

Địa chỉ: Số F, ngõ A H, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

Địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị B, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và Bản án sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Bà Lương Thị T (tức Đặng Thị Đ), được bố đẻ là Đặng Văn H, trú tại khu E (nay là khu B) xã S, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, viết di chúc cho ba người con gái là Lương Thị T, Đặng Thị B, Đặng Thị V mỗi người 231m². Ngày 06/12/2012 bà T được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất tại thửa số 18-2, tờ bản đồ 24, diện tích 231m² tại: Khu E, xã S, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Việc làm thủ tục cấp GCNQSD đất bà T ủy quyền cho bà Đặng Thị B đứng ra làm thay. Quá trình sử dụng, bà Lương Thị T ở nước ngoài, chưa có nhu cầu sử dụng, bà Đặng Thị B đã tự ý xây tường rào vây quanh diện tích đất của bà T và trồng hoa màu trên diện tích đất này.

Khi bà Lương Thị T có nhu cầu về nước làm nhà ở, bà T yêu cầu bà B trả lại đất cho bà T để bà T làm nhà, nhưng bà B không đồng ý.

Do đó, bà Lương Thị T (tức Đặng Thị Đ) khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bà Đặng Thị B phải tháo dỡ tường rào, phá bỏ cây cối hoa màu trên đất và trả lại thửa đất cho bà T, để sau này bà T về làm nhà ở.

Bị đơn là bà Đặng Thị B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Bà B với bà T về nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất của bà T được chia nằm ở phía bên ngoài cùng, thửa đất của bà V ở giữa. Sau đó bà T và bà V đã đổi đất cho nhau. Nay bà V muốn để lại thửa đất của mình để mở rộng khuôn viên nhà thờ từ đường nên bà đề nghị bà T đổi lại thửa đất cho bà V; bà T nhận thửa đất ở ngoài cùng của bà V hiện tại. Còn bà V nhận thửa đất ở giữa để hiến vào làm nhà thờ chung mà bà đã làm lễ thờ cúng tổ tiên. Bà B nhất trí trả lại đất cho bà T với điều kiện bà T phải về Việt Nam để giải quyết; bà B đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lương Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố V trình bày:

Thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại: Khu E, xã S, thành phố V, đã được UBND Thành phố cấp GCNQSD đất số BL: 775528 cho bà Lương Thị T diện tích 231m² (trong đó 50,0 m² đất ở và 181,0 m² đất vườn); việc cấp GCNQSD đất đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong hồ sơ cấp GCNQSD đất sơ đồ kích thước thửa đất (theo biên bản kiểm tra hiện trạng do UBND phường lập ngày 24/02/2011) không khớp nhau về kích thước các

cạnh so với sơ đồ tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau: Kích thước cạnh theo hồ sơ ID = 18,4 m; Theo trang 3 GCNQSD đất kích thước cạnh thể hiện 18,0 m, thiếu 0,4 m do trong quá trình biên tập GCNQSD đất. Kích thước thửa đất trong biên bản kiểm tra hiện trạng do UBND phường lập ngày 24/02/2011 là đảm bảo diện tích sử dụng đất của chủ hộ; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã quyết định; căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 12, Điều 166 Luật Đất đai; điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T (tức Đặng Thị Đ):

1. Buộc bà Đặng Thị B phải thu dọn toàn bộ cây cối gồm 05 cây na và một số cây cối lâm lộc khác có trên thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24 và tháo dỡ 01 bức tường rào có chiều dài cạnh $3,4 = 12,42\text{m}^2$ để trả lại thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại: Khu E, xã S, thành phố V, đã được UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL: 775528 đứng tên bà Lương Thị T diện tích $231,0\text{ m}^2$, trong đó (đất ở $50,0\text{m}^2$; đất vườn $181,0\text{m}^2$) cho bà Lương Thị T.

2. Bà Lương Thị T (tức Đặng Thị Đ) có trách nhiệm thanh toán cho bà Đặng Thị B giá trị cây cối và bức tường rào số tiền là 2.433.000 đồng và hỗ trợ bà B số tiền 3.000.000 đồng để tháo dỡ bức tường và thu dọn cây cối trên đất. Tổng số tiền bà Lương Thị T (tức Đặng Thị Đ) thanh toán cho bà Đặng Thị B là 5.433.000 đồng (năm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng).

3. Kiến nghị UBND thành phố V thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL: 775528 đối với thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại: Khu E, xã S, thành phố V do UBND thành phố V cấp ngày 06/12/2012 đứng tên bà Lương Thị T diện tích $231,0\text{ m}^2$. Trong đó (đất ở $50,0\text{m}^2$; đất vườn $181,0\text{m}^2$) và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị T (tức Đặng Thị Đ) thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại: Khu E, xã S, thành phố V theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án.

4. Bà Lương Thị T (tức Đặng Thị Đ) có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại: Khu E, xã S, thành phố V do UBND thành phố V cấp theo quyết định bản án của tòa án.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/3/2023 bị đơn là bà Đặng Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trình bày tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

- Bà Đặng Thị B có kháng cáo trình bày: Bản án sơ thẩm giải quyết không khách quan; chưa xem xét đánh giá đầy đủ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà. Thừa nhận nguồn gốc đất là của bố mẹ để lại đã được thừa kế cho ba chị em, nhưng sau đó ba chị em đã thỏa thuận bà V đổi đất cho bà T. Theo đó vị trí đất của bà V ở giữa còn vị trí đất của bà T, bà B ở hai bên, nên bà B đã xây dựng nhà từ đường trên phần đất của mình, nay muốn bà T đổi đất cho bà V để mở rộng khuôn viên từ đường. Đồng thời bà B đề nghị Tòa án xem xét buộc bà T phải có trách nhiệm trích trả tiền công sức, duy tu, tôn tạo, tiền làm GCNQSD đất cho bà B.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà B là bà Đinh Thị Kim L trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc cấp GCNQSD đất cho bà T đúng quy định là không có căn cứ. Bởi vì, tại thời điểm cấp GCNQSD đất thì bà T đang sinh sống ở nước ngoài, không có tài liệu chứng minh bà T có quốc tịch Việt Nam, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh làm rõ nội dung này; Bà T chưa hề thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì đối với Nhà nước, cũng như đối với bà B; yêu cầu của bà T không hợp tình, hợp lý vì ba chị em đã thỏa thuận về vị trí đất nhưng sau đó chính bà T đã phá vỡ thỏa thuận đó. Đặc biệt đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến công sức duy tu, bảo quản, tôn tạo thửa đất cho bà B. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T, hoặc nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì buộc bà T phải trích công sức cho bà B theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm, bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, thấu tình đạt lý; bà B yêu cầu được trích công sức phía nguyên đơn không chấp nhận, vì quá trình sử dụng bà B đã được hưởng lợi về lợi tức phát sinh trong quá trình sử dụng đất. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà B. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

** Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lương Thị T (Đặng Thị Đ) đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết buộc bà Đặng Thị B trả lại đất cho bà đối với thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại: Khu E, xã S, thành phố V đã được UBND thành phố V cấp GCNQSD đất cho bà Đặng Thị T3. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tại thời điểm khởi kiện bà T3 hiện đang làm ăn sinh sống tại Canada, nên Thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 6 Điều 26; Điều 35; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm một số đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, hoặc đã có người đại diện, hoặc đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hoà giải ngày 17/8/2023, bà B mới có đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu bà T3 có trách nhiệm thanh toán cho bà B toàn bộ chi phí trông nom, cải tạo, đầu tư vào toàn bộ thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24; yêu cầu hủy GCNQSD đất mà UBND thành phố V cấp cho bà T3. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, xem xét yêu cầu phản tố của bà B là đúng quy định tại Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[4] Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, cũng như các đương sự thừa nhận thấy rằng: Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Đặng Văn H thừa kế cho bà Lương Thị T theo biên bản hợp gia đình ngày 17/3/2011 giữa bà Đặng Thị B, bà Đặng Thị T3 (Đơn) và bà Đặng Thị V, cũng như theo biên bản phân chia di sản thừa kế được lập ngày 15/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị C1, Đặng Thị B, Đặng Thị V và bà Lương Thị T (bà V, bà T ủy quyền cho bà B); văn bản được Phòng C3 tỉnh Phú Thọ công chứng ngày 15/4/2011. Theo các biên bản này thì bà Lương Thị T được phân chia diện tích 231m² đất đối với thửa đất số 347, tờ bản đồ số 07, tại xã S, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (trong đó có 50m² đất ở và 181m² đất vườn). Căn cứ các văn bản phân chia trên, ngày 06/12/2012 UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ cấp GCNQSD đất số BL 775528 cho bà Lương Thị T đối với thửa đất số 18-2, tờ bản đồ số 24, diện tích 231m² (trong đó 50m² đất ở và 181m² đất vườn); sau khi phân chia di sản và các đương sự được cấp GCNQSD đất, không ai có ý kiến khiếu nại, khởi kiện hay thắc mắc gì. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận việc phân chia di sản này. Theo bà Đặng Thị B sau khi phân chia thì bà T và bà V đã thỏa thuận đổi vị trí cho nhau. Cụ thể, thửa đất của bà T được chia nằm ở phía bên ngoài cùng, thửa đất của bà V ở giữa, nhưng ngoài lời khai của bà B thì không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc

này; quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn không thừa nhận, cũng không nhất trí đổi vị trí đất cho nhau; chính bà B là người đã đứng ra làm các thủ tục để được cấp GCNQSD đất, trong đó có cả GCNQSD đất của bà T đối với thửa đất đang tranh chấp như hiện nay, nên không có căn cứ chấp nhận mà chỉ đủ căn cứ khẳng định, thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà B phải trả lại đất cho bà T là có căn cứ.

[5] Theo kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản trên đất có 05 cây na có giá 360.000 đồng/cây; có 01 bức tường xây có giá 633.262 đồng và một số cây cối lâm lộc khác. Tổng số tiền theo định giá 5 cây na và 1 bức tường rào là 2.433.262 đồng; các đương sự đều thừa nhận tài sản trên đất là của bà B, khi bà B xây tường rào trồng cây trên đất bà T biết nhưng không có ý kiến gì. Nay buộc bà B trả lại đất cho bà T thì cần buộc bà T thanh toán cho bà B giá trị các tài sản trên đất và hỗ trợ bà B 3.000.000 đồng tiền thu dọn toàn bộ cây cối và tháo dỡ bức tường rào là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, bà B vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án buộc bà T phải thanh toán giá trị công tôn tạo, duy tu, bảo quản đối với thửa đất, nhưng như đã phân tích ở trên thì yêu cầu này của bà B không được thụ lý để giải quyết, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, bà B vẫn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[6] Theo kết quả đo vẽ khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng và diện tích sử dụng đất của bà T không thay đổi. Tuy nhiên, kích thước các cạnh không khớp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận và giấy chứng nhận. Theo UBND thành phố V thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, lúc đó đo vẽ bằng thủ công nên so với thẩm định tại chỗ đo vẽ bằng máy nên có sự sai sót gọi là sai số. Nay, UBND thành phố V và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo hiện trạng sử dụng. Để thống nhất kích thước các cạnh giữa hồ sơ cấp giấy chứng nhận, GCNQSD đất với hiện trạng thửa đất cần xác định kích thước các cạnh theo hiện trạng, bà T cũng nhất trí điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo hiện trạng sử dụng, nhưng các đương sự không yêu cầu xem xét đối với GCNQSD đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị UBND thành phố V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T là phù hợp.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật; giải quyết đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự, tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị B; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo là có căn cứ.

[7] Án phí: Kháng cáo không được chấp nhận lẽ ra bà B phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định, nhưng bà B là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và bà đã có đơn xin miễn nên miễn án phí cho bà B theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Đặng Thị B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đặng Thị B.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm