

Bản án số:72/2023/DS-PT

Ngày:24-3-2023

V/v tranh chấp“QSDĐ, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận QSDĐ; yêu cầu hủy
giấy phép xây dựng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hai và Ông Nguyễn Phước Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Thành- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 247/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022; về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy phép xây dựng*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:193/2022/DS-ST ngày 31 tháng 9 năm 2022, của Toà án nhân dân thành phố LX bị kháng cáo;

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1975 và bà Đặng Tuyết G, sinh năm 1978; cư trú: Số 172/B8 đường H, khóm BK , phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang

Nơi ở hiện nay: Đường L, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà G là: Ông Đoàn Lê V, sinh năm 1981; cư trú: phường MP, thành phố LX, tỉnh An Giang.

2.Bị đơn: Ông Trần Châu Ng, sinh năm 1956 và bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1957; cùng cư trú: đường T, khóm BK, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (có mặt)

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

3.1 Anh Trần Như Khôi Ng, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3.2 Chị Trần Như Kim Ng, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Đường T, khóm BK, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang

3.3 Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Trụ sở: Đường Nguyễn Thái Học (nổi dài), phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.4 Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang (vắng mặt)

Trụ sở: Số 16C đường Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Người kháng cáo: Ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T là bị đơn trong vụ án;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, vợ chồng ông Nguyễn Trung H và bà Đặng Tuyết G được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang giao đất (bán nền nhà) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tại số 119A, tờ bản đồ số 32, thửa đất số 235 diện tích 89,3m² tại đường Tổng Duy Tân, khóm Bình Khánh 3, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên; theo Quyết định số 2261/QĐ.UB ngày 20 tháng 9 năm 2002 về việc giao đất cho 8 căn bộ của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002. Khi cán bộ Sở Địa chính đến cắm mốc, thì hiện trạng lô đất đã được gia đình ông Trần Châu Ng và vợ là bà Trần Thị Ngọc T (chủ sử dụng lô đất liền kề) rào lại và sử dụng để trồng cây, xây bồn nước. Phần móng của nền nhà ông Ng đổ bê tông lán sang; nên cán bộ Sở Địa chính chỉ cắm được 03 cột mốc, còn 01 cột mốc chỉ cắm hờ dựa vào nền nhà ông Ng; lúc này ông Ngọc hứa khi nào ông H, bà G sử dụng đất sẽ trả lại. Tuy nhiên, khi ông Hiếu, bà Giang có yêu cầu trả lại mặt bằng lô đất thì ông Ngọc không thực hiện.

Theo hiện trạng, từ lúc ông H, bà G được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay; thì trên đất của ông H, bà G có một số cây trồng, bồn nước, lam cửa sổ là tài sản của bên gia đình ông Ng. Việc ông Ng, bà T không đồng ý di dời tài sản ra khỏi lô đất 119A đã cản trở ông H, bà G thực hiện quyền sử dụng đất của mình, không thể sử dụng được toàn bộ thửa đất, nên phát sinh tranh chấp: Ông H, bà G không thể xây dựng trên đất của mình; còn gia đình ông Ng, bà T thì vẫn sử dụng đất cho đến nay, gây thiệt hại cho ông H, bà G. Vì vậy, ông H, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy phép xây dựng sửa chữa nhà số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho ông Trần Châu Ng;

- Buộc ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T và các con là Trần Như Khôi Ng, Trần Như Kim Ng phải tháo dỡ di dời 01 bậc thềm, 01 bồn nước, các ô văng cửa sổ, 02 trụ đá, 01 trụ hàng rào và hàng rào, cây trồng để trả lại phần đất lấn qua

phần đất của nguyên đơn (Hiện trạng theo Bản đồ hiện trạng lập ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh LX lập).

Bị đơn ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T trình bày: Ông Ng, bà T được cấp diện tích đất $5m \times 17m = 85m^2$ thuộc khu I, lô số 119 tọa lạc tại khóm Bình Thới, phường Bình Đức, thị xã Long Xuyên (nay là khóm Bình Khánh 3, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên), đã được quy hoạch với tứ cận: “Đông Bắc giáp đường Tổng Duy Tân, Đông Nam giáp lô 117 + 118, Tây Bắc giáp đường Lương Ngọc Quyến đã được quy hoạch, Tây Nam giáp đường cống nổi công cộng” theo Quyết định số 659/QĐ-SXD ngày 13 tháng 4 năm 1993 của Sở Xây dựng An Giang; căn cứ vào danh sách cấp đất được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang duyệt ngày 17 tháng 02 năm 1993. Đến ngày 27 tháng 01 năm 1994, ông Ngọc, bà Tiến làm Đơn xin phép cất nhà cấp IVA (kèm Họa đồ kiến trúc xin phép xây cất nhà) trên nền đất này, được Ủy ban nhân dân phường Bình Đức (nay thuộc phường Bình Khánh) ký xác nhận, chuyển Phòng Quản lý Đô thị, thị xã Long Xuyên duyệt xác nhận hồ sơ xin phép xây cất nhà (kèm Họa đồ kiến trúc được duyệt) hợp lệ; vị trí xây dựng không ảnh hưởng quy hoạch lộ giới, được Tổ Xây dựng thị xã Long Xuyên xác nhận, đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên) xét cấp Giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994. Ngày 18 tháng 3 năm 1994, cán bộ Phòng Quản lý Đô thị, thị xã Long Xuyên đến để lập Biên bản cắm mốc xây dựng và vẽ Sơ đồ dính kèm, với ranh giới - mốc giới của thửa đất nền nhà xây cất, theo đúng tứ cận nêu trên, mà trước đây cán bộ nhà đất của Sở Xây dựng tỉnh An Giang đã cắm mốc ranh giới đất khi giao đất cấp cho ông Ngọc, bà Tiến theo Quyết định cấp đất số 659/QĐ-SXD ngày 13 tháng 4 năm 1993 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang. Sau khi xây cất nhà xong vào giữa tháng 5 năm 1994, ông Ngọc, bà Tiến có thông báo với Phòng Quản lý Đô thị, thị xã Long Xuyên, được cán bộ của Phòng Quản lý Đô thị đến thực hiện việc lập Biên bản kiểm tra, nghiệm thu, xác nhận việc xây cất nhà của ông Ng, bà T hoàn thành hợp lệ, không vi phạm lộ giới và diện tích đất quy hoạch làm vỉa hè đường Lương Ngọc Quyến, để ông Ng, bà T lập hồ sơ hợp thức hóa nhà đăng ký thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và được Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên cấp Chứng nhận số 631/CNUB ngày 31 tháng 5 năm 1994 về nhà xây cất hoàn thành hợp lệ và không vi phạm, chuyển hồ sơ trên cho Sở Xây dựng An Giang xem xét và đề nghị, được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1044/GCN ngày 17 tháng 6 năm 1994. Như vậy, ông Ng, bà T đã có Quyết định cấp đất số 659/QĐ-SXD ngày 13 tháng 4 năm 1993 (trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 là ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành), đã thực hiện đầy đủ đúng trình tự, thủ tục và quy trình theo quy định của pháp luật về hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng nhà và hồ sơ hợp thức hóa căn nhà để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vào năm 1994.

Do thửa đất của ông Ng, bà T là nền góc bìa có vị trí ở góc ngã ba của đường Tổng Duy Tân với đường Lương Ngọc Quyến đã quy hoạch được cấp vào năm 1993, nên theo quy định khi xây cất nhà thì buộc phải xây lùi vào trong 2m sau lộ

giới đường Tống Duy Tân (chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ (lộ giới) 2m) theo Hòa đồ kiến trúc được duyệt nêu trên. Nay Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã thực hiện thay đổi quy hoạch đường Lương Ngọc Quyến làm ảnh hưởng thiết kế nhà của ông Ng, bà T, sẽ không phải xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ làm nhà bị giảm diện tích xây dựng, vừa bị hồi tố buộc phải tháo dỡ phần phụ xây dựng bên hông nhà (ô văng, bậc thềm,...) cũng đã xây lùi vào trong hơn 2m sau lộ giới; ngoài ra, vào thời điểm 2000 - 2008 vẫn còn bảng tên đường Lương Ngọc Quyến ở góc ngã ba tại đây. Như vậy, chứng tỏ đường Lương Ngọc Quyến đã được quy hoạch, mới buộc phải xây nhà lùi vào trong sau lộ giới 2m, cho nên không thể (tự ý làm trái) gọi đường Lương Ngọc Quyết là đường dự kiến theo quy hoạch.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 cho nguyên đơn đã vi phạm quy định của pháp luật về thủ tục pháp lý giao đất khi chưa hoàn tất thủ tục giao đất

Hơn nữa, Quyết định này đã không thực hiện đúng trình tự, thủ tục và quy trình theo quy định của pháp luật về đất đai về quản lý quỹ đất công để giao đất nền nhà khi thay đổi quy hoạch hủy bỏ con đường Lương Ngọc Quyến như sau: không ban hành quyết định thay đổi quy hoạch ranh giới đất và diện tích đất vỉa hè, hồ ga, đường giao thông; không ban hành quyết định hủy bỏ con đường Lương Ngọc Quyến; không khảo sát - xem xét trước tổng quan tác động ảnh hưởng đến thiết kế kiến trúc các nhà xây cất có Giấy phép xây dựng hợp lệ tại đây; không thông báo công khai thay đổi quy hoạch, không làm việc với các hộ dân có nhà ở tiếp giáp với diện tích quy hoạch; không lập biên bản thống kê thiệt hại tài sản nhà dân để có kế hoạch đền bù, không có quyết định thu hồi đất, không tổ chức giải phóng mặt bằng để giao đất, không tổ chức bán đấu giá công khai các thửa đất dôi dư.

Ông Ng, bà T giữ nguyên yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 08 tháng 11 năm 2002 cho ông H, bà G; yêu cầu xử bác bỏ các ý kiến không đúng trong văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang trả lời Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên vào năm 2016 về vụ án này và không sử dụng văn bản này để làm căn cứ xét xử vụ án; yêu cầu bác bỏ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Như Khôi Ng và chị Trần Như Kim Ng trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có ý kiến(Theo Công văn số 6480/UBND-NC ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên):

Đối với nhà, đất của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T: Nguồn gốc đất, ông Ng được Sở Xây dựng tỉnh An Giang cấp theo Quyết định số 659/QĐ-SXD ngày 13 tháng 4 năm 1993 với diện tích 85m² (ngang 5m, dài 17m). Ngày 24

tháng 02 năm 1994, Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên cấp Giấy phép số 34/GPXD cho phép ông Trần Châu Ng được cất nhà. Đến ngày 17 tháng 6 năm 1994, ông Trần Châu Ng được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1044/GCN ngày 17 tháng 6 năm 1994. Đến năm 2006, ông Ng, bà T lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01662mA ngày 24 tháng 3 năm 2006, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 22, diện tích 85m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, tọa lạc phường Bình Khánh; Biên bản xác định ranh giới - Mốc giới khu đất lập ngày 15 tháng 5 năm 2003 có thể hiện chữ ký của ông Nguyễn Trung H là chủ sử dụng đất kế cận. Cho thấy: Ông Ng và ông H đã xác định và thống nhất ranh đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng.

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung H và bà Đặng Tuyết G. Trên cơ sở ông H được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang giao đất với diện tích 89,3m² theo Quyết định số 226/QĐ.UB ngày 20 tháng 9 năm 2002, ông H và bà G lập các thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSĐĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 thửa đất số 235, tờ bản đồ số 32, diện tích 89,3m², mục đích sử dụng là đất ở, tọa lạc phường Bình Khánh. Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là thực hiện theo quy định tại Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 2 Điều 1 Nghị định 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001.

Ngoài ra ngày 07 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có ban hành Văn bản số 1105/UBND-NC phúc đáp Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên như sau: “... ông Nguyễn Trung H và ông Trần Châu Ng đều được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đây là cơ sở pháp lý để người sử dụng đất sử dụng trong phạm vi đất công nhận, được nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng hợp pháp; do đó nếu xác định ông Ng, bà T xây dựng vật kiến trúc (bồn nước, hàng rào, cây cối, phần móng nhà) nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ng, bà T, thì hành vi này là sai với quy định. Riêng đối với 02 ô văng cửa sổ, theo Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Long Xuyên cấp cho ông Ng, trong bản vẽ thể hiện 02 ô văng cửa sổ, chiếu từ trên xuống thì nằm ngoài diện tích được công nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định thì cho phép tồn tại 02 ô văng này. Tuy nhiên, nếu ô văng của ông Ng nằm trùng lên ranh hộ giáp cận (cụ thể là của ông H) thì trách nhiệm của nhà nước phải bồi thường thiệt hại khi tháo dỡ phần ô văng cửa sổ.”

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang có ý kiến: (Theo Công văn số 1475/STNMT-TT ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang):

Về quy hoạch đường Lương Ngọc Quyến: “Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2006 thì không có tên đường Lương Ngọc Quyến. Do đó, không có tài liệu để cung cấp thông tin, chứng cứ về việc quy hoạch đường Lương Ngọc Quyến (giai đoạn năm 2000 - 2010)... Đồng thời, qua rà soát của các cơ quan chuyên môn, hiện tại không có lưu trữ các tài liệu có liên quan đến việc thay đổi quy hoạch khu dân cư khóm Bình Khánh 3, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (giai đoạn 2011 - 2020)".

Về yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn: "... Vị trí thửa đất của ông Trần Châu Ng tiếp giáp đường Lương Ngọc Quyến (đường dự kiến theo quy hoạch). Do đó, trên họa đồ kiến trúc xin phép xây dựng của ông Ng, được Phòng Quản lý đô thị duyệt có 02 ô văng cửa sổ là phù hợp.... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Trung H là đảm bảo đúng theo quy định...".

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:193/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX đã xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 36 Luật Đất đai 1993.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 1 Nghị định 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

- Căn cứ Điều 12, 26, 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G đối với việc di dời, tháo dỡ tài sản.

Buộc ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T, Trần Như Khôi Ng, Trần Như Kim Ng tháo dỡ, di dời:

- 01 (một) bể nước có diện tích 1,2m² vị trí tại các điểm 2, 3, 4, 22;

- 01 (một) lam (ô văng) cửa sổ tầng 1 của căn nhà của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T, diện tích 0,5m², vị trí tại các điểm 20, 40, 41, 21;

- 02 (hai) lam (ô văng) cửa sổ tầng 1 của căn nhà của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T, vị trí, diện tích: lam (ô văng) tại các điểm 5, 6, 7, 8 có diện tích 0,5m²; lam (ô văng) tại các điểm 10, 9, 11, 12 có diện tích 0,5m²;

- 02 (hai) lam (ô văng) cửa sổ tầng 2 của căn nhà của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T, vị trí, diện tích: lam (ô văng) tại các điểm 5, 6, 7, 8 có diện tích 0,5m²; lam (ô văng) tại các điểm 10, 9, 11, 12 có diện tích 0,5m²;

- 02 (ba) trụ đá tại các điểm 16, 23 và 01 (một) trụ hàng rào tại điểm 15;

- 01 (một) bậc tam cấp diện tích 1,40m² tại các điểm 4, 42, 43, 44;

(Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh LX lập ngày 16 tháng 8 năm 2022)

- 01 (một) cây sung 15 năm tuổi, 01 (một) cây vú sữa 10 năm tuổi, 02 (hai) cây xoài 07 năm tuổi;

Các tài sản, vật kiến trúc, cây trồng nêu trên đều nằm trên thửa đất số 235, tờ bản đồ số 32 (nay là tờ bản đồ số 22, thửa đất số 88), tọa lạc tại phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G;

Đề trả lại cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ số 32 (nay là thửa số 88, tờ bản đồ số 22), diện tích 89,30m², tọa lạc tại phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G về việc hủy Giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Ngọc H, bà Trần Thị Ngọc T.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang điều chỉnh Họa đồ cấp phép xây dựng kèm theo Giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994 đã cấp cho ông Trần Ngọc H, bà Trần Thị Ngọc T.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.986.175 (hai triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), đã nộp xong.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002849 ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G được nhận lại 50.000 đồng (năm mươi nghìn đồng) tiền

tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 003709 ngày 12 tháng 3 năm 2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; thời hạn thi hành án dân sự của các đương sự.

Ngày 12/10/2022, bị đơn ông Trần Châu Ng, Trần Thị Ngọc T kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; cam kết không cung cấp chứng mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Bị đơn cho rằng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung H sai quy định pháp luật, do đó việc sử dụng đất của nguyên đơn là không hợp pháp; nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

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

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa; các đương sự đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ vào bản vẽ hiện trạng khu đất; cho thấy phần diện tích xây dựng của bị đơn có lấn qua phần đất của nguyên đơn; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ y án sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn ông Ng, bà T nộp đơn kháng cáo hợp lệ và thuộc người cao tuổi, nên được miễn nộp tạm ứng án phí; được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ng, bà T thì thấy;

[3.1] Ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T đã được Sở xây dựng cấp thửa đất có diện tích 85m² tọa lạc tại số 119 đường Tống Duy Tân, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên (địa chỉ hiện nay). Sau đó, ông Ng, bà T tiến hành

xin phép xây dựng và cất nhà. Theo Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994 (có Họa đồ thiết kế kèm theo) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1044/GCN ngày 17 tháng 6 năm 1994, thì nhà của bị đơn có các phần kiến trúc: bồn nước, bậc tam cấp, ô văng nằm ngoài diện tích đất mà ông Ng, bà T được Sở xây dựng cấp, nhưng nằm trong phần đất dôi dư quy hoạch làm đường Lương Ngọc Quyến và trong chỉ giới xây dựng cho phép, không vi phạm lộ giới và diện tích đất quy hoạch làm vỉa hè đường Lương Ngọc Quyến, không ai tranh chấp.

[3.2] Năm 2002, sau khi rà soát khu dân cư Bình Khánh thì Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã tổ chức bán các nền còn dôi dư trong khu dân cư này, nên nguyên đơn đã đăng ký mua và được phê duyệt mua lô đất tại số 119A, tờ bản đồ số 32, thửa đất số 235 diện tích 89,3m² tại đường Tổng Duy Tân, khóm Bình Khánh 3, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên theo Quyết định số 2261/QĐ.UB ngày 20 tháng 9 năm 2002 về việc giao đất cho 8 hộ của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Sau khi hoàn tất thủ tục mua nền, nguyên đơn đã thực hiện kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002. Nhưng bị đơn lại xác định lô đất 119A có vị trí là đường Lương Ngọc Quyến (đã được quy hoạch) giáp với thửa đất số 119 do bị đơn đang sử dụng. Do đó, các vật kiến trúc: bồn nước, bậc tam cấp, ô văng, trụ đá, hàng rào, và cây trồng của bị đơn đang nằm trên lô đất 119A mà nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Năm 1993, Sở Xây dựng ban hành Quyết định cấp đất cho ông Ng thì tại Quyết định (BL 71) có ghi nhận thửa đất cấp cho ông Ng tây bắc giáp đường Lương Ngọc Quyến. Sau đó, ông Ng thực hiện xin phép xây dựng thì tại Biên bản cắm mốc xây dựng (BL 76) không ghi nhận đường Lương Ngọc Quyến. Tuy nhiên, theo các văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên thì đều xác định khi ông Ng xin phép xây dựng nhà thì được cấp phép xây dựng với phần vật kiến trúc là các ô văng cửa sổ nằm ngoài phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Ng, bà Tiến do lúc này ở phía Tây Bắc của lô đất 119 là quy hoạch đường Lương Ngọc Quyến nên theo Điều 7.2, 7.4, 7.5 Quy chuẩn xây dựng (ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996 của Bộ Xây dựng) thì đối với mặt giáp phố của lô đất của ông Ng, bà T thì ngôi nhà phải được xây dựng bên trong chỉ giới xây dựng, trừ một số bộ phận công trình được phép vượt quá chỉ giới như bậc thềm, ô văng, móng nhà.

Giấy phép xây dựng được cấp cho ông Ng, bà T là đúng quy định pháp luật vào thời điểm ban hành. Theo Họa đồ xin phép xây dựng của ông Ng thể hiện chỉ có các ô văng cửa sổ nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể hiện có xin phép xây dựng bậc tam cấp, bồn nước, trụ đá, trụ hàng rào và hàng rào. Ông Ng, bà T đều thừa nhận các vật kiến trúc: ô văng, bậc tam cấp, bồn nước, trụ đá, hàng rào, cây trồng của gia đình ông nằm ngoài phần đất mà ông, bà được Sở Xây dựng cấp. Việc các phần vật kiến trúc và cây trồng này nằm trên phần đất mà ông Ng, bà T không có quyền sử dụng; việc ông Ng, bà T đương nhiên được chiếm hữu sử dụng, được quyền ưu tiên mua khi Nhà nước giao đất. Phần đất tiếp giáp

nhà ông Ng, bà T theo ông Ng, bà T là quy hoạch đường Lương Ngọc Quyến thì vẫn thuộc Nhà nước quản lý, sử dụng.

[3.4] Kết luận thanh tra số 474/KL.STNM ngày 22 tháng 5 năm 2007 của Sở Tài nguyên Môi trường “Cán bộ, công nhân viên (trong đó có ông Nguyễn Trung Hiếu) mua nền đất dôi dư có đơn xin mua được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định giao nền và được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự thủ tục đảm bảo pháp lý”. Đồng thời, hiện nay không có hồ sơ thể hiện trình tự thủ tục thay đổi quy hoạch từ đường Lương Ngọc Quyến thành nền đất ở; nên Tòa án không xem xét về việc thay đổi quy hoạch của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

[4] Theo Công văn số 1475/STNMT-TT ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang: Về quy hoạch đường Lương Ngọc Quyến: “Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2006 thì không có tên đường Lương Ngọc Quyến. Do đó, không có tài liệu để cung cấp thông tin, chứng cứ về việc quy hoạch đường Lương Ngọc Quyến (giai đoạn năm 2000 - 2010)... Đồng thời, qua rà soát của các cơ quan chuyên môn, hiện tại không có lưu trữ các tài liệu có liên quan đến việc thay đổi quy hoạch khu dân cư khóm Bình Khánh 3, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (giai đoạn 2011 - 2020)”.

[5] Ông Ng, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số H01662mA ngày 24/3/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp; thửa số 89, bản đồ 22; diện tích 85m², loại đất đô thị; khóm Bình Khánh 3, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên; ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số H01900QSDĐ/Ak ngày 08/11/2002 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp; thửa số 235, bản đồ 032; diện tích 89m², loại đất đô thị; khóm Bình Khánh 3, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên;

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T và ông Nguyễn Trung H về trình tự thủ tục cấp giấy đã được các cơ quan chức năng trả lời là đúng quy định pháp luật; căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16 tháng 8 năm 2022 do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập thì các vật kiến trúc, xây dựng và cây lâu năm của bị đơn đều nằm trong phần đất của nguyên đơn;

Cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; kháng cáo của bị đơn nhưng không có tình tiết nào mới; nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa;

[6] Bị đơn cho rằng được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng nhà nên việc xây cất của bị đơn là hoàn toàn đúng pháp luật; nếu bị đơn cho rằng việc cấp phép xây dựng của mình là đúng và có cơ sở; việc đập phá, tháo dỡ, di dời trả lại hiện

trạng đất cho nguyên đơn gây thiệt hại thì có quyền khởi kiện yêu cầu cơ quan Nhà nước bồi thường thiệt hại;

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2022/DSSP ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G đối với việc di dời, tháo dỡ tài sản.

Buộc ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T, Trần Như Khôi Ng, Trần Như Kim Ng tháo dỡ, di dời:

- 01 (một) bể nước có diện tích 1,2m² vị trí tại các điểm 2, 3, 4, 22;
- 01 (một) lam (ô văng) cửa sổ tầng 1 của căn nhà của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T, diện tích 0,5m², vị trí tại các điểm 20, 40, 41, 21;
- 02 (hai) lam (ô văng) cửa sổ tầng 1 của căn nhà của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T, vị trí, diện tích: lam (ô văng) tại các điểm 5, 6, 7, 8 có diện tích 0,5m²; lam (ô văng) tại các điểm 10, 9, 11, 12 có diện tích 0,5m²;
- 02 (hai) lam (ô văng) cửa sổ tầng 2 của căn nhà của ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T, vị trí, diện tích: lam (ô văng) tại các điểm 5, 6, 7, 8 có diện tích 0,5m²; lam (ô văng) tại các điểm 10, 9, 11, 12 có diện tích 0,5m²;
- 02 (ba) trụ đá tại các điểm 16, 23 và 01 (một) trụ hàng rào tại điểm 15;
- 01 (một) bậc tam cấp diện tích 1,40m² tại các điểm 4, 42, 43, 44;

(Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập ngày 16 tháng 8 năm 2022)

- 01 (một) cây sung 15 năm tuổi, 01 (một) cây vú sữa 10 năm tuổi, 02 (hai) cây xoài 07 năm tuổi;

Các tài sản, vật kiến trúc, cây trồng nêu trên đều nằm trên thửa đất số 235, tờ bản đồ số 32 (nay là tờ bản đồ số 22, thửa đất số 88), tọa lạc tại phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G;

Đề trả lại cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ số 32 (nay là thửa số 88, tờ bản đồ số 22), diện tích 89,30m², tọa lạc tại phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G về việc hủy Giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994 do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh an Giang cấp cho ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang điều chỉnh Họa đồ cấp phép xây dựng kèm theo Giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà số 34/GPXD ngày 24 tháng 02 năm 1994 đã cấp cho ông Trần Châu Ng, bà Trần Thị Ngọc T.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01900QSDĐ/Ak ngày 08 tháng 11 năm 2002 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.986.175 (hai triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002849 ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX. Ông Nguyễn Trung H, bà Đặng Tuyết G được nhận lại 50.000 đồng (năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 003709 ngày 12 tháng 3 năm 2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Châu Ng và bà Trần Thị Ngọc T được miễn nộp tiền án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện(1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đường sự “ Đề thi hành ”
- *Lưu: HS.*

Nguyễn Văn Sơn