

Bản án số: 281/2024/DS-PT

Ngày: 26 / 11 /2024

V/v tranh chấp đòi tài sản-
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 TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Tâm.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải;

Bà Nguyễn Ngọc Giao;

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản - quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 130/TB-TA ngày 16/9/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 1436/TB-TA ngày 26/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Trần Thị Í, sinh năm 1959; nơi cư trú: 760/11, tổ I, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: Số F, tổ A, đường N, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Í: bà Lê Lâm T, sinh năm 1970; địa chỉ: số A, L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 09/4/2024) (có mặt);

- Ông Từ Văn H, sinh năm 1953 (đã chết ngày 12/01/2024);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Từ Văn H:

- Bà Trần Thị Í, sinh năm 1959; nơi cư trú: 760/11, tổ I, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: Số F, tổ A, đường N, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

- Bà Từ Thị Cẩm T1, sinh năm 1978; địa chỉ: D, G, F Australia (có đơn vắng mặt).

- Bà Từ Thị Ngọc T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số F, tổ A, đường N, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Bà Từ Thị Bích T3, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ A, khu phố T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Phan Văn T4, sinh năm 1978;

- Bà Huỳnh Thị Hồng X, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: 6, tổ I, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang;

Đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Hồng X: Ông Phan Văn T4, sinh năm 1978, địa chỉ: 6, tổ I, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 12/6/2020) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Tiến V, Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh A; địa chỉ: 5, đường H, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang; địa chỉ Văn phòng: Số A, T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1957; địa chỉ: 6, tổ I, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang;

Đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Văn N: Ông Phan Văn T4, sinh năm 1978; địa chỉ: 6, tổ I, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 12/6/2020) (có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Từ Văn H và Trần Thị Í trình bày:

Ông Từ Văn H và bà Trần Thị Í được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00565, ngày 09/5/2011. Phần đất được cấp có tổng diện tích sử dụng đất bằng 227m², loại đất trồng cây lâu năm. Vị trí đất tọa lạc tại thửa số 28, tờ bản đồ số 03, tại phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nguồn gốc đất ông H, bà Í được cấp giấy là của ông nội là Trần Văn K, sinh năm 1908 qua đời để lại phần diện tích đất 1.096m². Ông H, bà Í trực tiếp sử dụng và đóng thuế từ năm 1992 đến nay và sau đó làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình sử dụng đất ngày 18/5/2006 ông T4 có mượn 1m² đất làm sân nước để sinh hoạt gia đình. Việc mượn đất này có làm tờ biên nhận mượn đất ngày 18/5/2006 do ông T4 ký tên, thỏa thuận khi nào tôi cần thì trả lại.

Ngoài ra ông T4 còn đem cát và xà bần đổ trước mặt nhà của thuộc phần đất của ông H, bà Í để trồng hoa, kiếng, để băng đá và làm sân sinh hoạt gia đình.

Tuy nhiên, khi ông H, bà Í yêu cầu ông T4 trả lại thì ông T4 không trả nên phát sinh tranh chấp.

Qua kết quả đo đạc thể hiện phần diện tích ông T4 và vợ là bà X đã chiếm dụng của ông H, bà Í theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh L2 lập ngày 23/3/2020 gồm:

- 35 m² đất được giới hạn bởi các điểm 51, 52, 57, 58;
- 5,2 m² đất được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 46, 47, 48, 49, 34 và điểm 44, 63, 62, 45;
- Các cây trồng trên đất tại các vị trí 50, 56, 60, 61.

Nay ông H, bà Í yêu cầu ông T4 và vợ là bà X có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà Í:

- 35 m² đất được giới hạn bởi các điểm 51, 52, 57, 58;
- 5,2 m² đất được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 46, 47, 48, 49, 34 và điểm 44, 63, 62, 45;
- Di dời các cây trồng trên đất tại các vị trí 50, 56, 60, 61.

Bị đơn ông Phan Văn T4, bà Huỳnh Thị Hồng X (do ông T4 đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Í thì ông T4 và bà X không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông H, bà Í.

Ông T4 và bà X phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 246029, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00565 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Từ Văn H, bà Trần Thị Í ngày 09/5/2011; yêu cầu ông Từ Văn H, bà Trần Thị Í trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 0,2 m² được giới hạn bởi các điểm 65, 14, 64 và trả lại phần đất được giới hạn bởi các điểm 57, 58, 51, 52 theo Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L2 lập ngày 26/11/2018 (đây là phần đất mà ông T4, bà X mua lại từ ông Lê Đà R) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00565 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông H, bà Í ngày 09/5/2011.

Ông T4, bà X không đồng ý di dời các cây do ông và bà X trồng trên đất như: cây xanh khoảng 12 năm, cây xoài khoảng 06 năm.

Đồng ý trả lại cho ông H và bà Í 1m² đất đã mượn để mở rộng sân nước của gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Văn N (do ông X đại diện) thống nhất ý kiến trình bày của ông T4.

- Ủy ban nhân dân thành phố L cung cấp văn bản số 2339/UBND-NC, ngày 20/8/2015 có nội dung:

Đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3, diện tích 227m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm tại phường Đ, thành phố L được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00565 ngày 09/5/2011 cho ông Từ Văn H và bà Trần Thị Ích . Quá trình sử dụng đất như sau: Nguồn gốc đất do ông bà sử dụng đến năm 1992 ông Từ Văn H và bà Trần Thị Í tiếp tục sử dụng đến nay. Năm 2009, giữa ông Trần Thiện T5 và bà Trần Thị Í có tranh chấp quyền sử dụng đất và được UBND thành phố L giải quyết theo Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 09/7/2009 có nội dung bác yêu cầu của ông Trần Thiện T5 tranh chấp với bà Trần Thị Í và việc thực hiện quyết định đã được thể hiện theo biên bản ngày 08/10/2009.

Năm 2010, giữa bà Trần Thị Í và ông Phan Văn T4 có phát sinh tranh chấp và đã được UBND phường Đ hòa giải nhưng không thành theo Biên bản ngày 30/12/2010 có nội dung trình bày của ông T4 như sau: Phần đất bà Í đang hợp thức hóa thì tôi không tranh chấp gì nhưng phần trước mặt nhà tôi chạy dài 6m thì thuộc phần đất của ông Lê Đà R có thương lượng sẽ bán lại cho tôi với điều kiện còn một cái mồ khi nào di dời rồi sẽ bán lại. Bởi lý do đó cho nên tôi không ký tứ cận.

Năm 2011, ông Từ Văn H và bà Trần Thị Ích L thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ cấp giấy gồm có: Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Từ Văn H và bà Trần Thị Í có xác nhận của UBND phường Đ. Sau đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L xác nhận đầy đủ điều kiện ngày 28/4/2011; Biên bản xác định ranh giới – mốc giới khu đất ngày 08/12/2009 thể hiện tứ cận thiếu chữ ký của ông Phan Văn T4. Tuy nhiên, UBND phường Đ đã phát hành Công văn số 03/UBND.KT ngày 09/02/2011 về việc giải quyết hồ sơ cấp QSDĐ hộ bà Trần Thị Í gửi phòng T8, Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố L có nội dung xác nhận “việc ông Phan Văn T4 không đồng ý ký tứ cận hồ sơ cấp QSDĐ của bà Í không xuất phát từ nguyên nhân tranh chấp đất giữa ông Phan Văn T4 và Bà Trần Thị Í”.

Thông báo số 19/TB.UB ngày 09/4/2011 UBND phường Đ về việc công khai hồ sơ đăng ký đất theo danh sách đính kèm có tên ông Từ Văn H và bà Trần Thị Í;

Biên bản số 02/BB-UBND-ĐC ngày 23/4/2011, UBND phường Đ về việc kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở kết quả đơn không có khiếu nại.

Bản gốc trích đo khu đất chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2011;

Hồ sơ kỹ thuật khu đất có xác nhận của phòng Quản lý phát triển đô thị thành phố L ngày 04/6/2004.

Theo đó, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Từ Văn H và bà Trần Thị Í là đúng theo quy định tại Điều 18 Quyết định số 23/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh A ngày 21/4/2010 về việc ban hành Quy định về cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, buộc:

Ông Nguyễn Văn T6, bà Huỳnh Thị Hồng X có nghĩa vụ trả lại phần diện tích 35,0m² được giới hạn bởi các điểm 57 -10 -11 - 52 - 51 - 58;

Tháo dỡ sàn nước và trả lại phần diện tích 4,2m²; được giới hạn bởi các điểm 72 - 48 - 47 - 46 - 45 - 44 - 34 với cấu trúc lót dale + láng xi măng;

Di dời các cây trồng gồm: 01 cây tại vị trí 50; 01 cây tại vị trí 56; 01 cây tại vị trí 60 và 01 cây tại vị trí 61.

(Phần diện tích 35,0m²; 4,2m² và vị trí các cây trồng được thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh L2 lập ngày 27/01/2021).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00565 ngày 09/5/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho Từ Văn H, Trần Thị Í;

- Đòi lại phần diện tích 35,0m² được giới hạn bởi các điểm 57 -10 -11 - 52 - 51 - 58;

- Đòi lại phần diện tích 0,2 m² được giới hạn bởi các điểm 65 - 14 - 64.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/4/2022 ông Phan Văn T4 và bà Huỳnh Thị Hồng X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy Bản án dân sự sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm không đưa người liên quan tham gia tố tụng; trường hợp không hủy án sơ thẩm thì sửa án sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà Í; buộc ông H và bà Í trả

lại diện tích đất 0,2 m² thuộc quyền sử dụng của ông T4, bà X, diện tích đất mua của ông R; không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông H, bà Í.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn bà Lê Lâm T xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn ông Phan Văn T4 và bà Huỳnh Thị Hồng X (do ông T4 đại diện) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Luật sư Trần Tiến V phát biểu:

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không đưa ông Nguyễn Văn M vào tham gia tố tụng làm rõ việc ông M không ký tên xác định ranh đất trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn; theo kết quả đo đạc, diện tích sàn nước có một phần 0,1 m² không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ, xác định diện tích đất trên là của ai để đưa vào tham gia tố tụng; Tòa án chưa thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn là tranh chấp diện tích 30 m², nhưng theo kết quả đo đạc thể hiện diện tích là 35 m². Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng các nguyên tắc, phạm vi xét xử, thành phần và sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thủ tục phiên tòa được đảm bảo đúng pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T4, bà X; Sửa Bản án sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên về cách tuyên án: Buộc ông Nguyễn Văn T6, bà Huỳnh Thị Hồng X có nghĩa vụ di dời 01 chậu cau để trả lại cho ông Từ Văn H, bà Trần Thị Ích P diện tích đất 35 m² được giới hạn bởi các điểm 57 - 10 - 11 - 52 - 51 - 58; Buộc ông Nguyễn Văn T6, bà Huỳnh Thị Hồng X tháo dỡ sàn nước với cấu trúc lót dale + láng xi măng, di dời 01 bộ bàn, 04 băng ghế, 01 chậu mai, 02 chậu lộc vừng, 01 chậu khế, 01 bồn nước bằng nhựa để trả lại phần diện tích đất 4,2m² cho ông Từ Văn H, bà Trần Thị Í được giới hạn bởi các điểm 72 - 48 - 47 - 46 -

45 - 44 - 34 và buộc ông Nguyễn Văn T6, bà Huỳnh Thị Hồng X di dời các cây trồng gồm: 01 cây xanh tại vị trí 60 và 01 cây xoài tại vị trí 56. Các phần còn lại bản án sơ thẩm không sửa, giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông T6, bà X kháng cáo là trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Từ Văn H: bà Í vắng mặt, có người đại diện hợp pháp tham dự; bà Cẩm T1 và Bích Thùy vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Ủy ban nhân dân thành phố L có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; bà Ngọc T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Cẩm T1, Bích T3, Ngọc T2 và Ủy ban nhân dân thành phố L.

[2] Về nội dung:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà Í, ông H) về việc tranh chấp đòi bị đơn trả diện tích đất 35 m²:

Theo kết quả đo đạc thể hiện qua các bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/11/2018; 09/9/2019; 23/3/2020 và 27/01/2021 thì diện tích nguyên đơn ông H, bà Í tranh chấp yêu cầu ông T6, bà X trả lại là 35 m² thể hiện qua các điểm 57, 10, 11, 52, 51, 58; phần sà nước có diện tích 4,3 m², trong đó, một phần diện tích 4,2 m² qua các điểm 72, 48, 47, 46, 45, 44, 34 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00565 ngày 09/5/2011 do ông H, bà Í đứng tên.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm, thể hiện trên bản trích đo hiện trạng khu đất thì trên đất có các cây trồng của ông T6 gồm: cây mận (điểm 50); cây xoài (điểm 56); cây sộp (điểm 60); ngoài ra trên đất còn có phần mộ đất (điểm 59);

Ông H, bà Í xác định diện tích đất 227 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông nội Trần Văn K để lại. Ông H, bà Í trực tiếp sử dụng và đóng thuế từ năm 1992.

Năm 2009, ông Trần Thiện T5 và bà Trần Thanh H1 tranh chấp đất với ông H, bà Í. Tại Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 09/7/2009 về việc giải quyết tranh chấp đất của ông Trần Thiện T5, bà Trần Thanh H1, Ủy ban nhân dân thành phố L đã xác định theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 18/4/2008 thể hiện tổng diện tích đất là

1.435,2 m², nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn K, bà Lê Thị B để lại cho con cháu sử dụng. Bà Trần Thị Í là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, có kê khai nhà đất và đóng thuế đất hàng năm, trong khi ông Trần Thiện T5 và bà Trần Thanh H1 cư ngụ ổn định tại xã B, huyện C. Năm 2004, khi bà Í đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông T5, bà H1.

Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 09/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố L có nội dung: Bác yêu cầu của ông T5 tranh chấp đất với bà Í; công nhận các bà Trần Như Liên P1, Trần Thanh H1 thực hiện theo tờ tự thuận ngày 11/12/2005, như sau: Mỗi người được sử dụng phần đất có diện tích ngang 5,0m x dài 15 m, vị trí ngang với căn nhà của bà Í; Ông T5 được sử dụng phần đất làm lối đi vào mộ có chiều ngang 2,0 m; *đối với diện tích đất còn lại, bà Í được quản lý, sử dụng (theo bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố lập ngày 18/4/2008).*

Đến năm 2010, Bà Í tranh chấp yêu cầu ông T6 trả lại phần đất trước mặt nhà ông T6 227 m² và ký tứ cận cho bà Í được hợp thức hóa quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản hòa giải ngày 30/12/2010 của Ủy ban nhân dân phường Đ, ông T6 trình bày *“phần đất bà Í đang hợp thức hóa thì ông không tranh chấp gì nhưng phần trước mặt nhà tôi chạy dài khoảng 6 m thì thuộc phần đất của ông Lê Đà R có thương lượng sẽ bán lại cho tôi với điều kiện còn một cái mộ khi nào di dời sẽ bán lại, bởi lý do đó cho nên tôi không ký tứ cận”*.

Tại Văn bản trình bày ý kiến số 2339/UBND-NC, ngày 20/8/2015 Ủy ban nhân dân thành phố L đã xác định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Từ Văn H và bà Trần Thị Í là đúng theo quy định tại Điều 18 Quyết định số 23/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh A ngày 21/4/2010 về việc ban hành Quy định về cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Như vậy diện tích đất 227m² bà Í và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở quyết định giải quyết tranh chấp đất số 50/QĐ-UBND ngày 09/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố L đã có hiệu lực pháp luật. Diện tích đất 35 m² bà Í, ông H tranh chấp với ông T6 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H, bà T6 đứng tên.

Ông T6 cho rằng đất tranh chấp do ông T6 mua của ông Lê Đà R vào năm 2006, điều này mâu thuẫn với lời trình bày của ông T6 tại Biên bản hòa giải ngày 30/12/2010 của Ủy ban nhân dân phường Đ. Ngoài ra, tại Tờ xác nhận

ngày 27/9/2015, ông Lê Đà R xác định có bán cho ông T6 01 cái nhà vào năm 2007, ngang 3,5 m, dài 11 m. trước mặt nhà có một cái mã, hầm hố, tre, không bán cho ông T6 01 cây vàng gì cả vì đất của ông H, bà Í, tôi có đi nhờ đường đi của ông H, bà Í. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời khai của ông T6 về việc đã mua phần đất đang tranh chấp từ ông Lê Đà R.

Ông T6, bà X cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Í không hợp pháp do ông T6, bà X không ký tứ cận. Tuy nhiên trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ các thủ tục công khai hồ sơ, kết thúc hồ sơ theo đúng quy định, thời điểm này ông T6 không có khiếu nại, tranh chấp, mặt khác, theo bản vẽ ngày 18/4/2008 thể hiện ông H, bà Í có chừa lối đi cho ông H2, ông T6, ông M, bà T7. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Í là đúng hiện trạng sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp và đúng trình tự, thủ tục quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 35 m² qua các điểm 57, 10, 11, 52, 51, 58 (bản trích đo hiện trạng ngày 27/01/2021) ông H, bà Í được cấp quyền sử dụng hợp pháp. Không chấp nhận yêu cầu của ông T6, bà X về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông T6, bà X trả lại cho ông H, bà Í 35 m² đất qua các điểm 57, 10, 11, 52, 51, 58 là có căn cứ.

- Đối với diện tích sàn nước, theo kết quả đo đạc theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/01/2021 thể hiện diện tích sàn nước qua các điểm 44,45,46,47,48,49,34 là 4,3 m². Trong đó, diện tích 4,2 m² (qua các điểm 72,48,47,46,45,44,34) thuộc giấy chứng nhận số CH00565 cấp ngày 09/5/2011 (do ông H, bà Í đứng tên); diện tích 0,1 m² (qua các điểm 72,34,49) nằm ngoài giấy chứng nhận số CH00565 và chưa được cấp giấy chứng nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích sàn nước 4,2 m² thuộc quyền sử dụng của bà Í và ông H. Phần diện tích sàn nước hiện do ông T6, bà X quản lý sử dụng nên buộc ông T6, bà X tháo dỡ sàn nước trả lại cho ông H, bà Í là có căn cứ.

Đối với phần diện tích 0,1 m² không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Í, ông H, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn, phía nguyên đơn không kháng cáo nên không cần thiết xác định diện tích đất này là của ai và đưa vào tham gia tố tụng. Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T6 cho rằng phần sàn nước không phải do ông T6 và bà X sử dụng mà do ông Huỳnh Văn N sử dụng. Tuy nhiên, ông T6 cũng xác định căn nhà ông N đang ở là của ông T6, bà X; tại Biên bản hòa giải ngày 15/6/2020 ông T6 trình bày ông N không quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp và tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục 518) ông T6 khai sàn nước là của ông T6. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T6, bà X có trách nhiệm tháo dỡ, di dời sàn nước, trả lại đất cho ông H, bà Í là phù hợp, ông T6, bà X kháng cáo cho rằng không quản lý, sử dụng diện tích sàn nước nên không đồng ý tháo dỡ, di dời là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với diện tích sàn nước ông T6 mượn của bà Í 1,0 m² theo giấy thỏa thuận ngày 18/5/2006, ông T6 xác định đã trả lại bà Í, có nhờ ông Lý Văn H3 thực hiện tháo dỡ. Tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn xác định chấp nhận kết quả xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, không yêu cầu gì khác nên không đề cập giải quyết.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2024, xác định trên diện tích đất sàn nước có 01 bồn chứa nước bằng nhựa để sử dụng nước sinh hoạt. Do đó, cần buộc ông T6, bà X tháo dỡ, di dời sàn nước và bồn chứa nước trả lại cho nguyên đơn 4,2 m² đất (qua các điểm 72,48,47,46,45,44,34 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 27/01/2021);

Ngoài ra, trên diện tích đất tranh chấp có các cây trồng gồm: cây xoài (điểm 56); cây sộp (điểm 60); cây mận (điểm 50) đã chết; phần mộ đất (điểm 59) hiện ông T6 có đặt chậu trồng cây cau; trên diện tích đất tranh chấp (35 m²), ông T6 có sử dụng kê đặt 01 bộ bàn ghế đá (01 bàn và 04 băng ghế); 01 chậu trồng mai; 02 chậu trồng lộc vừng; 01 chậu trồng khế. Để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, Bà Í có yêu cầu ông T6 di dời toàn bộ cây trồng, bàn ghế và chậu cây trả lại đất là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với cây trồng tại vị trí 61 theo bản trích đo hiện trạng ngày 27/01/2021, không thể hiện loại cây trồng gì. Tuy nhiên theo bản trích đo năm 2015 và tại phiên tòa, ông T6 thống nhất xác định điểm 61 là cây mai vàng của ông T6 trồng, nay đã không còn. Do đó, không cần thiết tuyên buộc ông T6, bà X di dời. Cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên trong phần quyết định.

Do ông H đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm có bà Í, Cẩm T1, Ngọc T2 và Bích T3. Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa vào tham gia tố tụng. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về việc tuyên buộc ông T6, bà X trả lại cho bà Í và đồng thừa kế của ông H: diện tích đất 35 m²; tháo dỡ, di dời

bồn chứa nước, sàn nước lót đal, tráng xi măng trả lại diện tích đất 4,2 m²; di dời 01 chậu trồng cây cau (điểm 59), 01 chậu trồng mai; 02 chậu trồng lộc vừng; 01 chậu trồng khế, 01 bộ bàn ghế đá (01 bàn và 04 băng ghế); di dời hoặc chặt đốn: cây xoài (điểm 56); cây sộp (điểm 60) để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Í và đồng thừa kế của ông H.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông T6, bà X tranh chấp yêu cầu bà Í, ông H trả lại diện tích đất 0,2 m² qua các điểm: 65, 14, 64. Ông T6, bà X cho rằng đó là một phần mái sê nô căn nhà đã mua của bà Đỗ Bảo Thọ T7 cùng với diện tích đất 73,1 m²; bà Í và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật.

Xét thấy, theo Hồ sơ kỹ thuật thì diện tích đất của bà T7 chuyển nhượng cho ông T6, bà X là 73,1 m², căn nhà có diện tích xây dựng là 70,8 m². Thời điểm chuyển nhượng là ngày 17/9/2009, đến ngày 10/11/2009 ông T6, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời điểm này, Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 50/QĐ-UBND ngày 09/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố L có hiệu lực pháp luật. Bà Í, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 06/6/2003, bà T7 cũng đã thống nhất ký tên xác định ranh đất với ông H. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T6, bà X về việc buộc phía nguyên đơn trả lại diện tích đất 0,2 m².

Ông T6, bà X kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm, cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không đưa ông Nguyễn Văn M vào tham gia tố tụng, không thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy ông M không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng và đã được thể hiện tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên; yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý theo Thông báo số 208/2016/TB.TLDS ngày 07/6/2016 (Bút lục 230). Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T6, bà X về việc hủy án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng, tại cấp sơ thẩm, các đương sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng đã nộp, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng, do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn tự chịu chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm lần đầu vào ngày 26/02/2014 (trước ngày 01/01/2017). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Pháp lệnh 10/2009/PL-UBTVQH-12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án để quy định mức án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án, buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại ông T6, bà X tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH-12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn T4 và bà Huỳnh Thị Hồng X;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DSST ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Í, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Từ Văn H đối với bị đơn ông T4, bà X;

Buộc ông Nguyễn Văn T6, bà Huỳnh Thị Hồng X có nghĩa vụ:

- Trả lại cho bà Trần Thị Í và đồng thừa kế của ông Từ Văn H (gồm Trần Thị Í, Từ Thị Cẩm T1, Từ Thị Ngọc T2, Từ Thị Bích T3) diện tích đất 35,0m² được giới hạn bởi các điểm 57 -10 -11 - 52 - 51 - 58;

- Di dời 01 chậu trồng cây cau (điểm 59), 01 chậu trồng mai; 02 chậu trồng lộc vừng; 01 chậu trồng khế, 01 bộ bàn ghế đá (01 bàn và 04 băng ghế); di dời hoặc chặt đốn: cây xoài (điểm 56); cây sộp (điểm 60) để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Í và đồng thừa kế của ông H.

- Tháo dỡ sàn nước (cấu trúc lót dal + láng xi măng) và bồn chứa nước bằng nhựa và trả lại cho bà Í và đồng thừa kế của ông H phần diện tích 4,2m² được giới hạn bởi các điểm 72 - 48 - 47 - 46 - 45 - 44 - 34;

(Phần diện tích 35,0m²; 4,2m² và vị trí các cây trồng được thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh L2 lập ngày 27/01/2021).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn T4, bà Huỳnh Thị Hồng X về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00565 ngày 09/5/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Từ Văn H, bà Trần Thị Í;

- Đòi lại phần diện tích 35,0m² được giới hạn bởi các điểm 57 -10 -11 - 52 - 51 - 58;

- Đòi lại phần diện tích 0,2 m² được giới hạn bởi các điểm 65 - 14 - 64.

(Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/11/2018 và 27/01/2021 của Văn phòng Đ chi nhánh L2)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Í, đồng thừa kế của ông Từ Văn H không phải chịu án phí, Hoàn trả lại cho bà Í 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 07670 ngày 25/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên;

- Ông Phan Văn T4 và bà Huỳnh Thị Hồng X phải chịu: 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận); 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận). Tổng cộng là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005055 ngày 20/8/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005052 ngày 19/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Bà X và ông T4, mỗi người được nhận lại 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông T4, bà X chịu chi phí xem xét thẩm định là 400.000 đồng (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông T4, bà X không phải chịu, hoàn trả cho ông T4, bà X tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai số 000409 và 000410 ngày 17/5/2021 của hi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND tp Long Xuyên;
- TAND tp Long Xuyên;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS tp Long Xuyên;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Huỳnh Thanh Tâm

