

Bản án số: 158/2020/DS-PT

Ngày: 25-6-2020

*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: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Ông Nguyễn Văn Tũu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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:
Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 6 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 thụ lý số: 508/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3174/2019/QĐXX-DS ngày 26 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn M, sinh năm 1940 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông M: Bà Phan Thị Kiều O, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số 285, tổ 13, ấp TT, xã TM, huyện CM, tỉnh An Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 09/5/2019).

Bị đơn: Ông Phan Văn Ô, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Ô: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 78, ấp VP, xã BT, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/10/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện CM (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Phan Văn Ô.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn, ông Phan Văn M trình bày: Ông M được cha mẹ cho diện tích đất khoảng 225m², tọa lạc tại ấp BP, xã BPX, huyện CM sử dụng làm nhà ở ổn định từ năm 1968. Đến năm 2000, do có nguy cơ bị sạt lở nên ông M và gia đình di dời đi nơi khác, để lại phần đất trên cho con ruột là Phan Văn Bé N ở đến năm 2005 thì dời nhà về gần nhà của ông để sinh sống. Tuy nhiên, năm 2001, ông Ô đã làm thủ tục đăng ký và được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNSDD) số 03322/iB ngày 13/11/2001, diện tích 606m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24, bao gồm cả phần đất của ông M. Vì vậy, ông M yêu cầu ông Ô trả lại diện tích 129,3m² (thể hiện tại các điểm 2, 25, 26, 8, 9, 10, 27, 7, 6, 17, 31 Sơ đồ khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh CM lập ngày 30/10/2018); Đồng thời yêu cầu hủy giấy CNSDD số 03322/iB ngày 13/11/2001, diện tích 606m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24 do UBND huyện CM cấp cho ông Ô.

Bị đơn, ông Phan Văn Ô trình bày: Ông M được cha mẹ cho diện tích đất để sử dụng làm nhà ở đến năm 2000. Do có nguy cơ bị sạt lở nên ông M đã di dời đi nơi khác. Năm 2001, khi Nhà nước thực hiện việc cấp giấy CNQSDĐ đại trà nên ông Ô làm thủ tục đăng ký diện tích đất của ông và luôn cả diện tích đất của ông M. Ngày 13/11/2001, ông Ô được UBND huyện CM đã cấp giấy CNQSDĐ số 03322/iB, diện tích 606m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24. Ông M đã bỏ đi không sử dụng phần đất này nữa nên ông Ô đã được cấp giấy CNQSDĐ là đúng. Vì vậy, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, UBND huyện CM tỉnh An Giang trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Phan Văn Đ1 và bà Mai Thị S (Cha mẹ của ông M, ông Ô). Năm 1968, ông M lập gia đình nên được cha mẹ cho ra ở riêng và làm nhà sát bên nhà ông Đ1, bà cho đến năm 2000. Do vị trí này có nguy cơ sạt lở nên vợ chồng ông M di dời nhà đi nơi khác. Khi có chủ trương đo đạc đại trà, cấp giấy CNQSDĐ theo Quyết định 283/1999/QĐ-UB ngày 13/2/1999 của UBND tỉnh An Giang thì ngày 22/01/2001, ông Ô làm đơn xin đăng ký QSDĐ, diện tích 606m² đất ở tại nông thôn thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 24, gồm nhà cha mẹ và nền nhà của ông M. Lúc này, bà Sớm vẫn thống nhất để cho ông Ô đứng tên xin đăng ký QSDĐ. Hồ sơ được Hội đồng xét cấp giấy xã BPX thống nhất và đề nghị UBND huyện CM cấp giấy CNQSDĐ cho ông Ô. Ngày 13/11/2001, ông Ô được UBND huyện CM cấp giấy CNQSDĐ số 03322/iB diện tích 606m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24. Việc cấp giấy CNSDD cho ông Ô là đúng đối tượng và trình tự thủ tục theo luật định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 37, 143, 144, 145, 147, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 164, 256 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009 ngày 27/02/2009 của UBTVQH 12, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn M đối với 95,7m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M.

Buộc ông Phan Văn Ô di dời, đôn bỏ các cây cối và tháo dỡ công trình để trả diện tích đất 129,3m² (thể hiện tại các điểm 2, 25, 26, 8, 9, 10, 27, 7, 6, 17, 31) theo Sơ đồ khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh CM lập ngày 30/10/2018 cho ông Phan Văn M.

Hủy giấy CNSDD số 03322/iB ngày 13/11/2001, diện tích 606m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24 của Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Phan Văn Ô.

Các đương sự phải có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và đăng ký lại quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật đất đai.

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

Ngày 19/6/2019, bị đơn, ông Phan Văn Ô kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Ông M đã không sử dụng phần đất trên từ năm 2000 do đất có nguy cơ bị sạt lở nên việc ông Ô kê khai và đã được UBND huyện CM cấp giấy CNQSDĐ là đúng. UBND huyện CM cũng xác định việc cấp giấy CNQSDĐ ngày 13/11/2001 là đúng pháp luật. Ông Ô không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông Ô thống nhất giá trị cây trồng trên đất là 10.000.000 đồng.

Ông M trình bày: Ông M sử dụng phần đất này từ năm 1968 đến năm 2000 thì chuyển đi nơi khác. Quá trình sử dụng đất vẫn nộp thuế theo quy định. Ông M không biết ông Ô được cấp giấy CNQSDĐ. Năm 2018, do định chuyển nhượng đất thì ông M mới biết việc UBND huyện CM đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông Ô. Ông M xác định giá trị cây trồng trên đất là 10.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này ông Ô để tiếp tục được sử dụng cây trồng trên đất. Ông Ô chỉ có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho ông M.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ. Tuy nhiên, các đương sự thống nhất giá trị cây trồng là 10.000.000 đồng và Nguyên đơn đồng ý trả khoản tiền này cho Bị đơn nên đề nghị ghi nhận sự tự nguyện này của Nguyên đơn. Việc Tòa án hủy toàn bộ giấy CNQSDĐ của ông Ô là không đúng mà chỉ hủy phần diện

tích đất tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ô, sửa một phần bản án.

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:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định tại Điều 26, 34, 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Phan Văn Ô kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[1] Các đương sự thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp 129,3m² có nguồn gốc do cha mẹ cho ông M làm nhà ở. Ông M sử dụng từ năm 1968 đến năm 2000. Diện tích 129,3m² nêu trên nằm trong giấy CNQSDĐ do UBND huyện CM cấp cho ông Ô ngày 13/11/2001.

[2] Ông M là người sử dụng đất, quá trình sử dụng đã nộp thuế cho Nhà nước theo quy định. Đối chiếu quy định của Luật Đất đai năm 1993 và năm 2003 thì ông M đủ điều kiện để được cấp giấy CNQSDĐ. Việc ông Ô tự ý kê khai và được UBND huyện CM cấp giấy CNQSDĐ đối với 129,3m² nêu trên là không đúng pháp luật về đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, buộc ông Ô trả lại diện tích 129,3m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24 là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm hủy toàn bộ giấy CNSĐĐ số 03322/iB ngày 13/11/2001 của UBND huyện CM là không chính xác, trường hợp này chỉ cần hủy một phần giấy CNQSDĐ trên đối với diện tích 129,3m² là phù hợp. Tại phiên tòa, ông M đồng ý trả cho ông Ô 10.000.000 đồng để được tiếp tục sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của ông M. Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Ô, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ông Ô phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 256 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Ô.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 28/5/ 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn M đối với 95,7m².

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M.

5. Buộc ông Phan Văn Ô tháo dỡ công trình là nhà kho chứa củi có diện tích 4,8m² (thể hiện tại các điểm 17, 18, 30, 31) để trả diện tích đất 129,3m² thửa số 36, tờ bản đồ số 24 (thể hiện tại các điểm 2, 25, 26, 8, 9, 10, 27, 7, 6, 17, 31) theo Sơ đồ khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh CM lập ngày 30/10/2018 cho ông Phan Văn M.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn M về việc thanh toán cho ông Phan Văn Ô 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng để được tiếp tục sử dụng toàn bộ cây trồng trên diện tích 129,3m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24.

7. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03322/iB ngày 13/11/2001, diện tích 606m², thửa số 36, tờ bản đồ số 24 của Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Phan Văn Ô, đối với diện tích 129,3m².

8. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và đăng ký lại quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật đất đai.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

10. Về chi phí định giá và chi phí tố tụng khác: Ông Phan Văn Ô phải chịu 3.583.000 đồng. Do ông Phan Văn M đã tạm ứng nên buộc ông Phan Văn Ô phải trả cho ông M số tiền 3.583.000 (*Ba triệu năm trăm tám mươi ba nghìn*) đồng.

11. Án phí:

11.1 Án phí sơ thẩm:

Ông Phan Văn M không phải chịu.

Ông Phan Văn Ô phải chịu án phí 2.844.000 (*Hai triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn*) đồng.

11.2 Án phí phúc thẩm: Ông Phan Văn Ô phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 004245 ngày 10/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Ông Ô đã nộp đủ.

12. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

13. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25 tháng 6 năm 2010)/.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- Cục THADS tỉnh An Giang (1);
- Các đương sự;
- Lưu (5), (án 09)

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

Phan Đức Phương