| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH KIÊN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 195/2019/DS-PT
Ngày: 13-11-2019
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản gắn liền với đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Thị Bích Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 10 và 13 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm: 1951. Địa chỉ: Ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Sỉ:* Ông Lê Vũ X, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn B - Công ty Luật TNHH MTV RV, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh Tr, sinh năm: 1959 và bà Nguyễn Ngọc Ẩ, sinh năm: 1965. Cùng địa chỉ: Ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (ông Tr có mặt; bà H có mặt ngày 22/10/2019, có đơn xin vắng ngày 13/11/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1 (Vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1:* Luật sư Nguyễn Văn B - Công ty Luật TNHH MTV RV, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

2. NLQ2 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. NLQ3

*Người kháng cáo:* Ông Lê Văn S là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn ông Lê Văn S và người đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thị T (là bà nội vợ) khai phá sử dụng từ năm 1949, đến năm 1976 giao lại phần đất này cho ông S sử dụng, năm 1995 ông đi đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện GR cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1998 do quen biết với vợ chồng ông Tr có làm ruộng kế cận nên ông cho mượn đất để cất chòi nhỏ trên đất, ông Tr có nói khi nào ông cần thì vợ chồng ông Tr sẽ trả lại nên không có làm giấy tờ. Năm 2012 ông S yêu cầu vợ chồng ông Tr trả lại đất nhưng vợ chồng ông Tr không đồng ý mà vẫn tiếp tục sử dụng và nới rộng thêm. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu ông Tr, bà Ẩ phải giao trả lại cho ông diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.452,3m$^2$ nằm trong tổng diện tích 6.365m$^2$ thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang do ông S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Bị đơn Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ trình bày*: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do trước năm 1975 cha ông là ông Trần Văn Th và bà Ngô Thị B khai phá, phần đất ruộng lung giếng nước để làm ruộng và đào con kênh ngang khoảng 4m x dài 165m để dẫn nước vào ruộng và phần đất thổ cư. Năm 1975 ông Th qua đời, để lại phần đất trên cho ông canh tác. Đến năm 1990 ông có cất một chòi nuôi vịt và ở làm ruộng phần đất phía sau. Năm 1997 mướn xáng cạp khoảng 1000 cạp đất tu bổ nền nhà, đến năm 1998 ông cất nhà ổn định cho đến nay. Quá trình địa phương làm lộ nông thôn, nộp thuế nhà đất ông cũng là người trực tiếp đóng góp. Năm 2004 có đoàn địa chính xã xuống đo đạc, ông đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận

cho ông S. Ông có trao đổi với ông S về việc cấp nhầm giấy và yêu cầu chuyển lại cho vợ chồng ông, nhưng ông S nói là đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng nên không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tách giấy cho ông được. Đến năm 2012, ông S làm đơn yêu cầu đòi lại đất nên phát sinh tranh chấp. Nay ông S yêu cầu ông trả lại diện tích đất trên thì vợ chồng ông không đồng ý. Đồng thời, ông bà có yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0539713 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.452,3m$^2$ nằm trong tổng diện tích 6.365m$^2$ thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang do ông Lê Văn S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách giấy đối với diện tích đất trên cho ông bà.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. *NLQ1 trình bày:* NLQ1 thống nhất với lời khai của chồng bà là ông Lê Văn S, đồng thời cam đoan lời khai là đúng sự thật, nếu sai sót thì bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. *NLQ2*: Có đơn xin xét xử vắng mặt, yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. *NLQ3 trình bày*: Ông S, NLQ1 có ký hợp đồng tín dụng vay số tiền gốc là 390.000.000 đồng. Để đảm bảo cho số nợ vay, ông S và NLQ1 đã thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 222/16/HĐTC-BĐS/1004-0940 ngày 14/3/2016 gồm quyền sử dụng đất hai lúa, thổ cư và vườn tổng diện tích 16.265m$^2$ thuộc các thửa đất số 163, 166, 168 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang do ông Lê Văn S đứng tên. Hiện hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với vợ chồng ông S vẫn chưa đến hạn, hợp đồng thế chấp thì được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do đó, NLQ3 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện GR giữ nguyên quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn S để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ngân hàng.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:* Các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 14/15/CT-TMC ngày 02/7/2015 của Công ty TNHH Tư vấn và định giá TMC Kiên Giang, quyền sử dụng đất diện tích 1.452,3m$^2$ có giá trị là 66.806.000 đồng, công trình xây dựng trên đất có giá trị là 68.178.000 đồng và cây trồng trên đất có giá trị là 9.715.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 144.699.000 đồng (BL 221-222).

**Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S về việc yêu cầu ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ giao trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1.452,3m$^2$ nằm trong tổng diện tích 6.365m$^2$ thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang và tháo dỡ căn nhà gắn liền với đất.

2. Xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ: Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.452,3 m$^2$ nằm trong tổng diện tích 6.365m$^2$ thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang cho ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ.

- Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện GR điều chỉnh tiết giảm thửa 163 của ông Lê Văn S diện tích là 1.452,3m$^2$ để cấp mới cho ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ khi đương sự có yêu cầu và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí, án phí và báo quyền kháng cáo.

* Ngày 05/8/2019 ông Lê Văn S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Tr bà Ẩ tháo dỡ nhà, vật kiến trúc để trả lại diện tích đất là 1.452,3m$^2$ hoặc trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 150.000.000 đồng; Xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tr bà Ẩ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông X yêu cầu gia đình ông Tr trả lại quyền sử dụng đất theo giá trị thẩm định giá.

Ông Tr cho rằng ông S nói cho mượn đất nhưng lại nói cho mượn nhiều thời điểm khác nhau, có lúc thì nói năm 1968, năm 1975 và năm 1998 vì vậy ông không đồng ý có mượn đất của ông S. Ngoài ra, ông Tr trình cho Hội đồng xét xử xem một số biên lai nộp tiền (bản gốc) nhưng không rõ nộp cho phần đất nào và đều thể hiện thời gian nộp từ năm 2000 về sau này. Ông Tr chưa cung cấp được chứng cứ chi phí ông bồi đắp đất, nên ông Tr không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất theo kết quả thẩm định giá số 14/15/CT-TMC, ngày 02/7/2015 của Công ty TNHH tư vấn và định giá TMC Kiên Giang để làm cơ sở xét xử nên không yêu cầu thẩm định giá lại.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S phát biểu ý kiến: Nguồn gốc đất là của gia đình ông S khai phá, sau đó kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi ông Tr không có giấy tờ gì chứng minh. Yêu cầu Tòa án xem xét lại công văn trả lời của UBND huyện GR, tỉnh Kiên Giang, vì

Công văn cho rằng cấp nhầm đất của ông Tr là không có căn cứ, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là không đúng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông S.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp kháng cáo của ông S, căn cứ vào Công văn của UBND huyện Giồng Riềng cũng như xem xét thời gian ông Tr ở trên đất liên tục lâu dài. Hơn nữa, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S cũng thể hiện diện tích đất của thửa 163 là đất hoang. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: nlq1 vắng mặt, nhưng đã ủy quyền cho ông Lê Vũ X; NLQ3, NLQ2 có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ông S kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ căn nhà để trả lại đất (BL 03); Vì vậy, căn cứ theo phạm vi khởi kiện của nguyên đơn quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự thì xác định yêu cầu là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trả lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong bản án là tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (BL 313) là chưa chính xác. Bởi lẽ, ông S không yêu cầu trả lại tài sản gắn liền với đất.

Về việc áp dụng pháp luật, xét thấy vụ án được thụ lý sơ thẩm ngày 25/4/2013 nhưng trong bản án sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2013 để giải quyết là chưa phù hợp, bởi tại thời điểm thụ lý vụ án thì Luật đất đai năm 2013 chưa có hiệu lực thi hành.

[3] Các bên đương sự thống nhất xác định thửa đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.452,3m$^2$ thuộc thửa 163, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

*(sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)* số D 0539713 cấp ngày 30/4/1995 cho ông Lê Văn S đứng tên.

[4] Về nguồn gốc đất tranh chấp các bên đương sự không thống nhất, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ để đánh giá giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

4.1. Xét lời khai của ông S về nguồn gốc đất, đồng thời căn cứ các tài liệu do ông S cung cấp thể hiện: Năm 1982 ông S được Ban quản lý ruộng đất tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận thực trạng diện tích ruộng đất ngày 18/7/1982 có tổng diện tích sử dụng là 18.600m$^2$, ông S đã tiến hành nộp thuế từ năm 1977 (*hiện nay các giấy tờ này ông S vẫn còn giữ bản gốc*, từ Bút lục (BL) 127 đến 189a). Căn cứ giấy CNQSD đất ngày 30/4/1995 cấp cho ông S gồm các thửa 168,166, 163. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S vẫn khẳng định ông sử dụng đúng vị trí diện tích đất. Thực tế hiện nay, gia đình ông S là người đang sử dụng đất tại các thửa đất được cấp và thửa 163, riêng diện tích đất tranh chấp là 1.452,3m$^2$ ông S khai cho ông Tr mượn sử dụng nhưng ông S lại không có giấy tờ cụ thể chứng minh, trong khi ông Tr không thừa nhận có mượn đất sử dụng nên tranh chấp.

Qua xem xét hồ sơ địa chính của ông S cho thấy, vào năm 1995 ông S được Cơ quan có thẩm quyền ghi nhận quyền sử dụng đất của ông S trong sổ địa chính (BL 209, 210) và sổ mục kê (BL 207, 208), sơ đồ thửa đất (BL 211). Mặc dù, trong giấy CNQSD đất cấp cho ông S ghi nhận thửa 163 mục đích sử dụng là hoang, thời hạn sử dụng là tạm cấp, nhưng đến năm 2008 ông S đã khai đăng ký chuyển sang mục đích 2 lúa và đã được UBND huyện GR chấp nhận. Ngoài ra, qua xem xét sơ đồ thửa đất ghi nhận hiện trạng tại thời điểm ông S kê khai thì thửa 163 của ông S giáp ranh với thửa 91 của ông Lê Văn Th, trong khi đó phần đất ruộng (thửa số 92) của ông Tr nằm phía sau có chiều ngang giáp với phần hậu đất của ông Th (thửa 91). Do đó trong sơ đồ thửa đất, thì ở giữa ranh đất của ông S giáp với ông Th không thể hiện có thửa đất nào khác và cũng không có tài liệu nào ghi nhận có tên của ông Tr là đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa tại vị trí này.

Vì vậy, xét về chứng cứ pháp lý thì ông S là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa 163 thuộc giấy CNQSD đất cấp cho ông S năm 1995.

4.2. Xét lời khai của ông Tr về nguồn gốc đất và các chứng cứ thu thập được, thấy rằng: Cha mẹ ông Trí (là ông Th, bà B) có khai phá phần đất lung giếng nước nằm phía sau (thửa 92) giáp với thửa đất của ông Th (thửa 91) để làm ruộng, do không có mặt tiền giáp kênh nên cha mẹ ông Tr có đào con mương để dẫn nước vào ruộng, sự việc này theo lời khai của ông Tr (BL 22, 23) cho rằng

trên thửa 163 (*phần đất giáp ranh với thửa 91 của ông Th*) cha mẹ ông Tr đào con mương có chiều ngang 4m để dẫn nước từ sông vào ruộng (vào thửa 92). Tuy nhiên hiện nay ông Tr đang sử dụng phần đất có chiều ngang là 33,8m (BL 38, 279a), như vậy phần đất ông Tr sử dụng rộng hơn chiều ngang con mương nhưng ông Tr không có chứng cứ chứng minh nguồn gốc phần đất rộng hơn do đâu mà ông có. Bởi lẽ, từ năm 1995 khi ông S kê khai thì đất vẫn chưa ai sử dụng, nên mục đích sử dụng được ghi trong giấy chứng nhận của ông S là đất hoang, vấn đề này cũng phù hợp với lời khai của ông Tr cho rằng ông cất nhà ở trên đất vào năm 1998. Ngoài ra, vào năm 1995 khi chính quyền địa phương đo đạc để được cấp giấy, cùng thời điểm này phần đất ruộng của gia đình ông Tr sử dụng phía trong (thửa 92) thì đã kê khai và có tên trên sơ đồ thửa đất, trong khi đó phần đất đang tranh chấp có góc giáp với phần đất ruộng của ông Tr, nhưng ông Tr khai rằng do ông không biết, nên không kê khai để được ghi tên vào hồ sơ địa chính là không chấp nhận được.

Hơn nữa, ông Tr cho rằng đất tranh chấp là do cha mẹ ông khai phá và cho ông sử dụng, nhưng trong suốt quá trình sử dụng đất, cha mẹ ông Tr cũng như ông Tr không có giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này. Vì vậy, chỉ có cơ sở xác định ông Tr có cất nhà ở trên đất từ năm 1998.

[5] Tại Công văn số 402/UBND-TNMT, ngày 31/10/2013 của UBND huyện GR (BL 56) có nêu nội dung, sau năm 1975 trong quá trình sử dụng thửa đất phía sau (thửa 92) do không có đường nước để canh tác nên ông Th đã đào kênh dẫn nước vào ruộng và sau đó cho lại ông Tr sử dụng là không có căn cứ, bởi vì tại phiên tòa phúc thẩm ông Tr khẳng định cha ông là ông Th đã chết vào năm 1975, nên sau năm 1975 ông Th không thể khai phá sử dụng và cho đất ông Tr được.

Trong nội dung Công văn nêu vào năm 1990 ông Tr cất chòi để nuôi vịt trên phần đất này, nhưng chưa làm rõ ông Tr đã khai thác sử dụng phần đất như thế nào. Bởi lẽ, cái chòi (nhà chòi) thường được dựng sơ sài là nơi tạm trú ẩn chứ không kiên cố như nhà ở, nên không được xem là nơi ở ổn định. Hơn nữa, mục đích của ông Tr cất chòi là để ở tạm nuôi vịt và làm ruộng phần đất phía sau nên chỉ được xem là ở tạm mà không được xem là mục đích ở để khai hoang cải tạo đất.

Ngoài ra, Công văn cũng nêu ông Tr chấp hành chủ trương làm lộ giao thông nông thôn. Tuy nhiên, căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ do ông Tr giao nộp là 05 biên lai thuế bản gốc với nội dung thu tiền đóng góp tự nguyện xây dựng cơ sở hạ tầng năm 2015, 2016 (*ông S đã khởi kiện từ năm 2013*) và 02 biên lai thu thuế cây hàng năm, thuế nhà năm 2000. Trong khi đó ông S cung cấp được rất nhiều chứng cứ bản gốc, trong đó có giấy chứng nhận thực trạng diện tích ruộng đất do

Ban quản lý ruộng đất tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/7/1982, các biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất… từ năm 1977 (BL từ 127 đến 189a) thì chưa được xem xét đánh giá để xác định nguồn gốc sử dụng đất của ông S.

Theo Công văn kết luận: *Vào năm 1994-1995 thực hiện chủ trương cấp giấy CNQSD đất đồng loạt, ông S kê khai thửa 163 và được UBND huyện GR cấp giấy CNQSD đất cho ông S, trong đó có phần đất của ông Tr đang sử dụng, nên UBND huyện đã cấp nhầm phần đất của ông Tr*. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, UBND huyện xác định cấp đất cho ông S theo thửa 163 là cấp nhầm phần đất của ông Tr là chưa thỏa đáng. Bởi lẽ UBND huyện GR cũng đã khẳng định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông S là đúng, trong khi đó ông Tr không kê khai, không có giấy tờ có giá trị pháp lý chứng minh nguồn gốc và quyền sử dụng hợp pháp, trong sổ mục kê thể hiện thửa đất của ông S (thửa 163) và ông Th (thửa 91) là giáp ranh, ở giữa hai thửa đất này không có thửa đất nào khác và cũng không ghi nhận đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất mang tên ông Tr tại vị trí này...Như vậy, việc UBND huyện GR không dựa vào hồ sơ pháp lý, tài liệu chứng cứ mà cho rằng việc cấp giấy cho ông S là cấp nhầm phần đất của ông Tr là chưa hợp lý.

Hơn nữa, ông S được cấp giấy chứng nhận năm 1995. Tại thời điểm năm 1995 ông Tr vẫn chưa cất nhà để ở và vẫn chưa biết ông đang sử dụng bao nhiêu $m^2$, thì dựa vào cơ sở nào để UBND huyện GR cho rằng đã cấp nhầm phần đất của ông Tr có diện tích đất là 1.452,3$m^2$ (BL 56). Trong khi đó, đến ngày 04/7/2013 qua đo đạc thì Tòa án mới xác định được diện tích đất ông Tr đang sử dụng là 1.452,3$m^2$ .

Từ những nhận định nêu trên, cho thấy Công văn của UBND huyện GR khẳng định việc cấp giấy chứng nhận cho ông S năm 1995 trong đó cấp nhầm phần đất của ông Tr là chưa thuyết phục, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Công văn này để xét xử và công nhận phần đất cho ông Tr là chưa đủ cơ sở.

[6] Căn cứ vào Biên bản hòa giải cơ sở ngày 17/01/2013 và lời khai của 02 người trong số người biết sự việc do ông Tr yêu cầu Tòa xác minh đều xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà mười T khai phá (bà T là bà của ông S) (BL 09, 219, 220), lời khai khác không xác định được cụ thể thời gian ông Tr về ở trên đất từ khi nào (BL 217 cho rằng thời gian là hơn 20 năm, BL 218 cho rằng ông Tr về ở sau tiếp thu). Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành xác minh những người sống lâu năm tại địa phương đều xác định nguồn gốc đất là của gia đình ông S sử dụng (các BL từ 81 đến 87), trong đó có lời khai xác định vào năm 1994 đoàn đo đạc xuống địa phương đo đạc để cấp giấy thì có mời bà B (là mẹ

của ông Tr) để làm rõ nguồn gốc đất thì bà B xác nhận bà chỉ có đất ruộng phía sau (BL 83, 87, 190) nên từ chối không đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với phần đất này. Qua xem xét thực tế, hiện trạng sử dụng đất tại thửa 163 có tổng diện tích là 4.093m$^2$ ít hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận cho ông S (6.365m$^2$), cho thấy ông S không yêu cầu ngoài phạm vi phần đất ông được nhà nước cấp.

[7] Từ những căn cứ nêu trên xét kháng cáo của ông S thấy rằng, có cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông S khai phá, đến năm 1995 quyền sử dụng đất này đã được nhà nước xác định chủ sử dụng là ông S. Đến nay giấy chứng nhận của ông S không bị nhà nước thu hồi, sau khi được cấp giấy thì không có ai khiếu nại, hơn nữa UBND huyện GR cũng khẳng định việc cấp giấy chứng nhận cho ông S là đúng trình tự thủ tục (BL 56). Tuy nhiên, từ năm 1998 ông Tr cất nhà ở đến năm 2012 thì phát sinh tranh chấp, đến năm 2013 thì ông S khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất nhưng ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cho ông Tr mượn đất. Xét thấy, thời hiệu chiếm hữu quyền sử dụng đất của ông Tr từ năm 1998 vẫn không được xác lập quyền sở hữu liên tục, ngay tình, bởi vì đối với bất động sản là 30 năm theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự 2005. Do đó, quyền sử dụng đất của ông S đối với thửa đất đang tranh chấp đã được nhà nước chứng nhận là hợp pháp, nên được nhà nước bảo hộ theo quy định tại khoản 5 Điều 105 Luật Đất đai năm 2003.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận kháng cáo của ông S về việc yêu cầu ông Tr trả lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên xét thấy ông Tr đã ở thời gian dài trên đất, đã cất nhà ở ổn định (loại nhà bằng cột cây, lợp lá và lợp tôn) và còn có nhiều cây trồng trên đất, tuy không phải loại nhà kiên cố nhưng việc tháo dỡ di dời sẽ ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình ông Tr. Hơn nữa, theo kết quả thẩm định giá thì giá trị tài sản trên đất lớn hơn giá trị quyền sử dụng đất. Mặt khác từ khi ông Tr cất nhà ở thì phía ông S vẫn đồng ý nên không ngăn cản. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nghĩ nên chấp nhận phần kháng cáo của ông S về việc buộc ông Tr hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là thỏa đáng và hợp lý, theo đó ông Tr được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 1.452,3m$^2$ nhưng phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định là 66.806.000 đồng. Ngoài ra, ông S không yêu cầu gì khác nên không xem xét.

[8] Trong vụ án này NLQ2 không có yêu cầu độc lập đối với hợp đồng tín dụng với ông S nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Tuy nhiên, việc tách phần diện tích đất 1.452,3m$^2$ của ông S đang thế chấp cho ông Tr, bà Ấ sử dụng sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của NLQ2. Dó NLQ2 có quyền khởi kiện ông S thành một vụ kiện khác.

[9] Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do cấp sơ thẩm còn có một số sai sót, nhưng không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự: Căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 ông Tr, ông S có đơn xin miễn nộp án phí (BL 232, 298) và đều thuộc trường hợp được miễn nộp án phí (người cao tuổi), nên chấp nhận miễn án phí cho ông S và ông Tr.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông S và ông Tr được miễn nộp. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông S, ông Tr.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do nội dung kháng cáo của ông S được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên không phải nộp án phí.

[11] Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí định giá tài sản là 1.500.000 đồng theo hóa đơn số 0094163 ngày 06/7/2015 của Công ty TNHH tư vấn và định giá TMC Kiên Giang. Buộc ông Trần Minh Tr và NLQ1 phải chịu. Ông Lê Văn S đã tạm nộp số tiền này, nên ông Tr bà Ẩ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc) là 662.000 đồng theo hóa đơn số 0000096 ngày 16/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GR. Buộc ông Tr, bà Ẩ phải nộp. Tuy nhiên được khấu trừ vào số tiền ông Tr đã tạm ứng, nên xem như ông Tr, bà Ẩ đã nộp xong.

- Chi phí sao lục tài liệu tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang là 250.000 đồng theo biên lai số 0093318 ngày 15/12/2018 ông S phải nộp và đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 50 và 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 256 và Khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự 2005;

Khoản 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Các điều 12 và 48 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S.

Sửa bản án sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Sỉ đối với ông Trần Minh Tr và NLQ1 về việc đòi quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Minh Tr và bà Nguyễn Ngọc Ẩ trả lại cho ông Lê Văn S giá trị theo kết quả thẩm định giá là 66.806.000 đồng của quyền sử dụng đất diện tích 1.452,3m$^2$, nằm trong thửa 163, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0539713 cấp ngày 30/4/1995 cho ông Lê Văn S đứng tên.

Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất và giao cho ông Trần Minh Tr và bà Nguyễn Ngọc Ẩ được tiếp tục sử dụng. Vị trí đất có số đo cụ thể như sau: Cạnh 2-3 = 22,60m và cạnh 3-4 = 24m giáp với thửa đất số 91 của ông Lê Văn Th; cạnh 4-5 = 33,80 giáp Kênh ĐC; cạnh 5-1 = 47m giáp với diện tích đất còn lại của thửa 163 của ông Lê Văn S; cạnh 1-2 = 28,20m giáp với thửa đất số 162 của ông Lê Văn S.

(Căn cứ theo biên bản đo đạc xem xét tại chỗ do Tòa án và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GR lập ngày 04/7/2013; Tờ trích đo địa chính ngày 10/7/2013 và ngày 15/7/2019).

Ông Trần Minh Tr và bà Nguyễn Ngọc Ẩ có quyền và nghĩa vụ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tách phần diện tích đất 1.452,3m$^2$ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0539713 cấp ngày 30/4/1995 do ông Lê Văn S đứng tên, theo hiện trạng đất đang sử dụng cho ông Tr bà Ẩ theo quy định Luật đất đai. Đồng thời ông Tr, bà Ẩ phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho ông Sỉ và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

"Mức lãi suất hai bên thỏa thuận" là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

- Không chấp chấp nhận yêu cầu của ông S về việc buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất đối với vợ chồng ông Tr bà Ẩ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh Tr và bà Nguyễn Ngọc Ẩ về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn S đối với diện tích đất 1.452,3m$^2$ nằm trong thửa 163, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp TN, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0539713 cấp ngày 30/4/1995 cho ông Lê Văn S đứng tên.

3. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Hoàn trả cho ông Lê Văn S số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.630.000đ *(Một triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 02998 ngày 22/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0004566 ngày 25/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do nội dung kháng cáo của ông S được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên không phải nộp án phí.

4. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí định giá tài sản: Buộc ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn S số tiền 1.500.000đ *(Một triệu năm trăm nghìn đồng)*.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc): Buộc ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ phải nộp 662.000đ *(Sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng)* và đã nộp xong.

- Chi phí sao lục tài liệu: Buộc ông Trần Minh Tr, bà Nguyễn Ngọc Ẩ phải nộp 250.000đ *(Hai trăm năm mươi nghìn đồng)* và đã nộp xong.

5. 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 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, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện GR;
- THA dân sự huyện GR;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

***(Đã ký và đóng dấu)***

**Đặng Thị Bích Vân**