợ chồng ông mới là người mua đất của cụ T, ông V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp thuế sử dụng đất, còn cụ T không có làm nghĩa vụ gì đối với Nhà nước. Trước khi kiện ra Tòa án, cụ T xin tiền và đã đồng ý nhận 200 triệu đồng nhưng sau đó cụ đổi ý đòi lấy đất. Vợ chồng tôi đồng ý cho cụ 200 triệu đồng và để cho cụ ở tại phần đất này đến hết đời nhưng cụ không chịu và cương quyết đòi lấy đất.

Anh Nguyễn Phương Đại N đại diện cho cụ Đinh Thị T không đồng ý kháng cáo của ông Văn Đình V và bà Đào Thị A. Người bán đất là cụ T^4 và người cùng mua đất là cụ C đều khai cụ T mới là người mua đất của cụ T^4. Do là mẹ con nên cụ T đồng ý cho ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông V đồng ý tách thửa cho cụ T nên mới làm lập giấy bán đất ngày 07/4/2003 để cụ T có cơ sở tách sổ.

Kiểm sát viên có ý kiến việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong giai đoạn phúc thẩm được đảm bảo. Về nội dung Ủy ban nhân dân huyện Đ có công văn xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là dựa trên danh sách của Ủy ban nhân dân xã Ka Đô mà không xác minh thực tế sử dụng đất, dẫn đến cấp không đúng đối tượng. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo quá hạn của ông Văn Đình V, bà Đào Thị A đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận theo Quyết định số 64/2018/QĐPT-DS ngày 10/12/2018, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Cụ Đinh Thị T cất nhà ở trên đất hiện nay đang tranh chấp từ năm 1990 cho đến nay. Ông Văn Đình V, bà Đào Thị A cùng ở trong ngôi nhà của cụ T từ khi mới cất cho đến năm 1992 thì ông V, bà A cất nhà khác kề bên nhà cụ T để ở riêng.

Các bên đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Kim Văn T^4 chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Thị C (không làm giấy tờ) vào năm 1988. Cụ Đinh Thị T trình bày cụ và cụ C hùn vàng mua đất của cụ T^4, do là mẹ con nên cụ đưa vàng cho vợ chồng ông V, bà A trả cho cụ T^4; Còn ông Văn Đình V và bà Đào Thị A thì trình bày ông bà là người cùng với cụ C mua đất và xuất vàng ra trả cho cụ T^4. Các bên đương sự chỉ trình bày bằng lời nói đơn phương của mình, không có chứng cứ trực tiếp để chứng minh.

Tại Bản tự khai ngày 11/8/2017 (bút lục 147) cụ Nguyễn Thị C trình bày: *"Tôi cùng bà Đinh Thị T có mua chung một thửa đất của ông Kim Văn T^4 vào năm 1988. Mua xong bà nhận hai mảnh đất mặt đường, tôi nhận hai mảnh đất kế bà từ năm 1988 đến nay tôi canh tác ổn định và không tranh chấp với ai...Bà T xây nhà vào khoảng năm 1990 và ở ổn định đến nay. Vào thời điểm sau, anh V, chị A có đem vàng đến nhà tôi nói má con cho con đem vàng đưa cho mợ đi đưa cho ông bà T^4"*.

Tại Bản tự khai ngày 11/8/2017 (bút lục 148) cụ Kim Văn T[4] trình bày: *"Gia đình tôi có bán cho chị Nguyễn Thị C thửa đất 3.600 m² ở Xóm 7 thôn Nam Hiệp. Sau chị C có để lại cho bà Đinh Thị T 2 cấp ở mặt đường nhựa. Tôi có biết 2 người mua chung mảnh đất của tôi vào năm 1988 tổng số tiền là 2 cây vàng. Bà C đưa 8,5 chỉ, số vàng còn lại tôi không nhớ ai đưa chỉ biết cuối cùng là chị A đưa cho tôi 01 chỉ là hoàn tất"*.

Như vậy theo lời khai của người chuyển nhượng đất (cụ T[4]) và lời khai của người cùng nhận chuyển nhượng đất (cụ C) đều xác định người cùng cụ C nhận chuyển nhượng đất của cụ T[4] là cụ T, không phải là ông V, bà A. Cũng theo lời khai trên của cụ C thì ông V, bà A đến nói với cụ C là má con (tức cụ T) cho con đem vàng đưa cho mợ đi đưa cho ông bà T[4]. Lời khai này của cụ C phù hợp với lời khai của cụ T đưa vàng cho vợ chồng con trai là ông V, bà A thanh toán cho cụ T[4].

[3] Đối với việc ông V, bà A cho rằng cụ T thừa nhận đất của ông bà nên cụ T mới nhận chuyển nhượng theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 07/4/2003, còn cụ T lại trình bày đất là của cụ mua đến năm 1992 có chủ trương kê khai đăng ký nhưng do cụ không biết chữ nên đã để cho con là ông V kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó cụ yêu cầu ông V tách sổ cho cụ phần diện tích cụ sử dụng nên hai bên mới làm Giấy sang nhượng đất đề ngày 07/4/2003 để làm căn cứ cho cụ tách sổ.

Giấy sang nhượng đất đề ngày 07/4/2003 có nội dung ông V sang nhượng cho cụ T một miếng đất giáp đường lộ 10 m, mặt sau 7 m, chiều dài 45 m nhưng không ghi giá chuyển nhượng bằng bao nhiêu và ông V, bà A không giữ giấy này, mà giấy này do cụ T giữ và nộp cho Tòa án. Do đó, có căn cứ để xác định lời trình bày của cụ T là có cơ sở.

[4] Mặt khác, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B540336, số vào sổ 00341/QSDĐ/216 ngày 21/3/1993 thửa 284, diện tích 1.212 m² cho ông Văn Đình V mà không tiến hành xác minh người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất là không đúng đối tượng; đồng thời cũng không xác minh căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của ông V là không có căn cứ.

[5] Vì các lý do trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Văn Đình V và bà Đào Thị A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[6] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Văn Đình V và bà Đào Thị A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L.

2.1. Công nhận diện tích 316 m^2 thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Ka Đô, huyện Đ và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của cụ Đinh Thị T (Có họa đồ lô đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo vẽ ngày 30/6/2017 kèm theo).

2.1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B540336, số vào sổ 00341/QSDĐ/216 ngày 21/3/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Văn Đình V đối với diện tích 316 m^2 đã công nhận quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đinh Thị T nêu tại tiểu mục 2.1 Quyết định này.

2.3. Cụ Đinh Thị T, ông Văn Đình V và bà Đào Thị A có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ông Văn Đình V và bà Đào Thị A phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0012745 ngày 20/3/2019 của Cục Thi hành sán dân sự tỉnh L.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh L;
- VKSND tỉnh L;
- Cục THADS tỉnh L;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Công