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: 673/2022/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất, tranh chấp 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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, 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: 187/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất, tranh chấp hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3713/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Minh M, sinh năm 1975; địa chỉ: 542 Quốc lộ 55, Thôn GG, xã TT, huyện HT, tỉnh Bình Thuận; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Tôn Thất T, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố 6, phường TA, thị xã Lg, tỉnh Bình Thuận; có mặt.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Công N, chức vụ : Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Thuận; vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thảo U, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 6, phường TA, thị xã

Lg, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thảo U: Ông Tôn Thất T, sinh năm 1974;

4. *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Minh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Minh M trình bày:

Ông có quản lý, sử dụng diện tích đất khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại thôn TL, xã TB, thị xã Lg, tỉnh Bình Thuận từ năm 2001, diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Năm 2016, ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tòan bộ diện tích đất nhưng được trả lời là không phù hợp quy hoạch nên không được cấp. Năm 2017, bà Nguyễn Thị H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH 593257 ngày 08/11/2017, diện tích 16.152m^2, sau đó bà H chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho bà A. Việc bà H tách thửa và cấp đổi sổ mới trong đó có một phần diện tích đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần diện tích đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông Tôn Thất T nhận chuyển nhượng thửa đất số 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CI 075554, người chuyển nhượng là bà Phạm Thị Thanh A, diện tích 2.055,7m^2, phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng là đất của ông do bà H trước đây khi làm thủ tục cấp đổi và tách thửa đã lấn một phần diện tích đất của ông. Khi làm đường Hùng Vương đất của bà H sẽ bị mất một phần diện tích nhưng hiện nay diện tích đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử từ bà H đến bà A đến ông T đều đủ diện tích thì chứng tỏ họ đã lấn chiếm đất của ông, lấn chiếm hướng nam theo bản vẽ hiện trạng. Việc bà H tách thửa bán cho bà A, bà A tách thửa bán cho ông T mà không ký giáp ranh là vi phạm quy định của pháp luật nên số đỏ của ông T không hợp pháp. Toàn bộ thửa đất diện tích 2.055,7m^2 mà ông T được cấp GCNQSDĐ là đất của ông. Nên ông yêu cầu buộc ông T phải trả lại toàn bộ diện tích 2.055,7m^2 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T đối với diện tích đất này.

Đối với cây trồng trên đất, như có 06 cây keo lá tràm khoảng 02 năm tuổi, 01 cây me và một đám cây keo lá tràm tự mọc cao khoảng 2,5m theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận ông không yêu cầu giải quyết; sau này Tòa án giao đất cho bên nào thì bên đó được hưởng cây trồng trên đất.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Tôn Thất T trình bày:

Diện tích đất ông M tranh chấp có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Thanh A. Đất nhận chuyển nhượng đã có GNQSDĐ số CI 075554 ngày 04/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Thuận cấp cho ông Tôn

Thất T. Nguồn gốc thửa đất số 25 là một thửa nằm trong tổng diện tích 16.152,0m^2 GNQSDĐ số CH 593257 ngày 08/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị H, bà H chuyển nhượng cho bà A. Trên đất có một phần là cây keo tràm và một phần đất trống.

Sau khi ông nhận chuyển nhượng đất, hai bên cắm trụ bê tông xác định từng thửa cụ thể. Trước khi nhận chuyển nhượng ông kiểm tra, so sánh, đúng tọa độ như trong GNQSDĐ ông mới nhận đất, hoàn tất hợp đồng. Việc mua bán đất của ông hoàn toàn hợp pháp nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ngày 04/01/2021, ông có Đơn phản tố, yêu cầu ông Phạm Minh M phải tháo dỡ toàn bộ phần móng lán tạm, diện tích (0,9x5m) trên diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 075554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/6/2018 để trả lại đất theo giấy chứng nhận cho ông. Đối với cây trồng trên đất ông không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thảo U trình bày: Thống nhất những trình bày của chồng là ông Tôn Thất T, đất tranh chấp với ông M là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng để ông T đứng tên; nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu chồng bà thì tuyên trả theo giấy chứng nhận đã cấp cho chồng bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận, tại Văn bản số: 398/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/01/2022 trình bày:

1. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số AP 378025 và số AP 378059 cho ông Phạm Minh M

Ngày 25/4/2001, UBND huyện HT (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 487781 cho bà Nguyễn Thị H; với tổng diện tích: 30.616 m^2 (trong đó có thửa đất số 174, tờ bản đồ số 1, với diện tích: 11.200 m^2 đất trồng cây lâu năm) tại xã TB, thị xã Lg.

Ngày 28/11/2003, UBND huyện HT (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 361218 cho bà Nguyễn Thị H; thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, với diện tích: 10.764 m^2 đất trồng rừng sản xuất tại xã TB, thị xã Lg.

Ngày 24/3/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Bản án số 03/2009/HNGD-PT về việc xin ly hôn. Theo đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tuyên xử:

- Ông Phạm Minh M được quyền sử dụng đất là 21.964,3 m^2; gồm thửa đất số 174, tờ bản đồ số 1, với diện tích: 11.200 m^2 tại Giấy chứng nhận số S 487781 và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, với diện tích: 10.764 m^2 tại Giấy chứng nhận số X 361218.

- Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 487781.

Ngày 13/4/2009, ông Phạm Minh M nộp hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất theo Bản án số 03/2009/HNGD-PT ngày 24/3/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Lg đã phối hợp với đại diện UBND xã TB, ông Phạm Minh M, bà Nguyễn Thị H tiến hành khảo sát hiện trạng đất để thống nhất ranh giới giữa ông M và bà H vào ngày 22/5/2009, có bản đồ đo đạc vị trí 02 thửa đất của ông Phạm Minh M đã thể hiện ranh giới, kích thước các cạnh thửa đất và các thành phần tham gia khảo sát thống nhất ký tên.

Trên cơ sở đo đạc, khảo sát tại thực địa, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Lg báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Lg xác nhận ngày 01/6/2009 tại trang bổ sung kèm theo Giấy chứng nhận số S 487781, với nội dung: Điều chỉnh giảm diện tích: 11.200 m^2, thửa 174; đồng thời, trình UBND thị xã Lg cấp 02 Giấy chứng nhận ngày 01/6/2009 cho ông M như sau:

- Giấy chứng nhận số AP 378059 ngày 08/7/2009; thửa đất số 11, với diện tích: 10.764 m^2 (được cấp đổi từ Giấy chứng nhận số X 361281);

- Giấy chứng nhận số AP 378025 ngày 01/6/2009; thửa đất số 174, diện tích: 11.200 m^2 (được cấp từ thửa đất số 174 tại Giấy chứng nhận số S 487781).

2. Về hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận số AP 378059 và số AP 378025 của ông Phạm Minh M:

Ngày 7/9/2016, ông Phạm Minh M nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận số AP 378059 và số AP 378025.

Căn cứ Điều 37 và Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg đã tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi cấp Giấy chứng nhận số AP 378059 và số AP 378025 của ông Phạm Minh M và đồng thời cấp đổi thành 02 Giấy chứng nhận ngày 21/12/2016; cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận số CĐ 277318, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 69, diện tích: 11.202,7 m^2 (được cấp đổi từ thửa đất số 174 Giấy chứng nhận số AP 378025).

- Giấy chứng nhận số CĐ 277319, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 69, diện tích: 10.764,8 m^2 (được cấp đổi từ thửa đất số 11 Giấy chứng nhận số AP 378059).

3. Về hồ sơ tách thửa của bà Nguyễn Thị H:

Ngày 01/11/2017, bà Nguyễn Thị H nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 01, tờ bản đồ số 1 tại Giấy chứng nhận số S 487781.

Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ Điều 37 và Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số S 487781, với nội dung: Giảm 17.152 m^2 do tách thửa; đồng thời, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg tham mưu Văn phòng

Đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mới 02 Giấy chứng nhận vào ngày 08/11/2017 cho bà Nguyễn Thị H; cụ thể:

- Giấy chứng nhận số CH 593256, diện tích: 1.000 m^2; đất trồng cây lâu năm.

- Giấy chứng nhận số CH 593257, với diện tích: 16.152 m^2; trong đó: Có 200 m^2 đất ở tại nông thôn và 15.952 m^2 đất trồng cây lâu năm.

4. Về hồ sơ chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H sang bà Phạm Thị Thanh A:

Ngày 04/12/2017, UBND xã TB chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H sang bà Phạm Thị Thanh A đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CH 593257.

Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; ngày 03/01/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CH 593257; với nội dung chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh A.

5. Hồ hồ sơ chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Thanh A sang các cá nhân khác đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CH 593257

Ngày 20/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg có tiếp nhận hồ sơ tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H cho 06 cá nhân đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CH 593257.

Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ Điều 37 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 142/QĐ-STNMT ngày 28/02/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg đã tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai thu hồi Giấy chứng nhận số CH 593257 và đồng thời cấp mới 06 Giấy chứng nhận vào ngày 04/6/2018 cho 06 cá nhân như sau:

- Cấp Giấy chứng nhận số CI 075550 cho bà Phạm Thị Thu C, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 69, diện tích: 1.419,4 m^2.

- Cấp Giấy chứng nhận số CI 075551 cho ông Trần Minh Đ, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 69, diện tích: 1. 5.541,6 m^2.

- Cấp Giấy chứng nhận số CI 075552 cho ông Đặng Đinh U2 và bà Lê Nguyễn Thúy U1, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 69, diện tích: 3.046,6 m^2.

- Cấp Giấy chứng nhận số CI 075553 cho ông Trần Minh Đ, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 69, diện tích: 2.040,3 m^2.

- Cấp Giấy chứng nhận số CI 075549 cho bà Nguyễn Thị Thu E, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 69, diện tích: 2.084,4 m^2, đất trồng cây lâu năm.

- Cấp Giấy chứng nhận số CI 075554 cho ông Tôn Thất T, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 69, diện tích: 2055,7 m^2, đất trồng cây lâu năm.

6. Đối với nội dung mà Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đề nghị tại Công văn số 162/CV-TDS.

- Thửa đất số 3 và thửa số 4, tờ bản đồ số 69 của ông Phạm Minh M được cấp đổi từ thửa số 11 và thửa 174, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299). Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 69 của ông Tôn Thất T, có nguồn gốc được tách thửa từ thửa số 01, tờ số 01 (bản đồ 299) là của bà Nguyễn Thị H. Qua kiểm tra bản đồ 299 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 487781 do UBND huyện HT (cũ) cấp ngày 25/4/2001 cho bà Nguyễn Thị H thể hiện giữa các thửa đất số 01, 11 và 174 có ranh giới liền kề nhau**.** Tuy nhiên, theo sơ đồ khu đất của ông Phạm Minh M và ông Tôn Thất T, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg xác lập ngày 19/12/2019 để phục vụ cho Tòa án giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai thì giữa thửa đất số 25 và thửa đất số 3, số 4 tờ bản đồ số 69 có ranh giới không liền kề nhau. Nguyên nhân là do:

-Thửa đất số 3, số 4, tờ bản đồ số 69 của ông Phạm Minh M được cấp đổi vào năm 2016 theo bản đồ dự án tổng thể 920 do Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt năm 2013 để phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận. Còn thửa đất số 25, tờ bản đồ số 69 của ông Tôn Thất T có nguồn gốc tách thửa từ thửa số 1, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299) là của bà Nguyễn Thị H *(sau này bà H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh A và bà A làm thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Tôn Thất T, thửa số 25, tờ bản đồ số 69).*

-Tại thời điểm đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1 mà bà H đề nghị tách thửa thì ranh giới thửa đất tại thực địa được xác định bằng trụ bê tông theo hiện trạng đất đang sử dụng và bà H đề nghị đo đạc theo ranh giới thực tế Bà đã cắm trụ bê tông. Tuy nhiên, ranh giới theo trụ bê tông mà bà H cắm tại thực địa lại không trùng vào ranh giới cửa thửa đất số 3 và số 4 tờ bản đồ số 69 trên bản đồ dự án 920 mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông M. Vì vậy, dẫn tới việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg tham mưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593257 ngày 08/11/2017, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 69, diện tích 16.125 m^2 cho bà Nguyễn Thị H theo ranh giới đo đạc chỉnh lý tại thực địa không trùng với ranh giới thửa đất số 3 và số 4 tờ bản đồ số 69 của ông M.

Thực tế khoảng đất trống hiện nay giữa thửa đất số 25, tờ bản đồ số 69 của ông Tôn Thất T và thửa đất số 3, số 4 tờ bản đồ số 69 của ông Phạm Minh M trước đây đã được UBND huyện HT cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Bản đồ địa chính được đo đạc theo Dự án tổng thể 920 thể hiện phần diện tích đất trống này thuộc thửa đất 6, tờ bản đồ số 69 thuộc chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H. Ranh giới thửa đất số 3, số 4 tờ bản đồ số 69 của ông Phạm Minh M phù hợp với ranh giới thửa đất đã được UBND thị xã Lg cấp 02 Giấy chứng nhận ngày 01/6/2009 cho ông Phạm Minh M như sau: Giấy chứng nhận số AP 378059 và Giấy chứng nhận số AP 378025; đã có sự thống nhất ranh giới giữa bà H và ông M trước đây.

-Sơ đồ khu đất mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Lg ký duyệt ngày 19/12/2019 thể hiện giữa thửa đất số 25, tờ bản đồ số 69 của ông Tôn Thất T và thửa đất số 3, số 4, tờ bản đồ số 69 của ông Phạm Minh M có một khoảng đất trống là căn cứ vào sơ đồ thửa đất được cấp theo giấy chứng nhận số CI 075554 ngày 04/6/2018 cho ông Tôn Thất T và sơ đồ thửa đất số 3, số 4 tờ bản đồ số 69 được cấp theo Giấy chứng nhận CĐ 277318 ngày 21/12/2016, số CĐ 277319 ngày 18/11/2016 cho ông Phạm Minh M; khoảng đất này không nằm trong Giấy chứng nhận của ông Tôn Thất T và của ông Phạm Minh M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh M đòi ông Tôn Thất T phải tháo gỡ tường rào xây gạch Táp lô để trả lại diện tích 2.055,7 m^2 đất tọa lạc tại thôn TL, Xã TB, TX. Lg, tỉnh Bình Thuận cho ông Phạm Minh M;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 075554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/6/2018 cho ông Tôn Thất T.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tôn Thất T:

Buộc ông Phạm Minh M phải tháo gỡ một phần móng chái tạm, chái bằng cây phủ bạt để nuôi gia cầm và tài sản phát sinh khác (nếu có) nằm trong diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 075554 ngày 04/6/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận đã cấp cho ông Tôn Thất T; theo: Mảnh Chỉnh lý bản đồ địa chính số 146-2018 ngày 18.5.2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Lg và theo Sơ đồ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Lg lập ngày 19.12.2019 kèm theo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 13/5/2022, nguyên đơn ông Phạm Minh M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm lý do các cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà H là sai và có dấu hiệu không minh bạch, đề nghị xử lý hình sự đối với những người này.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:*

Trong tranh chấp này, căn cứ các chứng cứ đã thu thập cho thấy việc đánh giá của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Từ đó, việc tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật.

Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết nào mới có thể làm thay đổi bản chất của tranh chấp, vì vậy không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong vụ án này, bà Nguyễn Thị H được xác định là người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, xét thấy trong tranh chấp này bà H cũng đã có lời khai, và việc không đưa bà H tham gia cũng không ảnh hưởng đến nội dung và bản chất của tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về nội dung này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn cho rằng: Diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại thôn TL, xã TB, thị xã Lg, tỉnh Bình Thuận do nguyên đơn khai phá năm 2001 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Thấy rằng:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng căn cứ vào Sơ đồ khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai Lg lập ngày 19/12/2019 thì diện tích khoảng 5.000m^2 đất của nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận là diện tích có ranh phía trước giáp đường Hùng Vương khoảng 300 m chiều ngang, bao gồm hết thửa số 3 và thửa số 4 (là thửa đất của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận) và bắt đầu từ điểm đầu hướng Bắc của thửa số 3 kéo xuống hướng Nam hết thửa số 3 ra khoảng hơn 100 m chiều ngang là đất của nguyên đơn.

Đồng thời nguyên đơn xác định: Nguồn gốc diện tích đất này là do vợ chồng nguyên đơn mua của ông Huỳnh Ngọc Q và ông Nguyễn G vào năm 2001 và 2003 (hiện nay ông Q đã chết, còn ông G ở đâu ông không rõ). Sau đó diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; nhưng chưa hết diện tích, vì nhà nước chỉ cấp diện tích mua của ông Q và ông G, còn diện tích nguyên đơn khai hoang thêm chưa được cấp giấy chứng nhận (lời khai 2).

Xét thấy lời khai trên của nguyên đơn hoàn toàn mâu thuẫn với nhau, bởi lẽ:

Nếu căn cứ vào lời khai 1 thì diện tích khoảng 5.000m^2 đất của nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận.

Nhưng căn cứ vào (lời khai 2) thì đã được cấp giấy chứng nhận một phần.

Chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ cho thấy, các lời khai này của nguyên đơn mâu thuẫn với chính lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể: *Khi nguyên đơn ly hôn với bà Nguyễn Thị H thì Tòa án đã giải quyết chia hết tài sản chung của nguyên đơn với bà H, kể cả đất; giữa nguyên đơn với bà H không còn tài sản nào chưa chia*.

[2.2] Căn cứ bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 03/2009/HNGĐ-PT ngày 24/3/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, thì:

- Nguyên đơn được chia diện tích 11.200 m^2 thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận QSD đất số AA 000039 do UBND huyện HT (cũ) cấp ngày 25/4/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị H và diện tích 10.764 m^2, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận QSD đất số X 361218 do UBND huyện HT (cũ) cấp ngày 28/11/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị H.

- Còn bà Nguyễn Thị H được chia diện tích 17.152 m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận QSD đất số AA 000039 do UBND huyện HT (cũ) cấp ngày 25/4/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị H.

Đến năm 2017 bà H xin cấp đổi thành hai giấy chứng nhận: Thửa số 18 diện tích 1.000 m^2 và thửa số 19 diện tích 16.152 m^2, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CH 593256 và số CH 593257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cùng ngày 08/11/2017.

Đến ngày 04/12/2017, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng toàn bộ diện tích 16.152 m^2 cho bà Phạm Thị Thanh A.

Sau đó bà Phạm Thị Thanh A phân chia làm 06 thửa (từ thửa số 20 đến thửa số 25) chuyển nhượng cho 05 người; trong đó có bị đơn diện tích 2.055,7 m^2 đất thuộc thửa số 25 sau này chuyển nhượng cho bị đơn.

[3] Trong khi đó, hiện nay nguyên đơn đang sử dụng 02 thửa đất được chia vào năm 2009 và được cấp đổi tại các giấy chứng nhận sau:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 277319 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/11/2016 thì nguyên đơn sử dụng 10.764,8 m^2 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 69 (thừa 0,5 m^2 so với giấy cũ);

Theo giấy chứng nhận số CĐ 277318 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 21/12/2016 thì nguyên đơn sử dụng 11.202,7 m^2 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ 69 (thừa 2,7 m^2 so với giấy cũ)

Hai thửa đất này liền kề với đất bị đơn.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng khi mở đường Hùng Vương nhà nước đã lấy của bà H một phần diện tích đất; khi bà H làm lại sổ

đỏ bà H đã lấn sang đất của ông nên mới đủ diện tích theo giấy chứng nhận; Xét lời khai này của nguyên đơn thấy rằng:

Tại Văn bản số 482/UBND-PTQĐ, ngày 10/3/2020 của UBND TX. Lg gửi Tòa án TX. Lg thì UBND TX. Lg xác định khi làm đường Hùng Vương nhà nước không thu hồi đất của bà Nguyễn Thị H.

Do đó, không có căn cứ để cho rằng, khi làm đường Hùng Vương, nhà nước lấy đất của bà Nguyễn Thị H như nguyên đơn đã trình bày. Từ đó cho thấy, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H được cấp đổi vào năm 2017 là đúng với diện tích đất mà bà Nguyễn Thị H đã được chia khi ly hôn với nguyên đơn vào năm 2009.

[5] Do đó, việc nguyên đơn cho rằng toàn bộ diện tích 2.055,7 m^2 đất mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là do nguyên đơn khai phá năm 2001 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng là không có căn cứ.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

[6] Phía nguyên đơn kháng cáo, nhưng không đưa ra được chứng cứ nào khác làm thay đổi bản chất của tranh chấp, nên không có cơ sở chấp nhận.

[7] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy phía nguyên đơn có kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn ông Phạm Minh M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh M đòi ông Tôn Thất T phải tháo gỡ tường rào xây gạch Táp lô để trả lại diện tích 2.055,7 m^2 đất tọa lạc tại thôn TL, xã TB, thị xã Lg, tỉnh Bình Thuận cho ông Phạm Minh M;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh M yêu cầu hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 075554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/6/2018 cho ông Tôn Thất T.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tôn Thất T:

Buộc ông Phạm Minh M phải tháo gỡ một phần móng chái tạm, chái bằng cây phủ bạt để nuôi gia cầm và tài sản phát sinh khác (nếu có) nằm trong diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 075554 ngày 04/6/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận đã cấp cho ông Tôn Thất T; theo: Mảnh Chỉnh lý bản đồ địa chính số 146-2018 ngày 18/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Lg và theo Sơ đồ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Lg lập ngày 19/12/2019.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

4.1 Về án phí:

- Buộc ông Phạm Minh M phải nộp 116.000.000 đồng án phí đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận; tổng cộng ông Phạm Minh M phải nộp 116.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0022413 ngày 05/8/2019 và số 0001447 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thị xã Lg. Ông Phạm Minh M còn phải nộp 115.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Tôn Thất T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Tôn Thất T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0007257 ngày 03/3/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Thuận.

- Ông Phạm Minh M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0008312 ngày 23/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; đương sự đã nộp đủ tiền.

4.2 Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Minh M phải chịu 11.257.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Phạm Minh M đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án 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, 7,7a,7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 16bTNB.

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

(Đã ký)

Phạm Công Mười