

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2019/DS-PT
Ngày 26/3/2019
V/v “Tranh chấp quyền
sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo -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 Nguyễn Mậu Hưng- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, 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: 247/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2019/QĐXX-PT ngày 07 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953 (có mặt)

Cùng trú: Tổ x, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

Người đại diện hợp pháp của ông N, bà H: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976; trú tại: Khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1953 (có mặt)

Anh Trần Văn H1, sinh năm 1975 (có mặt)

Chị Trương Thị Bé T1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Anh Trần Văn B, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Chị Trần Thị B1, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Anh Trần Văn H1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Anh Trần Văn T2, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Anh Trần Văn T3, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Cháu Trần Thị Trúc L, sinh năm 2003

Người đại diện hợp pháp của cháu Linh: Anh Trần Văn H1 (cha ruột) (có mặt)

Cùng trú: Tổ x, Khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Trụ sở: T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thành T4, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L (vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1948

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H do anh Nguyễn Văn K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ của ông bà là cụ Nguyễn Văn C, cụ Huỳnh Thị H3 (đã chết) có tạo lập được 134,4m² đất ở từ trước năm 1970. Đến năm 1970, cha mẹ cho lại vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng. Đến ngày 25/11/2002, ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04102/gA với diện tích 134,4m², sau đó ngày 21/6/2010 ông bà có chuyển lại cho ông Mai Minh M 35m² đất, phần còn lại 99,4m² ông bà cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00573 ngày 15/7/2010. Trên diện tích 99,4m² đất này có gia đình bà Lê Thị T cất nhà ở nhờ cũng đã lâu, diện tích nhà ngang khoảng 6m, dài khoảng 10m. Nay gia đình ông bà có nhu cầu lấy đất lại để cất nhà cho các con ở; Ông bà đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà T trả đất, nhưng bà T không đồng ý và cho rằng khi nào Nhà nước yêu cầu di dời giải tỏa thì bà T chấp hành. Nay, vợ chồng ông bà yêu cầu gia đình của bà T di dời nhà trả lại đất cho vợ chồng ông bà; Và ông bà sẽ hỗ trợ cho gia đình bà T 50.000.000 đồng hoặc sẽ tìm chỗ ở khác tương đương với diện tích đất nhà bà T ở hiện nay cho gia đình bà T.

Ông bà thống nhất với Biên bản định giá ngày 07/4/2015 và Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 02/6/2014; Không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Phần diện tích đất 35m² chuyển nhượng cho ông Mai Minh M không tranh chấp. Phần diện tích này đến ngày 26/10/2010 ông Mẫn và vợ là bà Nguyễn Lệ T5 đã chuyển nhượng lại cho ông N, bà H; Ông N, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02594 ngày 15/11/2010.

Theo lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị T và anh Trần Văn H1 cùng thống nhất trình bày:

Cha mẹ chồng của bà T là ông Trần Văn K1 và bà Lâm Thị L1 (đã chết). Theo bà T biết thì năm 1945, cha mẹ chồng bà T tản cư đến cất nhà ở trên phần đất này từ năm 1963, không biết đất của ai. Sau giải phóng Miền Nam, năm 1976 thì cha chồng bà T (ông Khi) có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không được cấp giấy chứng nhận do là đất ở mé sông. Sau khi cha mẹ chồng của bà T qua đời, thì vợ chồng của bà T cùng các con đã sinh sống ổn định trên phần đất này cho đến bây giờ. Nay ông N, bà H yêu cầu gia đình bà T di dời nhà để trả lại phần đất trên bà T và các con không đồng ý.

Ngày 29/11/2016, bà T có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, bà H; Vì cho rằng bà T cất nhà ổn định trên phần đất này đã lâu; Nhưng khi cấp giấy chứng nhận ông N, bà H gia đình bà T không hay biết và không có ký tên tứ cận.

Bà T và anh H1 thống nhất với Biên bản định giá ngày 07/4/2015 và Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 02/6/2014; Không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Các bị đơn khác gồm các anh, chị Trương Thị Bé T1, Trần Văn B, Trần Thị B1, Trần Văn H1, Trần Văn T2, Trần Văn T3, Trần Thị Trúc L: không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố L: Có đơn xin xét xử vắng mặt và có Công văn số: 3389/UBND-NC ngày 04/8/2017 xác định: Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H đối với diện tích 134,4m²; Trình tự thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 35m² và 99,4m² đều đúng theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 13/3/2018, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 200, 266, 271, khoản 1 Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Các Điều 50, 105, 107, 135 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

Các Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Các Điều 26, 27 và 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T.

Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00573 ngày 15/7/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 99,4m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Công nhận bà Lê Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 66,7m² giới hạn bởi các điểm 37, 44, 21, 19, 18, 45, 35, 36 (theo Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 02/6/2014), thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (trên đất có căn nhà của bà T).

Các ông, bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị H, Lê Thị T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự, chi phí do đặc và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/3/2018, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện buộc gia đình bà Lê Thị T trả lại đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ đơn kháng cáo, yêu cầu bị đơn trả lại đất và bổ sung thêm nếu bị đơn đồng ý trả lại đất, thì nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn một phần đất khác để cất nhà ở. Tuy nhiên, bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định về trình tự, thủ tục tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, làm rõ tại phiên tòa có cơ sở xác định: Trên phần đất tranh chấp có căn nhà của các bị đơn cất từ trước năm 1975 và ở ổn định cho đến nay. Mặt khác, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H năm 2002 thì trên đất đã có nhà của bà T, anh H1 nhưng không có ý kiến của họ là không đúng trình tự, thủ tục. Do đó, cấp sơ thẩm xét xử đúng

pháp luật, đề nghị bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H đúng theo quy định pháp luật, được xem xét và giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Xét đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện buộc gia đình bà Lê Thị T phải trả lại diện tích 99,4m² (đo đạc thực tế 66,7m²) thì thấy:

[1]. Cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là đúng quan hệ tranh chấp; các đương sự đang làm ăn, sinh sống tại tỉnh An Giang và có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang là đúng theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H cho rằng 134,4m², trong đó có 66,7m² gia đình bị đơn đang sử dụng là của cha mẹ nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn C và cụ Huỳnh Thị H3 cho cha mẹ bị đơn mượn cất nhà ở nhờ nhưng bị đơn không thừa nhận; đến nay phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để xác định phía bị đơn mượn đất ở nhờ nên lời khai này là không có căn cứ.

[3]. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H cho rằng 66,7m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nhưng trên đất tranh chấp gia đình bị đơn đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1946 cho đến nay không có tranh chấp, kể cả khi cha mẹ của nguyên đơn còn sống. Gia đình bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất hằng năm đầy đủ nên không có căn cứ diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[4]. Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H, Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang không tiến hành kiểm tra thực tế, vì trên đất có nhà của bị đơn đang ở và sinh sống không hỏi ý kiến khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định tại Điều 50 luật đất đai năm 2003.

[5]. Từ những căn cứ trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ. Nay nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát, bác

đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Các Điều 50, 135 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

Khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Các Điều 29 và 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Bác toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T.

Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00573 ngày 15/7/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 99,4m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Công nhận bà Lê Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 66,7m² giới hạn bởi các điểm 37, 44, 21, 19, 18, 45, 35, 36 (theo Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 02/6/2014, thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, trên đất có căn nhà của bà Lê Thị T).

Các ông, bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị H, Lê Thị T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H phải chịu là 765.000 đồng (bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng); ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H đã nộp xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ nộp 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tiền án phí, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 03768 ngày 29/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An

Giang; ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H còn phải nộp tiếp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí.

- Bà Lê Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho bà Lê Thị T số tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002081 ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0008390 ngày 05/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang nên ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền 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 và 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 .

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 26/3/2019.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- Cục THADS tỉnh An Giang (1);
- Các đương sự (20);
- Lưu: hồ sơ (1), VP (3), 30b (TTPT);

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

Đặng Văn Ý