
Bản án số: 122/2017/DS-PT

Ngày 11 tháng 7 năm 2017

V/v “*Tranh chấp 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 Huỳnh Công Lý

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi- 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 7 năm 2017, 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 282/2016/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2016 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2016/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 614/2016/QĐXX-PT ngày 21 tháng 12 năm 2016 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Văn B, sinh năm 1961, (có mặt).

1.2 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 103 Thủ Khoa N, tổ 1, khóm 3, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Thế H, sinh năm 1964. (vắng mặt, ủy quyền cho bà Trần Kim H).

2.2 Bà Trần Kim H, (có mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 1, khóm 3, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh N – Phó trưởng phòng nội chính – Văn phòng UBND tỉnh, (vắng mặt).

3.2 Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân thị xã Châu Đốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1620aE ngày 14/10/2005 với diện tích 470m², theo đó phần đất hướng Đông Nam thì giáp với đất của vợ chồng ông Trần Thế H, bà Trần Kim H. Khoảng cuối năm 2012, ông H sửa chữa nhà, tôn nền xi măng lấn vào ranh đất của ông B, bà T, ranh dọc có chiều dài khoảng 10 mét, mỗi đầu bị lấn từ 0,3 đến 0,4m. Nay ông B, bà T yêu cầu ông H, bà H phải tháo dỡ phần nhà và đất đã lấn chiếm của ông bà với chiều dài khoảng 10m, mỗi đầu bị lấn từ 0,3 đến 0,4m từ dưới mặt đất lên không gian, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00299Ba do UBND tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Thế H vào ngày 09/11/1999 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Thế H và Trần Kim H vào ngày 09/11/1999.

** Bị đơn ông Trần Thế H trình bày:*

Vào năm 2012, ông có xin phép UBND phường C, thị xã Châu Đốc sửa chữa phía trong căn nhà ngói xưa, không thay đổi hiện trạng bên ngoài. Khi tiến hành thi công thì bị ông B tranh chấp cho rằng ông lấn ranh và yêu cầu ông cắt bỏ đòn tay con lươn nhà ngói xưa, ông không đồng ý vì căn nhà được xây dựng từ năm 1968 đến khi ông mua lại thì vẫn nguyên hiện trạng, không thay đổi cấu trúc nhà. Từ đó, ông yêu cầu ông B trả lại khoảng cách giữa 02 nhà có diện tích đất là 0,3m² tạo sự thông thoáng cho đôi bên. Việc ông B kê khai chiếm phần đất trên mà không có ký tứ cận của ông vào hồ sơ cấp đất của ông B là không đúng trình tự. Nay ông H có yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1620aE do UBND thành phố Châu Đốc cấp cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T vào ngày 14/10/2005.

** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh An Giang trình bày:*

Ông Trần Thế H được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 257,3m² loại đất ở, thửa số 344, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường C, thành phố Châu Đốc theo Quyết định số 2423/QĐ.UB ngày 09/11/1999 của UBND tỉnh An Giang. Nguồn gốc đất do ông Phạm Hữu C sử dụng từ trước năm 1991, sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông H theo hợp đồng mua bán và nguồn gốc đất trên được UBND phường C xác nhận ngày 13/8/1999. Thửa đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông H tiếp giáp 4 hộ gia đình, cá nhân Lý Chí X, Nguyễn Thanh K, Lâm Văn X, Trần Văn B.

Tại biên bản đo đạc được UBND phường C xác nhận ngày 13/8/1999, 4 hộ trên đều có ký xác nhận vị trí ranh giới thửa đất theo sơ đồ mô tả khu đất, không có tranh chấp. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thế H đảm bảo trình tự, thủ tục theo Quyết định số 7046/QĐ.UB ngày 03/10/1997 của UBND tỉnh An Giang.

** UBND thành phố Châu Đốc có Công văn số 2319/UBND-NC ngày 27/8/2015 trình bày:*

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T gồm có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 02/4/2004, có xác nhận của UBND phường C và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc); biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất ngày 07/9/2002 có các chủ sử dụng đất kề cận cam kết không có sự tranh chấp, trong đó hộ ông Trần Thế H, bà Trần Kim H và được UBND phường C xác nhận; hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 08/9/2005 do Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Châu Đốc lập. Trên cơ sở đó, UBND thị xã Châu Đốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1620aE ngày 14/10/2005 cho ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị T. Đặc điểm thửa đất: thửa số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 470,5m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị (200m²) và đất lâu năm khác (270,5m²) tọa lạc tại phường C, thành phố Châu Đốc. UBND thành phố Châu Đốc nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị T được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định số 272/2002/QĐ.UB ngày 30/01/2002 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành quy định về trình tự thủ tục quy định xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2016/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, 37, 147, 161, 164, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thế H, bà Trần Kim H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1620aE do UBND thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc) cấp ngày 14/10/2005 mang tên Trần Văn B, Nguyễn Thị T với diện tích 470m².

Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, việc áp dụng Luật Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2016, ông Trần Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T được UBND thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1620 aE ngày 14/10/2005, diện tích 470 m². Ông B, bà T cho rằng, năm 2012 ông Trần Thế H, bà Trần Kim H sửa nhà đã lấn đất của gia đình ông bà nên khởi kiện yêu cầu buộc tháo dỡ phần nhà đất lấn chiếm và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà H. UBND thành phố Châu Đốc xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T được thực hiện đúng trình tự thủ tục. Tuy nhiên, ông H, bà H cho rằng ông bà không có ký tên hộ giáp ranh tứ cận đất trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông B, bà T. Tại Kết luận giám định số 298/C54B ngày 28/02/2014 và Kết luận giám định số 2109/C54B ngày 31/10/2014 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ viết, chữ ký trong “Biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất” đề ngày 07/9/2002 là không phải của ông Trần Thế H, bà Trần Kim H. Như vậy, có căn cứ xác định hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà T chưa đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định.

[2] Tại Bản gốc Trích đo hiện trạng ngày 23/9/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Châu Đốc và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2014 thể hiện các điểm 45-46-37-44 hiện trạng đất cấp giấy chứng nhận cho ông B năm 2005 nằm trùng trong giấy chứng nhận đã cấp cho ông H năm 1999 diện tích 2,7 m². Xét nguồn gốc đất, ông H nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Phạm Hữu C ngày 13/8/1999 được UBND tỉnh An Giang công nhận và cấp giấy chứng nhận theo quyết định số 2423/QĐ.UB ngày 09/11/1999. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông B tuy có trùng diện tích đất đã cấp cho ông H 2,7 m² nhưng được cấp sau, đồng thời hồ sơ đăng ký cấp giấy không được ông H, bà H ký giáp ranh tứ cận theo quy định nên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T là không có căn cứ. Ngoài ra, cũng theo Bản gốc Trích đo hiện trạng ngày 23/9/2013 thể hiện hiện trạng các điểm 72, 8, 9, 10, 11, 12, 43, 37, 44 và 45 (diện tích 0,7 m²) ông H sử dụng nằm trong giấy chứng nhận của ông B, nhưng 0,7 m² này lại nằm trong diện tích 2,7 m² mà ông B được cấp chồng lấn lên diện tích đất ông H đã được cấp giấy chứng nhận trước đó, nên không có căn cứ cho rằng ông H, bà H đã lấn đất của ông B, bà T.

[3] Về yêu cầu phản tố của ông H, phần đất ông B, bà T được cấp giấy chứng nhận vào năm 2005 có 2,7 m² trùng lấp lên đất của ông H, bà H được cấp giấy chứng nhận vào năm 1999; Biên bản xác định ranh giới – mốc giới khu đất thì không phải chữ ký của ông H, bà H (hộ giáp ranh) là không hợp lệ, nên theo nhận xét trên thì ông H, bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông B, bà T là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thế H, bà Trần Kim H là có căn cứ pháp luật. Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị T về yêu cầu ông Trần Thế H và bà Trần Kim H phải tháo dỡ phần nhà lấn chiếm không gian trả lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ cấp giấy 00299Ba ngày 09/11/1999 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 09/11/1999 do UBND tỉnh An Giang đã cấp cho ông Trần Thế H và bà Trần Kim H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thế H và bà Trần Kim H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H1620 aE ngày 14/10/2005 do UBND thị xã Châu Đốc cấp cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T với diện tích 470 m².

Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất.

2. Về án phí: Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông (bà) đã nộp theo các biên lai thu số 009035 ngày 17/5/2013 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc. Ông B, bà T được nhận lại 50.000 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí phản tố cho ông Trần Thế H và Trần Kim H 200.000 đồng theo biên lai số 0005653 ngày 07/3/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Ông Trần Văn B phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai thu số 0009454 ngày 11/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trần Thế H, ông Trần Kim H số tiền 4.500.000 đồng chi phí giám định.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS (án HTKN).

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

Huỳnh Công Lý

