

Bản án số: 910/2024/DS-PT

Ngày: 23 - 10 - 2024

V/v Tranh chấp dân sự về đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Đức Minh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2024, 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 599/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp dân sự về đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3002/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Đồng nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1970 và bà Lưu Hồng T, sinh năm 1975.

Cùng cư trú: Số A N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (đều có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Lưu Văn H, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số nhà B, đường T, tổ A, khóm V, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố C; địa chỉ: Số A, L, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện: Ông Phạm Văn P - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C (có văn bản xin vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960 (vợ ông H); Ông Lưu Thanh H1, sinh năm 1981 và bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1984; Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị Bích H2, sinh năm 1988 (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà B, đường T, tổ A, khóm V, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Lưu Văn H và bà Nguyễn Thị N:

+ Ông Lưu Hoàng K, sinh năm: 1979; địa chỉ: Tổ F, khóm V, phường V, thành phố C (theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2022 của Phòng C2 tỉnh An Giang) (vắng mặt).

+ Ông Trần Chí C, sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã C, thị xã T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2022 của Phòng C2 tỉnh An Giang) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Lưu Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lưu Hồng T và ông Nguyễn Quốc V trình bày:

Năm 2004, ông V, bà T được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã (nay là thành phố) C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 90,4m² tọa lạc số 232, đường T, khóm V, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang. Phần đất của vợ chồng bà nằm cạnh đất của ông Lưu Văn H và bà Nguyễn Thị N. Cả hai phần đất Lưu Văn H, Nguyễn Thị N và Lưu Hồng T, Nguyễn Quốc V đều có nguồn gốc đất là của ông bà nội tên là Lưu Văn C1 và Nguyễn Thị T2. Tại thời điểm kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, các bên đều ký tứ cận cho nhau để UBND cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên do vợ chồng V, T ở Kiên Giang nên nhà bỏ trống khóa cửa. Đến năm 2021, vợ chồng bà được biết ông H cất nhà vệ sinh và nhà bếp lấn

sang phần đất của ông bà nên có đến kiểm tra và báo với chính quyền địa phương, UBND phường V hòa giải nhưng không thành.

Nay ông V, bà T yêu cầu ông Lưu Văn H và bà Nguyễn Thị N tháo dỡ nhà vệ sinh và nhà bếp trả lại diện tích đất lấn chiếm theo bản trích đo hiện trạng tại các điểm 33, 34, 29, 30 diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh), và các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 7m² (nhà bếp) của Công ty Đ lập ngày 14/9/2022.

Chúng cứ nguyên đơn cung cấp chứng minh yêu cầu khởi kiện:

- GCNQSDĐ số Đ720175, số vào sổ 01007QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông V, bà T đứng tên, diện tích 90,4m².

- Bản trích đo hiện trạng của Công ty Đ lập ngày 14/9/2022.

Ông Trần Chí C và ông Lưu Hoàng K (đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lưu Văn H) trình bày:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T, ông V. Thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lưu Văn C1 và bà Nguyễn Thị T2 tặng cho. Tuy nhiên, phần nhà vệ sinh và nhà bếp đã tồn tại trước khi hai bên được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông H sử dụng nhà vệ sinh và nhà bếp từ năm 1999. Năm 2020 do nhà vệ sinh hư mục nên ông H sửa lại như hiện trạng hiện nay, riêng nhà bếp vẫn tiếp tục sử dụng. Việc ông H ký tứ cận là do lớn tuổi và sau khi nhận GCNQSDĐ không hiểu biết nên cất giữ, đến khi có tranh chấp mới biết việc cấp GCNQSDĐ không có nhà bếp và nhà vệ sinh. Hiện tại gia đình ông H đang sử dụng nhà vệ sinh và nhà bếp, nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng, chấp nhận bồi hoàn cho phía nguyên đơn số tiền 25.000.000 đồng (diện tích 12,4m²). Nếu nguyên đơn không đồng ý, ông H yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất các điểm 33, 34, 29, 30 diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh), và các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 7m² (nhà bếp) của Công ty Đ lập ngày 14/9/2022 cho ông H, bà N, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ720175, số vào sổ 01007QSDĐ/cE ngày 16/6/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) C cấp cho ông Nguyễn Quốc V và bà Lưu Hồng T.

Chúng cứ bị đơn cung cấp: GCNQSDĐ số Đ720164, số vào sổ 00996QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C; 5 ảnh chụp (ký tên Trần Chí C).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ UBND thành phố C có văn bản số 4160 ngày 10/11/2023 xác định: Ông Nguyễn Quốc V và bà Lưu Hồng T được UBND thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc số Đ720175 ngày 16/6/2004 thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất số 24, diện tích

90,4m², loại đất ở. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ gồm có: Đơn xin đăng ký QSDĐ đề ngày 02/10/2003 được UBND phường V xác nhận ngày 31/3/2004 và Phòng Q xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ ngày 27/5/2004. Biên bản xác định ranh giới, mốc khu đất có ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất lân cận và được UBND phường V ký xác nhận. Hồ sơ kỹ thuật khu đất do Phòng Quản lý và Phát triển đô thị lập ngày 27/5/2004. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho V, T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai.

+ Bà Nguyễn Thị N (ông Trần Chí C và Lưu Hoàng K đại diện ủy quyền), ông Lưu Thanh H1, bà Trần Thị Kim L, ông Lưu Văn T1, bà Nguyễn Thị Bích H2 trình bày: Thống nhất theo trình bày của ông Lưu Văn K1, ông Trần Chí C, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án không yêu cầu độc lập và cũng không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án thu thập chứng cứ:

- Xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp: Bản trích đo hiện trạng của Công ty Đ lập ngày 14/9/2022 xác định: Các điểm 33, 34, 29, 30 diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh), các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 7m² (nhà bếp) thuộc GCNQSDĐ số Đ720175, số vào sổ 01007QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Nguyễn Quốc V, Lưu Hồng T.

- Kết luận Định giá tài sản ngày 14/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản C (các đương sự không yêu cầu định giá lại).

- Trích lục hồ sơ cấp GCNQSDĐ cấp cho V, T và H, N.

- Các biên bản hòa giải của UBND phường V; lời khai của những người làm chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V và bà Lưu Hồng T;

Buộc ông Lưu Văn H và bà Nguyễn Thị N cùng có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại cho ông Nguyễn Quốc V, bà Lưu Hồng T diện tích đất lấn chiếm 5,4m² tại các điểm 33, 34, 29, 30 (nhà vệ sinh) và các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 07m² (nhà bếp) thuộc GCNQSDĐ số 01007QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp cho ông Nguyễn Quốc V, bà Lưu Hồng T.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn H về yêu cầu được sử dụng đất diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh) tại các điểm 33, 34, 29, 30 và diện tích

07m² (nhà bếp) tại các điểm 26, 30, 29, 28, 25 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/9/2022 của Công ty Đ;

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lưu Văn H về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01007QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Quốc V, bà Lưu Hồng T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/4/2024, ông Lưu Văn H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lưu Văn H, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Chí C trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, với lý do: Phần nhà vệ sinh và nhà bếp đã tồn tại trước khi hai bên được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông H sử dụng nhà vệ sinh và nhà bếp từ năm 1999. Năm 2020 do nhà vệ sinh hư mục nên ông H sửa lại như hiện trạng hiện nay, riêng nhà bếp vẫn tiếp tục sử dụng. Việc ông H ký tứ cận là do lớn tuổi và sau khi nhận GCNQSDĐ không hiểu biết nên cất giữ, đến khi có tranh chấp mới biết việc cấp GCNQSDĐ không có nhà bếp và nhà vệ sinh.

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và bà Lưu Hồng T thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông H và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân thành phố C, bà Nguyễn Thị N, ông Lưu Thanh H1, bà Trần Thị Kim L, ông Lưu Văn T1, và bà Nguyễn Thị Bích H2, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của của bị đơn ông Lưu Văn H:

[2.1] Ông V, bà T khởi kiện yêu cầu ông H, bà N tháo dỡ nhà vệ sinh và nhà bếp tổng diện tích 12,4m² tại các điểm 33, 34, 29, 30 diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh), và các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 7m² (nhà bếp) theo Bản trích đo của Công ty Đ lập ngày 14/9/2022 để trả lại đất cho ông bà đã được cấp GCNQSDĐ; ông H, bà N không đồng ý yêu cầu nguyên đơn, đồng thời phản tố yêu cầu công nhận nhà vệ sinh, nhà bếp tổng diện tích 12,4m² thuộc quyền sử dụng của ông, hủy GCNQSDĐ số 01007QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông V, bà T đứng tên.

[2.2] Xét thấy, Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà T và ông H, bà N được UBND thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp cho V - T, H – Nghiệp cùng thời điểm (16/6/2004). Tại Biên bản xác định mốc ranh đất ông H, bà T là chủ sử dụng đất đều ký giáp ranh, đồng thời các GCNQSDĐ đều có hồ sơ kỹ thuật khu đất do Phòng Quản lý và Phát triển đô thị xã C3 ký xác nhận.

[2.3] Tại Bản trích đo của Công ty Đ lập ngày 14/9/2022 xác định nhà vệ sinh và nhà bếp tổng diện tích 12,4m² tại các điểm 33, 34, 29, 30 diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh), và các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 7m² (nhà bếp) thuộc quyền sử dụng số 01007QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông V, bà T đứng tên.

[2.4] Hơn nữa, UBND thành phố C, tỉnh An Giang xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà T là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2.5] Mặc khác, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2023, phần nhà vệ sinh và nhà bếp được cất mới, phía bị đơn thừa nhận năm 2020 sửa lại nhà bếp và cất mới nhà vệ sinh. Điều này phù hợp với lời khai của nguyên

đơn trong thời gian nguyên đơn cư trú tại Kiên Giang, ông H đã lấn chiếm một phần đất của ông bà để cất toilet và nhà bếp, khi phát hiện ông bà khiếu nại UBND phường V giải quyết.

[2.6] Ông H cho rằng phần đất có nhà vệ sinh và nhà bếp tổng diện tích 12,4m² tại các điểm 33, 34, 29, 30 diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh), và các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 7m² (nhà bếp) thuộc quyền sử dụng số 01007QSDĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông V, bà T là của ông, nhưng không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên Ủy ban nhân dân thành phố C cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà T đứng tên đúng pháp luật.

[2.7] Như vậy, tại thời điểm 2003, các bên đã xác lập quyền sử dụng đất, ký tứ cận và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Quá trình sử dụng đất, phía bị đơn không có khiếu nại gì về việc cấp giấy không đúng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, là có căn cứ.

[2.8] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ gì mới ngoài các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Lưu Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Văn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V và bà Lưu Hồng T;

Buộc ông Lưu Văn H và bà Nguyễn Thị N cùng có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại cho ông Nguyễn Quốc V, bà Lưu Hồng T diện tích đất lấn chiếm 5,4m² tại các điểm 33, 34, 29, 30 (nhà vệ sinh) và các điểm 26, 30, 29, 28, 25 diện tích 07m² (nhà bếp) thuộc GCNQSDĐ số 01007QSĐĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp cho ông Nguyễn Quốc V, bà Lưu Hồng T.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn H về yêu cầu được sử dụng đất diện tích 5,4m² (nhà vệ sinh) tại các điểm 33, 34, 29, 30 và diện tích 07m² (nhà bếp) tại các điểm 26, 30, 29, 28, 25 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/9/2022 của Công ty Đ;

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lưu Văn H về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01007QSĐĐ/eE, ngày 16/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Quốc V, bà Lưu Hồng T.

4/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lưu Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được cân trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp (do ông Trần Chí C nộp thay) là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000260 ngày 16/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Anh Văn

Trần Thị Thúy Hồng

Nguyễn Đắc Minh

