

Bản án số: 141/2018/DS-PT

Ngày 18 - 6 - 2018

V/v: “Tranh chấp về 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: Ông Phan Đức Phương;

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung;

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Đức Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2018, 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 74/TLPT-DS ngày 29/3/2018 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 641/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Tấn X, sinh năm 1949 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm Nh, sinh năm 1951 (có mặt).

Ông X, bà Nh cùng cư trú: Số 1/18 ấp HX, thị trấn TV, huyện CT, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông X, bà Nh: Ông Lê Văn L, Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1971 (có mặt).

Nơi cư trú: Số 13 ấp PT, thị trấn TV, huyện CT, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Thanh H1, sinh năm 1974 (có mặt).

Nơi cư trú: Khóm 3, thị trấn TV, huyện CT, tỉnh Long An.

2. Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 2, thị trấn TV, huyện CT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chủ tịch Ủy ban (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh thống nhất trình bày:

Năm 1976, ông Huỳnh Tấn X được cha mẹ ruột là cụ ông Huỳnh Văn Ng (chết năm 1992) và cụ bà Cao Thị Y (chết năm 2002) tặng cho một phần đất thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 30 (cũ là thửa 226 tờ bản đồ số 01) thị trấn TV, huyện CT, tỉnh Long An. Phần đất này không nằm trong diện tích 50 sào đất ruộng mà cụ Ng cho Ông X theo “Tờ di chúc” lập ngày 16/3/1988, mà do cụ Ng trực tiếp chỉ ranh cho Ông X và không làm giấy tờ. Ông X và vợ là bà Nh canh tác trồng dừa, chuối từ khi được cha mẹ cho đất đến nay. Ngày 07/11/1996 và ngày 21/5/2013, bà Nh đã được UBND huyện CT cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ). Liên kề với thửa đất số 32 là các thửa đất số 31, 75, 76 tờ bản đồ số 30 thị trấn TV do ông H đứng tên trên giấy CNQSDĐ. Cuối năm 2014, ông H trồng thanh long lần chiếm toàn bộ thửa đất số 32. Vì vậy, Ông X và bà Nh khởi kiện yêu cầu ông H trả lại thửa 32, diện tích theo giấy CNQSDĐ cấp năm 2013 là 341.5m², diện tích đo đạc thực tế là 216.8 m² theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất HP đo vẽ ngày 06/01/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 27/01/2016.

Bị đơn, ông Huỳnh Thanh H trình bày:

Ngày 16/3/1988, ông nội của ông là cụ Ng có làm “Tờ di chúc” để chia nhà và đất cho con, cháu. Theo di chúc thì ông và ông H1 được hưởng phần đất của cha ruột là Huỳnh Văn Ch, gồm các thửa đất số 223, 224, 225, 234 tờ bản đồ số 01 (mới là các thửa đất số 76, 31, 75, 100 tờ bản đồ số 30) thị trấn TV và phần đất có lá dừa nước để tháo, bơm nước khi cần. Phần đất của hai anh em được chia chạy dài từ đường công cộng đến giáp sông BL. Ông là người đại diện đứng tên giấy CNQSDĐ. Kể từ khi được chia đất, anh em ông canh tác liên tục cho đến nay. Ông H1 cất nhà trên phần đất sát mé sông để ở, đến năm 2003 dời nhà lên sát đường đi công cộng, đến năm 2013 thì nhà cũ nên bị sập. Tháng 10/2014, ông chuyển đổi sang trồng thanh long trên phần đất này. Năm 2015, ông làm thủ tục để cấp đổi giấy tờ đất từ sổ đỏ được cấp năm 1997 sang sổ hồng thì mới biết bà Nh đang đứng tên phần đất có miếng lá dừa sát bờ sông BL. Vì vậy, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông X và bà Nh. Đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy CNQSDĐ mà UBND huyện

CT đã cấp cho bà Nh đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 30 thị trấn TV, do cấp không đúng đối tượng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Huỳnh Thanh H1 trình bày: Ông H1 thống nhất với lời trình bày của ông H.

Ủy ban nhân dân huyện CT do ông Nguyễn Văn Th là người đại diện theo pháp luật trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật .

Tại Bản án số 03/2018/DS-ST ngày 15/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993, điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Thanh H.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Thanh H đối với ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh.

3. Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 406828 do Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm Nh vào ngày 21/5/2013 đối với diện tích 341.5m² (đo đạc thực tế là 216.8 m²) thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 30 thị trấn TV, huyện CT, tỉnh Long An.

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

Ngày 17/01/2018, ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông X, bà Nh thống nhất chấm dứt việc ủy quyền tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn L. Đề nghị Tòa án xác định ông L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông X, bà Nh. Thửa đất số 32 được cha Ông X là cụ Ng cho từ năm 1976. Ông X, bà Nh sử dụng cho đến nay. Năm 1996, bà Nh được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ. Khoảng năm 1998 đến 2000, ông H1 có làm nhà tạm để ở, năm 2003 thì làm nhà mới cũng thuộc khu đất tranh chấp. Căn nhà do vợ chồng ông H1 và các con sinh sống. Ông H trông thanh long từ năm 2014 cho đến nay.

Ông H và ông H1 thống nhất trình bày:

Đất tranh chấp do ông nội cho sử dụng từ năm 1988. Từ khi được cho, ông H trông lúa đến năm 2014 thì chuyển trông thanh long cho đến nay. Trên đất, ông H1 có làm nhà để vợ con sinh sống.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông X, bà Nh được cụ Ng cho thừa đất số 32 từ năm 1976 và sử dụng đến nay. Năm 1996, bà Nh được cấp giấy CNQSDĐ. Trước đây, Ông X có cho ông H1 làm nhà tạm trên đất để vợ con sinh sống nhưng vẫn trực tiếp quản lý. Việc được cho và sử dụng đất có nhiều người trong gia đình biết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Các đương sự trình bày không thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp. Tuy nhiên, căn cứ trình bày của bị đơn, được nguyên đơn thừa nhận có căn cứ xác định ông H1 có làm nhà trên phần đất tranh chấp. Ông H là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng cho ông H1 ở nhờ và trực tiếp sử dụng đất nhưng không có căn cứ chứng minh. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về các thủ tục tố tụng: Kháng cáo của Ông X, bà Nh đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ” và giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chấp dứt hợp đồng ủy quyền với ông Lê Văn Lâm và đề nghị Tòa án xác định ông Lâm tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 216.8m², thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 30 (cũ là 1 phần thửa 226 tờ bản đồ số 01) thị trấn TV, huyện CT có nguồn gốc do cụ ông Huỳnh Văn Ng (chết năm 1992) để lại. Trong khi, nguyên đơn cho rằng diện tích đất trên được cụ Ng cho từ năm 1976, nhưng không có giấy tờ chứng minh và bị đơn cũng không thừa nhận; còn bị đơn cho rằng được cho đất theo “Tờ di chúc” của cụ Ng lập ngày 16/3/1988, nhưng trong nội dung của di chúc này chỉ thể hiện “*Thứ III: phần ruộng được chia như sau: ...f) Huỳnh Văn Chín – Hai con Hải Hòa 30 sào*”, hoàn toàn không nêu vị trí cụ thể của 30 sào đất. Như vậy, có căn cứ xác định các đương sự đều không có giấy tờ chứng minh được cụ Ng cho đất. Mặt khác, thời điểm cụ Ng chết, pháp luật về đất đai không có quy định về quyền để lại thừa kế quyền sử dụng đất.

[3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Trong quá trình tố tụng, ông H, ông H1 trình bày đã làm nhà ở và trồng cây trên phần đất tranh chấp từ năm 1988, năm 2014, ông H trồng cây thanh long trên đất. Tại biên bản đối chất ngày 22/12/2015 (bút lục số 96), Ông X thừa nhận có việc ông H1 cất nhà tạm trên phần đất tranh chấp để ở và Ông X không có tranh chấp gì. Tại phiên tòa, Ông X, bà Nh cũng thừa nhận ông H1 có làm nhà trên đất và vợ con ông H1 đã sinh sống tại căn nhà trên. Như vậy, có căn cứ để xác định ông H, ông H1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Mặt khác, căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính số 30 (tờ bản đồ mới) và Trích lục bản đồ địa chính số 01 (tờ bản đồ cũ) thị trấn TV thì thửa đất số 32 (cũ là thửa 226) có cạnh Bắc giáp sông BL, cạnh Nam liền ranh với các thửa 76, 75, 31 (cũ là thửa số 223, 225, 224) của ông H. Trong khi đó, các thửa đất sản xuất của Ông X lại có cách khoảng với thửa đất 32. Từ vị trí đất cho thấy trình bày của ông H là có căn cứ, phù hợp với tập quán tại địa phương là khi ông bà, cha mẹ phân chia đất sản xuất nông nghiệp cho con, cháu thì thường phân chia liền dãy ruộng và liền kề đường tưới tiêu nước.

[4] Về trình tự, thủ tục cấp và cấp đổi giấy CNQSDĐ cho bà Nh đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 30 (cũ là 1 phần thửa 226 tờ bản đồ số 01) thị trấn TV: Theo hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ và sự thừa nhận của các đương sự thì việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà Nh là cấp đại trà, không đo đạc thực tế. Ngày 21/5/2013, bà Nh được cấp đổi giấy CNQSDĐ thành thửa mới số 32 tờ bản đồ số 30 cũng chỉ dựa trên giấy chứng nhận cũ, không đo đạc thực tế, không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề. Do đó, việc UBND huyện CT cấp giấy CNQSDĐ cho bà Nh năm 1996 và cấp đổi năm 2013 trong khi ông H, ông H1 đang sử dụng đất là không đúng đối tượng và trái với quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 “*Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; Khoản 1 Điều 10, Điều 49 và 50 của Luật Đất đai năm 2003.

Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của Ông X, bà Nh không có căn cứ; Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông X, bà Nh được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993, điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 15/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

3. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Thanh H.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Thanh H đối với ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh.

5. Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 406828 do Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm Nh vào ngày 21/5/2013 đối với diện tích 341.5m² (đo đạc thực tế là 216.8 m²) thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 30 thị trấn TV, huyện CT, tỉnh Long An.

6. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Buộc ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh phải chịu toàn bộ chi phí là 5.500.000 đồng và đã nộp xong.

7. Án phí sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh phải chịu 704.600 (*Bảy trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm*) đồng, được khấu trừ 683.000 (*Sáu trăm tám mươi ba ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008933 ngày 21/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT. Ông X và bà Nh còn phải nộp 21.600 (*Hai mươi một ngàn sáu trăm*) đồng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Tấn X và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh được miễn nộp. Hoàn lại cho Ông X, bà Nh mỗi người 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu có số lần lượt là 0001130 và 0001131 cùng ngày 24/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 18 tháng 6 năm 2018./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;
- Đương sự (4);
- Lưu VP (3). HS (2) 14b(PTHH)

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

Phan Đức Phương