

Bản án số: 07/2024/DS-PT

Ngày: 08 - 01 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 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 dân sự thụ lý số: 364/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 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: 12/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3166/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ **Bà Phạm Thị ND**, sinh năm 1952 (có mặt)

2/ **Ông Phạm Văn ND**, sinh năm 1953 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: **Bà Lê Thị BD**, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: **Ông Quản Đức N (Quản Thanh T)** (có mặt).

Địa chỉ: đường số A, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban: Ông Trần Tương Q – chức vụ Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Trần Tương Q: Ông Nguyễn Quốc Quân, chức vụ - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là Bà Lê Thị BD.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-10-2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 15-8-2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, ông Phạm Văn ND trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông mua của ông Phạm Ngọc A vào năm 1989. Đến năm 1993, ông mới bắt đầu kê khai đăng ký. Trong đó đất ông mua của ông A có 01 phần đất do bị ngập nước không sử dụng được là phần đất tranh chấp hiện nay. Đến năm 2001, vợ ông là Phạm Thị ND kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2003, ông mới đắp bồn trồng nhãn thì phía bà N, con của bà K là chị Nguyễn Thị Đ phá các bồn nhãn này. Ông có khởi kiện ra Tòa về hành vi xâm phạm tài sản của ông. Tại bản án sơ, phúc thẩm đều buộc bà N, chị Đ phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 555.000 đồng. Đến năm 2019, bà N tiến hành móc đất thì xảy ra tranh chấp. Sau đó, ông khởi kiện bà N đến Tòa án được xét xử tại Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N. Khi Cơ quan thi hành án tiến hành thi hành bản án số 01/2020/DS-ST để cấm trụ ranh giao đất cho ông thì lúc này bà K mới đến ngăn cản không cho cấm trụ ranh. bà K tranh chấp với ông phần đất giáp ranh với phần đất mà ông và bà N tranh chấp trước đó. Sau đó, ông có gửi đến UBND xã Đôn Thuận để yêu cầu giải quyết, lúc này ông mới được thông báo là phần đất của ông cũng đã được bà K kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày với giấy đất của bà N.

Quá trình sử dụng đất, ban đầu do đất thấp bị ngập nước nên không canh tác được đến năm 2001, có trồng dừa nhưng do không có thời gian chăm sóc nên đã chết. Sau đó, có đắp bồn trồng nhãn thì phía gia đình bà N, bà K mới phá bồn và dẫn đến tranh chấp. Từ ngày đó đến nay, ông không có tiếp tục trồng cây nào khác trên đất. Hiện nay trên phần đất tranh chấp có mấy bụi tràm là do tự mọc.

Trước đây, ông yêu cầu trả lại cho ông phần diện tích 2.270m². Nay ông thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể vì phần đất bà K lấn chiếm chỉ có diện tích 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T,

tỉnh Tây Ninh nên ông chỉ yêu cầu bà K trả lại cho vợ chồng ông diện tích 2.033,5m² và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K đối với diện tích 2.033,5m². Ông không yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 861,5m² tại các thửa 407, 120, 408, 117, 215, tờ bản đồ số 60, tọa lạc ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Nguyên đơn bà Phạm Thị ND: Thống nhất với lời trình bày của ông V và không có bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bà Lê Thị BD trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha bà cho. Thời điểm cho đất thì cha bà tên Lê Văn T và mẹ Bùi Thị S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà xác nhận vào năm 2003, chị Nguyễn Thị Đ (là con gái của bà) có ban các bồn do ông V đắp để chuẩn bị trồng nhãn trên phần đất tranh chấp hiện nay. Quá trình sử dụng đất, bà có xạ lúa từ năm 1994-1996. Bà l tục sử dụng phần đất này đến năm 2003 thì ông V có đến phần đất tranh chấp đắp bồn trồng nhãn thì con bà là chị Nguyễn Thị Đ phá các bồn trồng nhãn này. Phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà không phải tài sản chung giữa bà và chồng tên Nguyễn Văn L. Từ trước đến nay, giữa đất bà và đất ông V có trồng trụ xi măng để làm ranh đất nhưng đến hiện nay thì những ranh này không còn. Bà xác định phần đất tranh chấp với ông V là cao hơn các phần đất còn lại của bà nên thời điểm đó, bà chỉ sử dụng được phần đất tranh chấp. Các phần đất còn lại của bà bị ngập nước không sử dụng được.

Bà xác định ông V có trồng dừa nhưng không có trồng trên phần đất tranh chấp mà trồng trên phần đất đầu ngoài giáp kênh. Phần đất tranh chấp từ năm 2003 đến nay bà chỉ trồng cỏ để nuôi trâu ngoài ra không có trồng cây nào khác trên đất. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06216 ngày 24/02/2016, bà đang giữ không có thể chấp cho cá nhân nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã T - ông Nguyễn Quốc Quân trình bày:

- Việc UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03727QSDĐ/219/2001/QĐ-CT cho bà Phạm Thị ND ngày 11/4/2001, diện tích 9.804m² tại thửa số 3006, 505, tờ bản đồ số K10 (BĐ 299) tọa lạc tại ấp Trắng Sa, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; là đúng đối tượng và quy định pháp luật.

- Việc UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06216 cho Bà Lê Thị BD ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.270m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; là không đúng đối tượng và quy định pháp luật.

- UBND thị xã T chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn ND và bà Phạm Thị T về việc hủy giấy chứng nhận đất số CH06216 cho Bà Lê Thị BD ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.270m², tọa lạc tại ấp

T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; là không đúng đối tượng và quy định pháp luật.

- UBND thị xã T chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn NĐ và bà Phạm Thị NĐ về việc hủy giấy chứng nhận đất số CH06216 cho Bà Lê Thị BĐ ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.270m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 106, 166 Luật đất đai;

Điều 12, 14 của 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 khởi kiện của ông Phạm Văn NĐ, bà Phạm Thị NĐ “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với Bà Lê Thị BĐ, phần đất diện tích 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60 (tương ứng thửa số 3006 tờ bản đồ số K10 (BĐ 299)), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Buộc Bà Lê Thị BĐ có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho bà Phạm Thị NĐ, ông Phạm Văn NĐ được quyền sử dụng. Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 408 dài 29,12m + giáp thửa 110 dài 33,22m + 6,02m;

- Hướng Tây giáp phần còn lại (thửa 214) dài 69m;

- Hướng Nam giáp thửa 215 dài 32,15m;

- Hướng Bắc giáp thửa 407 dài 26,3m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06216 cấp cho Bà Lê Thị BĐ ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.033,5m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 17/5/2023, bị đơn Bà Lê Thị BD kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị K là ông Quản Đức N (Quản Thanh T) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc phần đất tranh chấp do gia đình bà K tạo lập từ năm 1976, được chính quyền địa phương xác nhận.

Nguyên đơn là bà Phạm Thị ND và ông Phạm Văn ND thống nhất giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.1.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị ND, ông Phạm Văn ND cho rằng nguồn gốc đất của ông Phạm Ngọc A do ông Phạm Văn N (cha của bà Trùng) nhận chuyển nhượng và để lại cho bà Trùng sử dụng. Đến ngày 21/03/2000, bà Phạm Thị ND làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/4/2001, bà Phạm Thị ND được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03727QSDĐ/219/2001/QĐ-CT, diện tích

9.804m² tại thửa số 3006, 505, tờ bản đồ số K10 (BĐ 299) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

[2.1.2] Theo bị đơn Bà Lê Thị BĐ thì nguồn gốc đất là do bà K được cha là ông Lê Văn Thâm cho. Sau đó, bà K kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06216 ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.270m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

[2.1.3] Theo Công văn số 276/UBND ngày 20/11/2021 của UBND thị xã T về việc cung cấp thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến vụ án giữa nguyên đơn bà Phạm Thị NĐ, ông Phạm Văn NĐ và Bà Lê Thị BĐ thể hiện: Việc UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06216 cho Bà Lê Thị BĐ ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.270m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là không đúng đối tượng và quy định pháp luật vì phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị NĐ vào ngày 11/4/2001.

[2.2]. Về quá trình quản lý sử dụng đất: Vào năm 2001, ông V có đắp bồn đất để trồng nhãn nhưng phía gia đình bà K, bà N đập phá các bồn nhãn này. Vợ chồng ông V có làm đơn khởi kiện yêu cầu gia đình bà K bồi thường. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà K cho rằng phần đất này bà được cha bà cho nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và khía nhận này cũng không được nguyên đơn thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Trùng về việc buộc bà K có nghĩa vụ trả lại cho bà Trùng, ông V phần đất diện tích 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60 (tương ứng thửa số 3006 tờ bản đồ số K10 (BĐ 299)), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là đúng quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 106, Điều 166 Luật đất đai 2013.

[2.3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh có 30 cây tràm do tự mọc. Ghi nhận các đương sự không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết là phù hợp.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Lê Thị BĐ đối với phần đất 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Thấy rằng:

Từ phân tích tại mục [2.2], phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V, bà Trùng nhưng UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K là không đúng. Hơn nữa, như nhận định tại mục [2.1.3], UBND thị xã T cũng đã có văn bản xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06216 cho Bà Lê Thị BĐ ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.270m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là

không đúng đối tượng và quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông V, bà Trùng là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Lê Thị BĐ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị.

[4] Các quyết định khác của bản án 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] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị BĐ sinh năm 1954 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Lê Thị BĐ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 166 Luật đất đai; 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 khởi kiện của ông Phạm Văn NĐ, bà Phạm Thị NĐ “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với Bà Lê Thị BĐ, phần đất diện tích 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60 (tương ứng thửa số 3006 tờ bản đồ số K10 (BĐ 299)), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Buộc Bà Lê Thị BĐ có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích 2.033,5m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho bà Phạm Thị NĐ, ông Phạm Văn NĐ được quyền sử dụng. Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 408 dài 29,12m + giáp thửa 110 dài 33,22m + 6,02m;

- Hướng Tây giáp phần còn lại (thửa 214) dài 69m;

- Hướng Nam giáp thửa 215 dài 32,15m;

- Hướng Bắc giáp thửa 407 dài 26,3m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06216 cấp cho Bà Lê Thị BĐ ngày 24/02/2016, thửa đất số 214, tờ bản đồ 60, diện tích 2.033,5m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. Chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản: Bà Lê Thị BĐ có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị NĐ, ông Phạm Văn NĐ số tiền 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Lê Thị BĐ được miễn.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(ĐÃ KÝ)

Hồ Thị Thanh Thúy