

**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: 156/2019/DS-PT
Ngày 10-5-2019
Về việc: “Tranh chấp quyền
sử dụng đất và 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 Phạm Trung Tuấn.

Bà Trần Thị Huyền Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 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 397/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1895/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị S (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, thôn 2, xã ĐL, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Vũ Trọng H (vắng mặt).

Địa chỉ: B19/33, ấp 2, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Trung Ngh (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, thôn 8, xã ĐL, huyện BD, tỉnh Bình Phước (theo văn bản ủy quyền ngày 03/09/2015).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh B-Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố DL, thị trấn DP, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - bà Hà Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Hà Thị S trình bày:

Diện tích đất tranh chấp $7.084,5m^2$, tọa lạc tại thôn 8, xã DL, huyện BD là một phần trong tổng diện tích đất $42.170m^2$ thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 96510 có nguồn gốc do bà S khai phá và trồng lúa, điều từ khoảng năm 1990-1992. Đến năm 1994, sau khi ông Vòng A L phát dọn đốt rẫy liền kề làm cháy cây điều, chỉ còn một số cây sót lại. Sau khi bị cháy, bà không trồng lại điều mà để cây lồ ô mọc. Đến năm 1997, trên địa bàn xã DL có chủ trương đo đạc chính quy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận) nên bà tiến hành đăng ký kê khai và được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận số L 118705, sổ vào sổ 156/QSD ngày 01/01/1998. Năm 1999, bà tiến hành phát lại rẫy để trồng điều, đến năm 2004 thì chuyển nhượng $6.615m^2$ cho bà Nguyễn Thị Kh nên diện tích đất còn lại $35.555m^2$. Năm 2011, bà tiến hành đăng ký và được UBND huyện BD cấp đổi lại giấy chứng nhận số BD 464513, sổ vào sổ CH 00486 ngày 28/6/2011.

Ông Vũ Trọng H có thửa đất liền kề với thửa 48. Năm 2000, ông H lấn chiếm một phần đất nên bà đã làm đơn khiếu nại gửi cho ông Bọt trưởng Thôn (không rõ họ, nay đã chết) nhưng không được giải quyết. Năm 2001, ông H thuê người vào đo đạc để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận cho hộ ông H thửa đất số 01, diện tích $23.453m^2$, trong đó có cả diện tích đất $7.084,5m^2$. Năm 2005, bà khiếu nại hành vi lấn chiếm đất của hộ ông H nhưng UBND xã DL không giải quyết. Năm 2010, bà S tiếp tục khiếu nại đến UBND xã DL thì mới được giải quyết nhưng không thành nên bà khởi kiện đến Tòa án.

Bà S cho rằng, nguồn gốc diện tích $7.084,5m^2$ nêu trên là do bà khai phá, trồng điều và đã được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận. Việc ông H tự ý lấn chiếm đất và đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận cả phần diện tích đất trên là trái pháp luật, việc đo đạc cũng không được hộ bà S ký giáp ranh. Vì vậy, bà S đề nghị Tòa án buộc hộ ông H trả lại diện tích đất lấn chiếm, đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận số S 372275, sổ vào sổ 65 QSDĐ do UBND huyện BD cấp ngày 31/6/2001 cho hộ ông H đối với diện tích $7.084,5m^2$.

Bị đơn, ông Vũ Trọng H và người đại diện trình bày:

Diện tích đất $23.453m^2$, trong đó có cả diện tích đất $7.084,5m^2$ các bên đang tranh chấp, thuộc thửa đất số 01, tọa lạc tại thôn 8, xã DL có nguồn gốc do gia đình ông H (gồm có ông H, ông Vũ Trung Ngh và ông Vũ Đình Ph) khai phá từ năm 1992. Sau khi khai phá, hộ ông Nghĩa tiến hành trồng điều, cao su và đến năm 1995 thì giao lại cho ông H quản lý, sử dụng. Thời điểm khai phá thì bà Hà Thị S cũng khai phá thửa đất liền kề để trồng lúa và điều, ranh giới đất giữa ông H với bà S từ khi khai phá cho đến nay vẫn ổn định, không thay đổi hiện trạng. Năm 2000, ông H thuê địa chính xã DL vào đo đạc có các hộ liền kề ký giáp ranh, sau

đó ông H tiến hành kê khai, đăng ký và được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận ngày 31/6/2001 đối với diện tích 23.453m².

Ông H cho rằng, diện tích đất tranh chấp 7.084,5m² có nguồn gốc do gia đình ông khai phá từ năm 1992, trên đất có trồng điều và hộ ông H trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay, được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận hợp pháp nên ông H không đồng ý trả lại diện tích đất 7.084,5m² cho bà S, đồng thời ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận số BD 464513, sổ vào sổ 00486 ngày 28/6/2011, do UBND huyện BD cấp cho bà S đối với phần diện tích đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện BD trình bày:

Diện tích đất 7.084,5m² tọa lạc tại thôn 8, xã DL, huyện BD, tỉnh Bình Phước, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BD ngày 08/4/2016 là một phần trong tổng diện tích đất 42.170m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 96510, đất đã cấp giấy chứng nhận số L 118705, sổ vào sổ 156 QSD ngày 01/01/1998 đứng tên bà Hà Thị S.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà S và hộ ông H: Giấy chứng nhận số L 118705 cấp cho bà S, đã được đo đạc chính quy vào năm 1997 và được bà S tiến hành đăng ký kê khai; hồ sơ đăng ký đã được Hội đồng xét duyệt đất đai xã DL xác nhận và Phòng Nông nghiệp-Địa chính huyện BD thẩm tra, do việc cấp đất theo số liệu đo đạc chính quy, đồng loạt nên không kiểm tra thực địa hiện trạng sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận. Do đó, về mặt pháp lý, việc cấp giấy chứng nhận cấp cho hộ bà S là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Về Giấy chứng nhận số S 372275 cấp cho hộ ông H: Ngày 20/5/2001, hộ ông H có làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 23.453m², việc đăng ký đo đạc được thực hiện đo đạc độc lập bằng phương pháp thủ công (đo bằng thước dây), thời điểm đăng ký, khu vực này đã được đo đạc chính quy bằng bản đồ hoàn thiện năm 1997. Sau khi đo đạc, địa chính xã DL không xác định vị trí thửa đất, Phòng Nông nghiệp-Địa chính huyện BD không kiểm tra, xác minh lý do đo đạc. Do đó, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho hộ ông H là chưa đúng quy định pháp luật. Vì vậy, UBND huyện BD, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, UBND huyện BD sẽ thực hiện theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị S về việc yêu cầu ông Vũ Trọng H trả lại diện tích đất 7.084,5m², tọa lạc tại thôn 8, xã DL, huyện BD, tỉnh Bình Phước (Có trích đo bản đồ địa chính ngày 08/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện BD kèm theo).

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị S về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 372275, sổ vào sổ 65 QSDĐ ngày 31/6/2001 cấp cho hộ ông Vũ Trọng H.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Trọng H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 464513, số vào sổ CH 00486, ngày 28/6/2011 cấp cho bà Hà Thị S.

Các đương sự được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định; UBND huyện BD có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà S đúng theo diện tích đất thực tế sử dụng của các bên theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 08/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BD.

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

Ngày 28/8/2018, nguyên đơn, bà Hà Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Phần đất tranh chấp do gia đình bà khai phá từ 1992, đến 1998 thì được cấp giấy chứng nhận, đồng thời trực tiếp sử dụng đến năm 1999. Năm 2000, ông H lấn chiếm phần đất này cho đến nay. Bà S xác nhận có 5 cây mít tại các vị trí số 8, 11, 12, 16, 18 và 3 cột gỗ tại các vị trí số 13, 14, 15 trên Mảng trích đo địa chính ngày 8/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện BD đo vẽ là do ông H trồng từ năm 2000.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S không cung cấp chứng cứ mới. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H là người sử dụng đất tranh chấp từ năm 1992 là phù hợp với lời trình bày của người làm chứng và biên bản thẩm định tại chỗ có nội dung xác định ranh giới đất giữa các bên là cây mít và cột gỗ do ông H trồng, đồng thời cũng phù hợp với thực tế sử dụng đất của ông H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà S, 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 thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà Hà Thị S đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, 34, khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Nội dung:

[2.1] Ngày 01/01/1998, bà S được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 42.170m² thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 96510 và được cấp đổi ngày 28/6/2011 theo giấy chứng nhận số BD 464513. Ông H, được cấp giấy chứng nhận số S 372275 ngày 31/6/2001, đối với diện tích 23.453m², thửa 01, tờ bản đồ số 96510. Các thửa đất trên tọa lạc tại thôn 8, xã ĐL, huyện BD. Theo kết quả đo

đặc ngày 08/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BD thì diện tích các đương sự tranh chấp là 7.084,5m² thuộc một phần thửa 48 và một phần thửa 01.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà S cho rằng diện tích đất 7.084,5m² nằm trong tổng diện tích 42.170m² được cấp giấy chứng nhận năm 1998, có nguồn gốc do bà khai phá từ năm 1992. Bà đã sử dụng liên tục cho đến năm 1999. Sau đó, đến năm 2000 thì bị gia đình ông H lấn chiếm phần đất này cho đến nay. Còn ông H trình bày diện tích 7.084,5m² nằm trong diện tích 23.453m² được cấp giấy chứng nhận năm 2001, do gia đình khai phá từ 1992 và sử dụng liên tục cho đến nay.

[2.3] Xét kháng cáo của bà S, thấy rằng: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2018 và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất xác nhận trên Mảng trích đo địa chính ngày 8/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện BD, tại các vị trí số 8, 11, 12, 16, 18 có 5 cây mít, tại các vị trí số 13, 14, 15 có 3 cột gỗ. Cây mít và cột gỗ do ông H trồng từ năm 2000. Mặt khác, bà S cho rằng trực tiếp trồng điều trên phần đất tranh chấp từ năm 2000. Tuy nhiên, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2016, các bên đương sự đều xác định trên diện tích đất tranh chấp có 100 cây điều, trong đó có 03 cây điều trên 20 năm tuổi, 89 cây điều trên 19 năm tuổi, 08 cây điều khoảng 07-08 năm tuổi nên hầu hết cây điều được trồng trước năm 2000, phù hợp với lời trình bày của ông H là cây do ông H trồng từ khoảng năm 1992 đến 1995. Như vậy, có căn cứ xác định ông H là người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp.

[2.4] Hồ sơ vụ án thể hiện, khi cấp giấy chứng nhận cho bà S, ông H thì cơ quan có thẩm quyền không đo đạc nên diện tích đất được cấp cho các đương sự không đúng với thực tế sử dụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ giấy chứng nhận do UBND huyện BD cấp cho các đương sự để giải quyết vụ án là đúng. Tuy nhiên, do có căn cứ xác định đất thuộc quyền sử dụng của ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bác yêu cầu khởi kiện của bà S là đúng nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S để hủy giấy chứng nhận của ông H là không chính xác. Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến của Viện Kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà S, sửa bản án sơ thẩm. Bà S phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 255, 256, 258, 259 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 101, 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị S.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị S về việc yêu cầu ông Vũ Trọng H trả lại diện tích đất 7.084,5m², tọa lạc tại thôn 8, xã ĐL, huyện BD, tỉnh Bình Phước và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 372275, sổ vào sổ 65 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 31/6/2001 cho hộ ông Vũ Trọng H.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Trọng H. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 464513, sổ vào sổ CH 00486 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 28/6/2011 cho bà Hà Thị S đối với diện tích đất thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 96510 xã ĐL, huyện BD thuộc quyền sử dụng của hộ ông Vũ Trọng H (*Theo trích đo bản đồ địa chính ngày 08/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện BD lập*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 4.566.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng bà Hà Thị S phải chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị S phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.875.000 đồng theo biên lai thu số 0020339 ngày 17/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BD, tỉnh Bình Phước, bà S được trả lại 1.575.000 (một triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Ông Vũ Trọng H không phải chịu án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị S phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 015125 ngày 04/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước, bà S đã nộp đủ.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10 tháng 5 năm 2019)/.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKS ND Cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THA. DS tỉnh Bình Phước;
- Đương sự (3);
- Lưu HS (2); VT (3) (15b)

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

Phan Đức Phương