TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 02 /2022/DS-PT Ngày 05 - 01 - 2022 V/v tranh chấp "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở".	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Ông Nguyễn Thanh Triều.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2021 và ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2021/TLPT-DS ngày 10/6/2021 về việc tranh chấp "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 29/4/2021 của Toà án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2021/QĐ-PT ngày 28/6/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Mạch Thanh H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1976 (có mặt);

Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T – Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL (xin vắng mặt).

2. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Mạch Thanh H trình bày:

Ngày 22/11/2017 ông có mua tài sản bán đấu giá của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL theo hợp đồng số: 08/2017/HĐMB ngày 13/9/2017, bán đấu giá tài sản của ông Đặng Văn L gồm:

- Nhà chính: Diện tích 14,8m x 6,8m = 100,64m^2 kết cấu móng cột bê tông cốt thép, nền gạch Ceramic, vách tường sơn nước, mái tole, có trần, có khu phụ.

- Nhà phụ: Diện tích 10,5m x 5,8 x 1,7m = 86,06m^2 kết cấu móng cột bê tông cốt thép, nền gạch bông xi măng, vách tường tô trái, mái tole, đỡ máy qui cách.

Phần đất diện tích 308,1m^2 trong đó đất ở nông thôn 300m^2, đất trồng cây lâu năm 8,1m^2. Sau khi Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã CL giao tài sản cho ông, ông có cho ông Đặng Văn L, bà Bùi Thị Thúy Ngọc và các con của ông L lưu trú đến ngày 30/6/2018 thì giao lại cho ông. Đúng hạn ông L, bà Ngọc di dời đi nơi khác ở thì bà Đặng Thị H1 và ông Đặng Văn T vào ở không cho ông vào sử dụng, ông có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Bà H1, ông T cho rằng đất này là của ông T mua nên không đồng ý để ông L bán trả nợ. Ông xác định Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL thi hành đúng theo quy định nên ông đã mua và đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL và chính quyền địa phương giao đất gắn liền với tài sản cho ông xong ngày 22/11/2017, ông xác định phần đất gắn liền với tài sản mà ông mua đấu giá là quyền sở hữu hợp pháp của ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đặng Thị H1 và ông Đặng Văn T phải di dời ra khỏi nhà và đất trả lại cho ông phần tài sản gắn liền với đất mà ông đã mua của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL qua đấu giá, đất tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. Đối với phần phát sinh mà ông T, bà H1 tự ý xây dựng thêm, ông không đồng ý bồi hoàn.

* Ông Nguyễn Văn Dương - đại diện ủy quyền bị đơn ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị H1 trình bày:

Vào năm 1997 ông T có mua 01 thửa đất ngang 11,5m, dài 32m của ông Nguyễn Văn Ngữ, cư ngụ tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ; có làm giấy tay nhưng thời gian lâu nên bị thất lạc. Năm 2002 ông Ngữ bán cho mẹ vợ ông Mạch Thanh H phần còn lại, thời điểm này mới lập thủ tục tách thửa sang tên, phần ông T mua để cho mẹ ông là bà Dương Thị Bé đứng tên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ngữ chết năm 2012.

Sau khi mua đất, ông T cất nhà trên đất sống chung với mẹ ông – bà Dương Thị Bé từ năm 1997 đến nay. Năm 2008 mẹ ông T mất, không để lại di chúc. Năm 2011 vợ chồng Đặng Văn L và bà Bùi Thị Thúy Ngọc từ Cao Lãnh về xin ở chung.

Từ đó đến nay ông và bà H1 không hề biết việc ông L, bà Ngọc thiếu nợ bị phát mãi nhà đất, đến khi bị ông H khởi kiện thì ông T, bà H1 mới phát hiện ông L lập thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất trong khi ông T và bà H1 không

ký tên thỏa thuận thừa kế cho ông L. Khi cơ quan Thi hành án phát mãi nhà đất cũng không thông báo cho ông T, bà H1 biết, trong khi đó từ trước đến nay ông T và bà H1 là người quản lý nhà đất này. Khi ông L bị khởi kiện, căn nhà và đất bị bán đấu giá cho ông H, lúc này chị em ông T mới biết mẹ ông đã cho ông L.

Năm 2016 em ruột ông là ông Đặng Văn L đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ ông đứng tên tự ý làm hồ sơ đất sang tên cho ông L đứng tên, trong khi mẹ ông T có 07 người con, mà các chị em ông T không hay biết và cũng không đồng ý cho ông L.

Ông T và bà H1 có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mạch Thanh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00478 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 10/8/2012 cho ông Đặng Văn L đối với thửa đất số 7 tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1m^2 tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

* Tại văn bản số 06/BC-CCTHADS ngày 12/02/2020 và văn bản số 40/CCTHADS ngày 28/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL trình bày:

Theo nội dung Quyết định thi hành án số 220/QĐ-CCTHA ngày 02/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL (nay đã chuyển giao cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL) thì ông Đặng Văn L và bà Bùi Thị Thúy Ngọc phải có nghĩa vụ thi hành án trả cho bà Nguyễn Ngọc Vân, địa chỉ: Khóm 4, Phường 2, TP Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp số tiền 279.500.000 đồng và lãi chậm thi hành án nếu ông L và bà Ngọc chậm thi hành.

Quá trình tổ chức thi hành án, đương sự không tự nguyện thi hành. Ngày 09/01/2014 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và thông báo cưỡng chế thi hành án đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 308,10m^2, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ và nhà gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông L, bà Ngọc. Qua nhiều lần giảm giá và bán đấu giá không thành đến kỳ bán đấu giá theo hợp đồng bán đấu giá số 36/2017/HĐDVĐG-THA ngày 31/7/2017 được ký kết giữa Chi cục Thi hành án thị xã CL với Công ty cổ phần đấu giá Tiên Phong thì ông Mạch Thanh H đã đăng ký mua đấu giá và trúng đấu giá với số tiền mua tài sản là 362.200.000 đồng. Sau đó ông H đã thực hiện việc nộp tiền đầy đủ và ký hợp đồng mua bán đấu giá có công chứng tại Phòng Công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp tỉnh Tiền Giang.

Ngày 21/9/2017 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định giao tài sản số 20/QĐ-CCTHADS, yêu cầu ông Đặng Văn L và bà Bùi Thị Thúy Ngọc giao tài sản bán đấu giá cho người mua đấu giá thành.

Qua vận động người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản bán đấu giá cho người mua trúng đấu giá, ông Đặng Văn L đã thống nhất giao tài sản bán đấu giá cho người mua là ông Mạch Thanh H, đồng thời ông Mạch Thanh H đồng ý cho ông Đặng Văn L, bà Bùi Thị Thúy Ngọc cùng 02 người con được lưu cư đến hết ngày 30/6/2018. Chấp hành viên đã lập biên bản ghi nhận ý kiến

của ông L và yêu cầu của ông H để làm cơ sở giải quyết việc thi hành án theo quy định.

Ngày 16/11/2017 Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 42/TB-CCTHADS về việc giao tài sản và đã thực hiện việc tống đạt cho các bên đương sự theo quy định.

Ngày 22/11/2017 Chấp hành viên kết hợp chính quyền địa phương và các ngành có liên quan tiến hành giao tài sản cho người mua đấu giá thành theo quy định, lúc này ông L và bà Ngọc vắng mặt không lý do nhưng đã cử bà Lê Thị Biểu (chị ông L) có mặt tại nhà để chứng kiến việc giao tài sản bán đấu giá cho người mua trúng đấu giá theo quy định. Chấp hành viên đã lập biên bản về việc người phải thi hành án cố tình vắng mặt đồng thời tiến hành giao tài sản bán đấu giá cho người mua là ông Mạch Thanh H.

Ông Mạch Thanh H đã xác nhận Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL đã giao đúng, đủ diện tích tài sản bán đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá; ông Hồng đồng ý cho ông L, bà Ngọc cùng các con được lưu cư tới ngày 30/6/2018 (theo biên bản việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá ngày 22/11/2017).

Như vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL đã thực hiện xong việc giao tài sản bán đấu giá cho người mua trúng đấu giá đúng quy định pháp luật; việc ông L, bà Ngọc cùng các con được lưu trú tới ngày 30/6/2018 là tự nguyện của ông H. Thi hành án đã thi hành xong.

Sau khi hết hạn lưu cư, bà H1, ông T đã ngang nhiên vào lưu trú, sinh sống tại căn nhà và phần đất mà ông H đã mua trúng đấu giá, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là đúng theo trình tự pháp luật; đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồng, buộc bà H1 và ông T phải di dời các tài sản trong nhà và trả lại căn nhà và phần đất trên cho ông H.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn L trình bày:

Ông L đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn T, vì quyền sử dụng đất này do ông T mua một phần diện tích trong thửa đất của ông Nguyễn Văn Ngữ, ông T cất nhà ở chung với mẹ, nhưng ông Tđể lại cho mẹ ông là bà Dương Thị Bé đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 mẹ ông chết. Năm 2011 vợ chồng ông từ Cao Lãnh về xin ở nhà và đất của mẹ ông. Năm 2012 cán bộ Địa chính xã kêu đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm thủ tục thừa kế từ mẹ ông. Ông xác định đất tranh chấp là của mẹ ông – bà Dương Thị Bé đứng tên đại diện hộ, chính quyền làm thủ tục sang tên cho ông trong hộ, đất và nhà không phải là của riêng ông.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Toà án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39,Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều

116, Điều 166, Điều 256, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 271; 272; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 4, 5, 6, 10 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạch Thanh H.

Buộc ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị H có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật dụng trong nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H để trả lại cho ông H phần đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1 m^2 và 01 căn nhà chính diện tích 14,8m x 6,8 m = 100,64 m^2; kết cấu: Móng cột bê tông cốt thép, nền gạch ceranic, vách tường sơn nước, mái tole, có trần, có khu phụ.

Nhà phụ: Diện tích 10,5 x 5,8m x 1,7m = 86,06m^2 ; kết cấu: Móng cột bê tông cốt thép, nền bê tông xi măng, vách tường tô trái, mái tole, đỡ mái quy cách. tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. (có sơ đồ đất kèm theo).

Đối với phần phát sinh do ông T, bà H đã tự ý xây thêm về phía Đông của thửa đất gồm:

- Trần la phong nhôm diện tích (4,5 x 5m) + (5,6m x 9,8) + (3,5m + 4,5m) = 93,13 m^2. Nền gạch men 500 x 500 = diện tích 93,13 m^2 thì ông T, bà H1 phải tự di dời, tháo dở (hoặc đập bỏ) để trả lại diện tích đất cho ông H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị H1, đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn Dương yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mạch Thanh H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00478 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 10/8/2012 cho ông Đặng Văn L đối với thửa đất số 7 tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1 m^2 tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí:

Buộc Đặng Văn T và bà Đặng Thị H1 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và ông T, bà H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố. Nhưng được trừ vào số tiền ông T, bà H1 đã tạm nộp án phí theo các biên lai thu số 0000725 ngày 22/5/2020 và biên lai thu số 0000726 ngày 22/5/2020 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. Như vậy ông T, bà H1 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Mạch Thanh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai thu số 0000234 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 07/5/2021, bị đơn ông Đặng Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mạch Thanh H và

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00478 do UBND huyện CL cấp ngày 10/8/2012 cấp cho ông Đặng Văn L đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1m^2 tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Đặng Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Mạch Thanh H không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Thọ; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Ông Mạch Thanh H đã đăng ký mua đấu giá và trúng đấu giá đối với nhà đất tranh chấp diện tích 308,10 m^2, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang do ông Đặng Văn L đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; ông H đã được cấp quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Theo đơn khởi kiện, ông H yêu cầu buộc ông T và bà H1 di dời tài sản trong nhà, trả lại đất diện tích 308,1m^2 và nhà gắn liền với đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác định ông được cấp quyền sử dụng đất diện tích 272,5m^2; ông H yêu cầu ông T và bà H1 trả đất diện tích 272,5m^2 và căn nhà gắn liền với đất là có cơ sở. Ông Đặng Văn T kháng cáo cho rằng đất tranh chấp do ông mua của ông Ngữ từ năm 1997, để mẹ ông – bà Dương Thị Bé đứng tên nhưng ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đồng ý tự nguyện bồi hoàn trả cho ông T giá trị phần ông T xây dựng thêm theo biên bản định giá ngày 10/3/2020; do đó cần ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của ông H đồng ý bồi hoàn giá trị phần ông T xây dựng thêm; buộc ông T và bà H1 trả đất có diện tích 272,5m^2 và căn nhà gắn liền với đất; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL, tỉnh Tiền Giang, ông Đặng Văn L vắng mặt, nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã CL cung cấp thể hiện: Ông Đặng Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2007 trên cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Việt Ngữ vào ngày 26/12/2006. Ngày 10/8/2012 Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ CH 00478 cấp cho ông Đặng Văn L đứng tên trên cơ sở cấp đổi.

Ông Mạch Thanh H đăng ký mua đấu giá tài sản và trúng đấu giá theo hợp đồng bán đấu giá số 36/2017/HDDVĐG-THA ngày 31/7/2017 do Chi cục Thi hành án thị xã CL và Công ty cổ phần đấu giá Tiên Phong thực hiện đối với nhà, đất tranh chấp thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1 m^2 tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang do ông Đặng Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00478 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 10/8/2012. Sau khi hoàn tất các thủ tục, ông H đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 06520 cấp ngày 10/8/2019 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 272,5m^2, tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị H1 có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Văn L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mạch Thanh H.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thị xã CL, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang – cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, bà Bùi Thị Thúy Ngọc – vợ ông Đặng Văn L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là có thiếu sót. Tuy nhiên, thiếu sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của các đương sự. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án cấp huyện là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 106, 195 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn T; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Văn L:

Ngày 17/01/2007 Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ H02651 cấp cho ông Đặng Văn L đứng tên trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt Ngữ với ông Đặng Văn L ngày 26/12/2006. Ngày 10/8/2012 Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ CH 00478 cấp cho ông Đặng Văn L đứng tên trên cơ sở cấp đổi (Bút lục 131 đến 141). Cho nên, việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn L đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Việt Ngữ được Ủy ban dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01819 ngày 27/5/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Việt Ngữ thửa số 336, diện tích 1.821m^2, tọa lạc tại xã Mỹ Hạnh Đ, huyện CL, tỉnh Tiền Giang (Bút lục 135).

Ông Đặng Văn T cho rằng: Đất tranh chấp do ông T mua của ông Nguyễn Văn Ngữ vào năm 1997; ông cất nhà trên đất cho mẹ ông - bà Dương Thị Bé và ông cùng ở chung và để mẹ ông - bà Dương Thị Bé đứng tên quyền sử dụng đất. Ông L xác định nhà, đất tranh chấp không phải là tài sản riêng của ông L. Ông T cung cấp chứng cứ là các xác nhận của người làm chứng gồm: bà Nguyễn Thị Đẹt, Huỳnh Văn Bia, Nguyễn Minh Đức, Trần Thị Ngọc Lan, Đặng Thị Hiền, Đặng Văn Phước, Nguyễn Thị Kim Hương, Lê Thị Biểu, xác nhận ông T mua đất tranh chấp của ông Ngữ vào năm 1997, cất nhà cho mẹ - bà Dương Thị Bé ở cho đến khi bà Bé chết (Bút lục 36 đến 45). Ông Đặng Văn L xác định nhà trên đất tranh chấp do ông T cất cho bà Dương Thị Bé ở, đất tranh chấp là của ông T mua của ông Ngữ; đến năm 2011 ông L mới từ Đồng Tháp về ở.

Ông T xác định: ông Ngữ chết vào năm 2012; nhưng từ khi mua vào năm 1997 đến năm 2008 (thời điểm bà Dương Thị Bé chết) và đến năm 2012 (thời điểm ông Ngữ chết), ông T không yêu cầu bà Bé hay ông Ngữ thực hiện thủ tục sang tên cho ông T.

Ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc cấp quyền sử dụng đất cho ông L là trái pháp luật; cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt Ngữ với ông Đặng Văn L vô hiệu.

Ông T cho rằng ông và bà H1 không biết việc ông L được cấp quyền sử dụng đất; không biết việc kê biên, bán đấu giá đối với nhà, đất tranh chấp. Xét thấy: Lời trình bày này của ông Thọ là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ: Quá trình thi hành án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2013/DSST ngày 18/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện CL về việc tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Vân với bị đơn ông Đặng Văn L, bà Bùi Thị Thúy Ngọc thì ngày 09/01/2014 Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và thông báo cưỡng chế thi hành án đối với tài sản tranh chấp. Ngày 15/01/2014 tại buổi kê biên tài sản, ông L trình bày: vợ chồng ông L đã bán nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Hoàng Lan. Ngày 19/5/2014 Tòa án nhân dân thị xã CL đã thụ lý vụ án dân sự số 90/2014/TLST-DS về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng Lan với bị đơn ông Đặng Văn L, bà Bùi Thị Thúy Ngọc và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL; vụ kiện được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2015/DSST ngày 02/3/2015 của Tòa án nhân dân thị xã CL. Ngày 30/6/2015 Tòa án nhân dân thị xã CL đã thụ lý vụ án dân sự số 90/2015/TLST-DS về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng Lan với bị đơn ông Đặng Văn L, bà Bùi Thị Thúy Ngọc và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL; vụ kiện được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2015/DSST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân thị xã CL và Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2016/DSPT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (Bút lục 190 đến 200). Quá

trình giải quyết vụ kiện giữa bà Nguyễn Thị Hoàng Lan với ông Đặng Văn L về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nêu trên đều có đề cập đến việc ông L đã được cấp quyền sử dụng đất và Chi cục Thi hành án thị xã CL đang tiến hành kê biên, xử lý tài sản của ông L là nhà, đất tranh chấp. Hơn nữa, ông T cũng xác định ông là người quản lý nhà đất thì khi cơ quan Thi hành án thị xã CL tiến hành kê biên, xử lý tài sản và đo đạc hiện trạng nhà đất tranh chấp để bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá đều phải tiến hành tại nhà đất tranh chấp, nhưng ông T lại cho rằng không biết là không có cơ sở.

Ông Đặng Văn L xác định nhà đất tranh chấp không phải là tài sản riêng của ông L; nhưng ông L lại ký kết giao dịch chuyển nhượng nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Hoàng Lan. Ông T và ông L đều xác định mẹ của hai ông – bà Dương Thị Bé được cấp quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tranh chấp; nhưng ông T và ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà Dương Thị Bé được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp trên cơ sở chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ngữ và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nhà trên đất tranh chấp do ông Thọ cất; hơn nữa ông L là em ruột của ông T, nên thừa nhận của ông L không khách quan.

Do đó, yêu cầu phản tố của ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L là không có cơ sở.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mạch Thanh H:

Ông Mạch Thanh H đăng ký mua đấu giá tài sản và trúng đấu giá theo hợp đồng bán đấu giá số 36/2017/HDDVĐG-THA ngày 31/7/2017 do Chi cục Thi hành án thị xã CL và Công ty cổ phần đấu giá Tiên Phong thực hiện đúng theo quy định pháp luật đối với nhà, đất tranh chấp thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1m^2 tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang do ông Đặng Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00478 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 10/8/2012. Sau khi hoàn tất các thủ tục, ông H đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 06520 cấp ngày 10/8/2019 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 272,5m^2, tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang (Bút lục 80 đến 108).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L xác định khi cơ quan Thi hành án dân sự thị xã CL tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản tranh chấp thì ông L không khiếu nại gì, xác định cơ quan Thi hành án dân sự thị xã CL thực hiện đúng thủ tục theo quy định của pháp luật (Bút lục 246).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận từ năm 2012 đến nay ông và bà H1 không có tranh chấp, khiếu nại về việc cấp quyền sử dụng đất của ông L, ông H. Ông T cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Mạch Thanh H là trái pháp luật. Đồng thời ông T cũng thừa nhận đã vào chiếm giữ nhà, đất tranh chấp khi chưa có sự đồng ý của

ông H. Do đó, yêu cầu phản tố của ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Ông Đặng Văn T cho rằng: Đất tranh chấp do ông T mua của ông Nguyễn Văn Ngữ vào năm 1997; ông cất nhà trên đất cho mẹ ông - bà Dương Thị Bé và ông cùng ở chung và để mẹ ông - bà Dương Thị Bé đứng tên quyền sử dụng đất. Ông T, bà H1 không đồng ý di dời tài sản trong nhà để trả lại đất và nhà gắn liền với đất tranh chấp cho ông H. Ông T xác định bà Dương Thị Bé được cấp quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mạch Thanh H đồng ý tự nguyện bồi hoàn trả cho ông T giá trị phần xây thêm số tiền 73.344.531 đồng theo Biên bản định giá ngày 10/3/2021 (Bút lục 228, 229). Ông T yêu cầu bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, không đồng ý theo Biên bản định giá ngày 10/3/2021; tuy nhiên ông T không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Xét thấy, sự tự nguyện này của ông H là có lợi cho ông T, nên cần được ghi nhận.

[2.4] Tại quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên: buộc ông T và bà H1 có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật dụng trong nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H để trả lại cho ông H phần đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1m^2. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện: ông Mạch Thanh H được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 06520 cấp ngày 10/8/2019 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 272,5m^2, tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang; đồng thời tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/02/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải (Bút lục 60 đến 62) thể hiện diện tích đất tranh chấp là 272,5m^2; không phải 308,1m^2. Bên cạnh đó, theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cấp cho ông Mạch Thanh H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã CL cung cấp (Bút lục 80 đến 108) thể hiện: Tại Tờ trình số 2373/TTr-VPĐKĐĐ ngày 13/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 10/8/2012 cấp cho ông Đặng Văn L (Bút lục 82) có nhận định: "Theo Mảnh trích đo địa chính số 25-2019 được Chi nhánh xác nhận ngày 03/7/2019, thửa đất số 07 diện tích giảm 35,6m^2 so với Giấy chứng nhận đã cấp do mở rộng đường. Đất tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, huyện CL (nay là thị xã CL), tỉnh Tiền Giang". Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác định: ông yêu cầu buộc ông T, bà H1 trả lại cho ông diện tích đất 272,5m^2 và căn nhà gắn liền với đất, không yêu cầu trả diện tích đất 308,1m^2. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông T và bà H1 phải trả cho ông H 308,1m^2 là không khả thi, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không xác định vị trí tứ cận diện tích đất buộc ông T, bà H1 phải trả; nên cần được sửa chữa, bổ sung để đảm bảo thi hành án.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông T là không có cơ sở để chấp nhận, tuy nhiên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông H đồng ý bồi hoàn giá trị xây dựng thêm của T, cho nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông Đặng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 170, 234 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 115, 164, 166, Điều 235, 221, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; khoản 2 Điều 106, 195, 203 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 4, 5, 6, 10 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Toà án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạch Thanh H.

Buộc ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị H1 có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật dụng trong nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hồng để trả lại cho ông H phần đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 16, diện tích 272,5m^2 và 01 căn nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 06520 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/8/2019 cấp cho ông Mạch Thanh H, tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang gồm:

- Nhà chính: diện tích 14,8m x 6,8 m = 100,64 m^2; kết cấu: Móng cột bê tông cốt thép, nền gạch ceranic, vách tường sơn nước, mái tole, có trần, có khu phụ.

- Nhà phụ: Diện tích 10,5 x 5,8m x 1,7m = 86,06m^2; kết cấu: Móng cột bê tông cốt thép, nền bê tông xi măng, vách tường tô trái, mái tole, đỡ mái quy cách. tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nhà, đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường huyện 59;

+ Phía Đông giáp Đặng Thị Phương Nhi;

+ Phía Tây giáp Nguyễn Thị Biểu;

+ Phía Nam giáp Đặng Thị Phương Nhi.

(Có sơ đồ đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị H1, đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn Dương yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mạch Thanh H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00478 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 10/8/2012 cho ông Đặng Văn L đối với thửa đất số 7 tờ bản đồ số 16, diện tích 308,1m^2 tọa lạc tại ấp MP, xã Mỹ Hạnh Đ, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mạch Thanh H đồng ý bồi hoàn cho ông Đặng Văn T số tiền 73.344.531 đồng (Bảy mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi bốn ngàn, năm trăm ba mươi mốt đồng) giá trị phần xây dựng thêm về phía Đông của thửa đất gồm: Trần la phong nhôm diện tích (4,5 x 5m) + (5,6m x 9,8) + (3,5m + 4,5m) = 93,13 m^2; Nền gạch men 500 x 500 = diện tích 93,13 m^2.

Ông Mạch Thanh H được quyền sở hữu đối với phần ông T, bà H1 xây thêm về phía Đông của thửa đất gồm: Trần la phong nhôm diện tích (4,5 x 5m) + (5,6m x 9,8) + (3,5m + 4,5m) = 93,13 m^2 ; Nền gạch men 500 x 500 = diện tích 93,13 m^2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án; nếu bên có nghĩa vụ chậm thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất do pháp luật quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị H1 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và ông T, bà H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố; được trừ vào số tiền ông T, bà H1 đã tạm nộp án phí theo các biên lai thu số 0000725 ngày 22/5/2020 và biên lai thu số 0000726 ngày 22/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. Như vậy ông T, bà H1 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mạch Thanh H phải chịu 3.667.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000234 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL, nên ông H còn phải nộp thêm 3.367.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Văn T không phải án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007047 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã CL.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 09 giờ ngày 05/01/2022, có mặt: ông H, ông T và bà H1.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã CL;
- THADS thị xã CL;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2021-H

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

Huỳnh Việt Trung