

Bản án số: 91/2023/DS - PT

Ngày 20 - 9 - 2023

*“v/v Tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ
công trình xây dựng trên đất ”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Ông Nguyễn Xuân Trọng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm
2023 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ
công trình xây dựng trên đất ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 6
năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Tuấn A, sinh năm 1974 và bà Lê Thị V, sinh năm
1982. Địa chỉ: Tổ X, phường H, TP A, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn Q-
Luật sư Văn phòng Luật sư X- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Ngô Minh P, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Nguyễn Thị
Kiều O, sinh năm 1973 (vắng mặt) ; địa chỉ: Tổ X, phường H, TP A, tỉnh Vĩnh
Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Ông Nguyễn Văn H - Luật
sư Công ty Luật TNHH C- Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Phúc. (có mặt)

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

Ông Ngô Văn T (tên khác là B), sinh năm 1970 và bà Ngô Thị T2, sinh năm 1970 (đều vắng mặt); địa chỉ: Số nhà X, đường T, phường H, TP V, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/3/2021 cùng các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn ông Tuấn A và bà Lê Thị V thống nhất trình bày như sau:

Về nguồn gốc thửa đất 43⁻², tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc của bố mẹ ông là cụ Ngô Văn T3 và cụ Ngô Thị H tặng cho vợ chồng ông vào khoảng năm 1995, diện tích vợ chồng ông được chia cho là 57,88m². Trước lúc chia thì diện tích do bố mẹ ông quản lý, sau chia thì bố mẹ ông chuyển về tổ 4 phường H cho đến khi qua đời. Đến năm 2008 vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số: AM 650258, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H 02389 ngày 03/9/2008 đứng tên Ngô Tuấn A và vợ Lê Thị V.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ do chưa có nhu cầu sử dụng và chuẩn bị đi lao động ở nước ngoài nên vợ chồng ông cho ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O mượn để sử dụng làm mặt bằng kinh doanh. Thời gian đầu vợ chồng ông chỉ cho mượn bằng miệng, không có văn bản gì và thống nhất khi nào cần thì vợ chồng ông P, bà O phải trả lại. Đến năm 2012 do có nhu cầu vay tiền của Ngân hàng nên ngày 12/7/2012 ông P đã viết mượn giấy tờ nhà đất của ông, thời hạn mượn giấy tờ là 03 năm sau đó sẽ trả lại. Cùng năm 2012 vào ngày 16/8/2012 để tạo điều kiện cho ông P, bà O vay vốn làm kinh tế nên vợ chồng ông có ký hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất trên với ngân hàng TMCP Quân Đội (viết tắt là MB) để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ M A do ông Ngô Minh P là người đại diện theo pháp luật. Năm 2013 công ty M A đã trả tiền cho Ngân hàng MB nhưng Ngân hàng lại trả lại GCNQSDĐ của vợ chồng ông cho ông P. Ông P lại cố tình không trả giấy tờ của thửa đất cho vợ chồng ông.

Đến ngày 26/9/2016 ông P lại tiếp tục mượn đất của vợ chồng ông và có ghi giấy mượn đất ngày 26/9/2016, thời hạn mượn là 03 năm kể từ ngày viết giấy (ông P có viết giấy mượn nhà, đất). Tuy nhiên đến hết thời hạn trên vợ chồng ông P cố tình kiểm soát không trả đất và nhà cho vợ chồng ông. Quá trình sử dụng vợ chồng ông P đã tự ý sửa chữa, cải tạo tầng 02 mà không hỏi ý kiến của vợ chồng ông. Đến tháng 11 năm 2020 do có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông có yêu

cầu vợ chồng ông P trả lại nhà đất đã mượn nhưng vợ chồng ông P, bà O không trả và cũng không đưa ra lý do gì.

Do ông P cố tình không trả GCNQSDĐ nên vợ chồng ông có đơn đề nghị thi hành án đối với bản án đã xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc năm 2021. Nay thửa đất đã được cấp lại thành thửa đất số 348 (thay thế thửa đất 43⁻²), tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 24 tháng 10 năm 2022, theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, có tổng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 57,88m². Qua đo đạc hiện trạng hiện nay thì diện tích chỉ còn lại là 57,08m², việc diện tích đất của gia đình ông bị nhỏ hơn là do phía vợ chồng anh T3 xây một phần tường nhà về phía mặt đường sang đất của vợ chồng ông diện tích là 0,8m². Việc vợ chồng anh T3 xây sang đất của vợ chồng ông ông không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Trong vụ án ông chỉ yêu cầu vợ chồng ông P trả lại diện tích đất của vợ chồng ông có diện tích trên thực tế là 57,08m² như thực tế đo đạc. Buộc ông P, bà O phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất đã mượn của ông. Việc vợ chồng ông P tự ý xây dựng công trình là nhà trên đất của vợ chồng ông không được sự đồng ý của vợ chồng ông là trái pháp luật.

Ông khẳng định không có việc sắp xếp của bố mẹ về việc bảo vợ chồng ông về ở đất của ông P ở tổ 4, phường H, thành phố P cùng bố mẹ và đổi lại vợ chồng ông P ở trên đất của vợ chồng ông ở tổ X, phường H (thửa đất đang tranh chấp). Ngoài ra, cũng không có việc vợ chồng ông bán đất cho vợ chồng ông P. Vợ chồng ông không nhận bất cứ khoản tiền đất nào của vợ chồng ông P vào năm 2017.

Nay ông khởi kiện buộc vợ chồng ông P phải dỡ bỏ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất của vợ chồng ông và trả lại thửa đất số 348 (thay thế thửa đất 43⁻²), tờ bản đồ số 42 diện tích thực tế là 57,08 m²; địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 10 năm 2022 mang tên vợ chồng ông. Trong đó bao gồm cả phần nhà còn lại của ngôi nhà bố mẹ ông cho và được ghi trong GCNQSDĐ số: AM 650258, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: H 02389 ngày 03/9/2008 đứng tên Ngô Tuấn A và vợ Lê Thị V.

Đồng thời đề nghị do ngôi nhà anh P và bà O hiện đã xây dựng là một khối thống nhất nên khi tháo dỡ phần nhà trên diện tích 57,08m² thì đề nghị tháo dỡ cả phần nhà của ông P, bà O xây dựng chiếm dụng phần đất ngoài GCNQSDĐ có diện tích 2,9m² được giới hạn bởi các mốc 26,6, 22, 21, 26 và phần diện tích đất

7,3m². Được giới hạn bởi các mốc 24, 25, 16, 17, 24 là phần diện tích xen kẹp giữa đất của vợ chồng ông và đất, nhà của anh T3, chị T4.

Bị đơn là ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bố mẹ chia cho các anh em trong gia đình ông, trong đó có phần diện tích đất vợ chồng ông Tuấn A. Tổng diện tích đất ban đầu của bố mẹ khoảng hơn 200m², năm 1995 bố mẹ ông chia đều cho 05 người con trai, mỗi người được hơn 50tô. Thừa đất bố mẹ ông chia cho vợ chồng ông Tuấn A ông đang quản lý, sử dụng là do nghe theo sự sắp xếp của bố mẹ (chị T3 và cụ H). Theo đó vợ chồng ông Tuấn A về ở trên thửa đất của ông ở tổ 4, phường H, thành phố P cùng bố mẹ ông. Đổi lại, vợ chồng ông sẽ ở trên thửa đất bố mẹ cho vợ chồng ông Tuấn A ở tổ X, phường H (thửa đất hiện nay đang tranh chấp). Việc hoán đổi này là do chỉ đạo của bố mẹ và được sự đồng ý của vợ chồng ông Tuấn A. Vào ngày 12/7/2012 do chưa làm thủ tục sang tên thửa đất và do việc kinh doanh của ông cần vốn làm ăn nên ông đã viết giấy mượn đất của vợ chồng ông Tuấn A. Năm 2013 Công ty M A đã trả tiền cho Ngân hàng MB và Ngân hàng lại trả lại GCNQSDĐ cho ông.

Sau này vợ chồng ông Tuấn A lại tự thay đổi giao kết trước đây, không đồng ý đổi đất cho vợ chồng ông nữa và đến năm 2017 vợ chồng ông Tuấn A lại trao đổi với vợ chồng ông bán lại cho vợ chồng ông thửa đất trên với giá 2.500.000.000 đồng. Lúc đó ông chỉ có 1.100.000.000 đồng và vay thêm của bố mẹ ông 1.400.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã trả đủ cho vợ chồng ông Tuấn A. Việc đưa tiền này có vợ chồng ông, bố mẹ tôi và vợ chồng ông Tuấn A. Tuy nhiên, do là anh em trong gia đình nên hai bên không viết giấy giao nhận tiền. Sau khi đưa tiền cho vợ chồng ông Tuấn A thì tôi bảo đi làm thủ tục sang tên nhưng ông Tuấn A đều kiếm có không đi làm.

Sau đó, bố mẹ ông có nói nếu không làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Tuấn A phải trả lại tiền nhưng ông Tuấn A vẫn nhất quyết không trả lại tiền. Đồng thời gọi thợ khoá vào mở khoá kết nhà ông Tuấn A để lấy tiền trả ông nhưng không thực hiện được.

Khi chia đất cho các con bố mẹ ông chia cho mỗi con một phần đất và 01 phần nhà cũ đã xây trên đất. Nhà cũ trước đây bố mẹ chia cho chỉ có 01 tầng, sau khi vợ chồng ông sử dụng đã làm thêm tầng 2 trên phần đất đang tranh chấp từ những năm 1998, sau đó đã sửa chữa nhiều lần vào khoảng những năm 1999, 2000. Năm 2021, ngôi nhà bị hủy hoại, cháy toàn bộ nên ông phải làm lại từ chân móng lên 04 tầng, tổng chi phí làm lại nhà trên phần đang tranh chấp khoảng 03 tỷ đồng.

Khi ông làm lại nhà không thông báo cho vợ chồng ông Tuấn A biết, vì xác định đây là tài sản của vợ chồng ông mua. Việc mua bán này chỉ một mình vợ chồng ông đứng ra mua, không liên quan gì đến các con ông.

Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Tuấn A vì thửa đất trên ông đã mua của vợ chồng ông Tuấn A từ năm 2017, đã trả đủ tiền và đang quản lý, sử dụng đất từ khi bố mẹ ông chia cho đến nay. Đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Tuấn A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Văn T (Tên khác là B) và bà Ngô Thị T2 trình bày: Ông bà được tham gia xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P. Đối với diện tích 7,3m² được giới hạn bởi các mốc 16,17,24,25,16 là đất trong GCNQSDĐ của gia đình hiện ông P và bà O có dựng khung thép kiên cố trên phần diện tích 7,3 m² này. Nếu Tòa án buộc ông P và bà O phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất nhà của ông Tuấn A thì dỡ luôn phần này vì chiều rộng chỉ khoảng 20 cm, nếu không phải tháo dỡ thì ông cũng không có ý kiến đề nghị gì. Sau khi tháo dỡ Ông Ngô Tuấn A có nhu cầu sử dụng hai bên sẽ tự thỏa thuận. Còn việc có quan điểm cho rằng ông đang xây dựng nhà lấn sang đất của ông Tuấn A diện tích 0,8m² được giới hạn bởi các mốc 22,23,24,22 thì ông chưa đồng ý. Nếu có ông không đề nghị giải quyết trong vụ án này để gia đình ông và vợ chồng ông Tuấn A tự thỏa thuận.

Với nội dung bản vụ án như trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 03 /2023/DS-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P quyết định: Áp dụng Khoản 2, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157,158, 165, 166, 244,264, 265, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 164, 166, 168,169,174,175, 500, 502, 503; 579 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V đối với ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O : Buộc ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O tháo dỡ công trình nhà đã xây dựng trên diện tích đất (Bao gồm cả phần ngôi nhà được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 650258 vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: H 02389 ngày 03/9/2008 đứng tên Ông Tuấn A và Lê Thị V do Ủy ban nhân dân thị xã P nay là thành phố P cấp ngày 03/9/2008) được giới hạn bởi các mốc: 26,6,22,24,25,16,17,18,21,26. Trả lại mặt bằng cho Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V theo diện tích đất thực tế là 57,08m² giới hạn bởi các mốc: 21,22,24,17,18,21 tại thửa đất số 348 (thay thế thửa

đất 43⁻²), tờ bản đồ số 42; có tổng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 57,88m² địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 475217 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 24 tháng 10 năm 2022.

Phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2,9m² được giới hạn bởi các mốc 26,6, 22, 21, 26 sau khi phá dỡ phần nhà xây dựng chiếm diện tích đất này thì diện tích đất sau khi tháo dỡ thuộc quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới được xác định theo mốc giới 18, 26 và phải tuân thủ khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự qui định về mốc giới ngăn cách các bất động sản. Ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O phải phá dỡ đến đến mặt bằng nền đất, ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O có quyền sở hữu đối với nguyên vật liệu sau tháo dỡ và có trách nhiệm vận chuyển ra khỏi mặt bằng của diện tích đất trên.

Trong quá trình tháo dỡ ông Ngô Minh P và chị Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm đảm bảo an toàn và kỹ thuật, thiết kế của phần nhà còn lại, nếu hư hỏng ông Ngô Minh P và chị Nguyễn Thị Kiều O không được bồi thường. Toàn bộ chi phí tháo dỡ ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu (Số đo và mốc giới được thể hiện trong trích đo địa chính hiện trạng thửa đất của biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P kèm theo bản án này).

Ngày 11 tháng 4 năm 2023 anh Ngô Minh P và ngày 13 tháng 4 năm 2023 bà Nguyễn Thị Kiều O kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi của bị đơn đề nghị: Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03 /2023/DS-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ngô Minh P làm trong hạn luật định hợp lệ được chấp nhận. Tòa án triệu tập hợp như đối với ông Ngô Văn

T (tên khác là B) và bà Ngô Thị T2, nhưng ông T, bà T2 đã có yêu cầu xin vắng mặt tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kiều O đã triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà T2, bà O theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu thu thập được xác định:

Ông Ngô Tuấn A và ông Ngô Minh P có mối quan hệ là anh em ruột. Trong đơn khởi kiện và các lời khai Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V (vợ ông Tuấn A) trình bày cụ Ngô Thị H và cụ Ngô Văn T3 (Là bố mẹ ông Tuấn A và ông P) đã cho ông Tuấn A diện tích đất thổ cư 57,88m² tại thửa đất 43⁻², tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Tổ X, Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AM 650258 đứng tên Ông Ngô Tuấn A, bà Lê Thị V ngày 03/09/2008, trên đất có 1 nhà cấp IV 2 tầng diện tích xây dựng 45m² liền với đất đã chia cho ông P.

Sau đó ông Tuấn A cho rằng vợ chồng ông đã cho ông P mượn để sử dụng đến nay ông P không trả nên ông Tuấn A khởi kiện đòi tài sản đối với vợ chồng ông P, bà O. Buộc vợ chồng ông P, bà O phải dỡ bỏ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất tại thửa đất số 348 (thay thế thửa đất 43⁻²), tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ ngày 24 tháng 10 năm 2022, tổng diện tích trong GCNQSDĐ là 57,88m². Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P diện tích thực tế là 57,08m² nên ông Tuấn A yêu cầu trả lại theo diện tích thực tế theo số đo của đất. Hiện tại trên diện tích đất tranh chấp này có một công trình nhà cấp 1 có 1 tầng, có 1 gác xép, diện tích xây dựng 57,08m² ông cụ Ngô Văn T3 và cụ Ngô Thị H xây dựng 1995. Quá trình ở trên đất ông P, bà O có dựng thêm khung sắt và lợp tôn lên phía trên tầng 1.

Đến năm 2021 nhà bị cháy, ông P, bà O có sửa chữa lại nhưng vẫn giữ nguyên móng cũ và một phần nhà cũ, chỉ làm thêm tầng lên phía trên tầng 1 bằng khung thép, một phần là khung bê tông, tổng là 4 tầng (bao gồm cả gác xép). Ông P và bà O xây dựng nhà hiện nay đang ở và kinh doanh trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của ông P và bà O và xây sang cả phần đất đã cấp GCNQSDĐ cho ông Tuấn A và bà Vân, tổng diện tích đất là 189,4m². Khi xây dựng lại nhà ông P không trao đổi gì với Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V. Do vậy Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V đề nghị do ngôi nhà ông P và bà O hiện đã xây dựng là một khối thống nhất nên khi tháo dỡ phần nhà trên diện tích 57,08m² thì đề nghị tháo dỡ cả phần nhà của ông P, bà O xây dựng chiếm diện tích phần đất ngoài

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2,9m² và phần diện tích đất 7,3m² là phần diện tích xen kẽ giữa đất của vợ chồng ông Tuấn A và đất, nhà của ông T, bà T2.

Xét kháng cáo của ông Ngô Minh P nhận thấy:

Về nguồn gốc đất tranh chấp của cụ Ngô Văn T3 (là bố đẻ của Ông Ngô Tuấn A) thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 42, tổng diện tích 289,4m². Sau đó thửa đất trên đã được tách thành 05 thửa cho 05 người con trai của chị T3. Ngày 03/09/2008, Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V đã được Ủy ban nhân dân thị xã P (cũ) cấp GCNQSDĐ tại thửa 43⁻², tờ bản đồ số 42 diện tích 57,88m² trong đó có 40m² đất ở và 17,88m² đất vườn. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2008 đến nay, thửa đất 43⁻², tờ bản đồ số 42 diện tích 57,88m², địa chỉ: Tổ X, Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V.

Theo Kết quả xác minh tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh P: Thửa đất số 349, tờ bản đồ số 42, diện tích 57,88m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ ngày 24/10/2022; địa chỉ: Tổ X, Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên Ông Ngô Tuấn A, bà Lê Thị V thì trước đây thửa đất trên là thuộc thửa số 43⁻², tờ bản đồ số 42, diện tích 57,88m², được Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) cấp GCNQSDĐ số AM 650258 đứng tên Ông Ngô Tuấn A, bà Lê Thị V ngày 03/09/2008. Việc cấp mới theo yêu cầu của chủ sử dụng đất Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V, khi cấp lại diện tích của thửa đất không thay đổi (57,88m).

Ông P cho rằng có việc hoán đổi nhà giữa ông Tuấn A và ông P, tức là ông P sẽ sử dụng đất của ông Tuấn A và thanh toán cho ông Tuấn A 2.500.000.000 đ từ đầu năm 2017, ông Tuấn A sẽ vào ở trên đất của bố mẹ. Ông Tuấn A đã nhận tiền nhưng không thực hiện việc chuyển đổi. Việc thoả thuận trên chỉ nói miệng không thể hiện bằng văn bản.

Tại cấp phúc thẩm ông P đã chứng minh bằng việc cung cấp 01 USB và 01 đĩa VCD ghi âm cuộc họp tại gia đình kèm theo vi Bằng của Văn phòng Thừa phát lại P nhưng tài liệu do ông P cung cấp không xác định được việc chuyển nhượng, hoán đổi đất như ông P trình bày. Lời khai của bà Ngô Thị H (BL 66 – Biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2021) và ông Ngô Văn T3 (BL 64 - Biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2021) có trong hồ sơ đều xác nhận về nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của Nhà nước cấp cho các cụ từ những năm 1964. Đến năm 1995 các cụ chia thửa đất trên làm 05 phần cho 05 người con trai, mỗi con được khoảng 57m² đất và toàn bộ tài sản trên phần đất mình được chia. Do nhà trước đây xây trên

toàn bộ thửa đất nên khi chia các cụ có xây tường ngăn cách cho từng thửa. Đến năm 2008 các con làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho từng thửa đất mà các cụ đã chia. Hai cụ khẳng định thửa đất 43⁻² tờ bản đồ số 42 đúng tên con trai là Ngô Tuấn A và Lê Thị V được cấp GCNQSDĐ ngày 03/9/2008 là hai cụ cho. Hiện nay vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Tuấn A. Không có việc chuyển nhượng, mua bán đất giữa ông Tuấn A và ông P. Ngoài ra khi giải quyết vụ án giữa ông Tuấn A và Ngân hàng Quân Đội lời khai của chị T3 tại BL 188 cũng xác nhận nội dung như trên không có việc chuyển đổi đất giữa ông P và ông Tuấn A.

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị huỷ án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa con của ông P, bà O là cháu M A vào tham gia tố tụng, lấy lời khai của người làm chứng trong file ghi âm, giám định chữ ký của chị T3 và cụ H, xem xét lời khai của những người liên quan khi cơ quan điều tra điều tra đối với ngôi nhà bị cháy của ông P.

Xét thấy trong vụ án này con ông P, bà O không có công sức gì khi tạo lập tài sản nên không có quyền lợi và nghĩa vụ do vậy không xác định có tư cách tố tụng trong vụ án. Nội dung file ghi âm theo ông P là cuộc họp gia đình nhưng lời nói trong hội thoại không rõ ràng, không phản ánh được việc hoán đổi đất giữa ông Tuấn A và ông P nên không cần thiết lấy lời khai của những người làm chứng. Về chữ ký của chị T3, cụ H phía bị đơn cho rằng lời khai của hai cụ là không đảm bảo chính xác vì thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm lấy lời khai của các cụ tại địa bàn thành phố P đang thực hiện việc giãn cách do dịch Covid 19. Tuy nhiên theo văn bản số 2011 ngày 28/7/2021 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc thì thời điểm đó chỉ có quy định không tập trung quá 05 người tại khu vực công cộng, ngoài phạm vi công sở bệnh viện, trường học do vậy Tòa án vẫn làm việc bình thường. Do vậy không có cơ sở cho rằng có sự không minh bạch khi lấy lời hai của chị T3 và cụ H nên không có căn cứ để trưng cầu giám định. Ngoài ra hồ sơ cũng đủ căn cứ để xác định việc kiện nên việc thu thập tài liệu trong quá trình cơ quan điều tra điều tra việc cháy nhà của anh P là cũng không cần thiết. Do vậy yêu cầu về huỷ án sơ thẩm không được Tòa án chấp nhận.

Như vậy việc ông P cho rằng ông Tuấn A đã chuyển đổi nhà đất cho ông P là không có căn cứ, kháng cáo của ông P không có cơ sở nên không được chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Ông P phải chịu án phí theo quy định.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ý

kiến của VKSND tỉnh có căn cứ cần chấp nhận. Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03 /2023/DS-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P.

Áp dụng Khoản 2, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 244, 264, 265, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 164, 166, 168, 169, 174, 175, 500, 502, 503; 579 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V đối với ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O:

Buộc ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O tháo dỡ công trình nhà đã xây dựng trên diện tích đất (Bao gồm cả phần ngôi nhà được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 650258 vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: H 02389 ngày 03/9/2008 đứng tên Ngô Tuấn A và Lê Thị V do Ủy ban nhân dân thị xã P nay là thành phố P cấp ngày 03/9/2008) được giới hạn bởi các mốc: 26,6, 22, 24, 25, 16, 17, 18, 21, 26.

Trả lại mặt bằng cho Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V theo diện tích đất thực tế là 57,08m giới hạn bởi các mốc: 21, 22, 24, 17, 18, 21 tại thửa đất số 348 (thay thế thửa đất 43⁻²), tờ bản đồ số 42; có tổng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 57,88m² địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên Ông Ngô Tuấn A và bà Lê Thị V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 475217 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 24 tháng 10 năm 2022.

Phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2,9m² được giới hạn bởi các mốc 26,6, 22, 21, 26 sau khi phá dỡ phần nhà xây dựng chiếm diện tích đất này thì diện tích đất sau khi tháo dỡ thuộc quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới được xác định theo mốc giới 18, 26 và phải tuân thủ khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự qui định về mốc giới ngăn cách các bất động sản. Ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O phải phá dỡ đến đến mặt bằng nền đất, ông

Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O có quyền sở hữu đối với nguyên vật liệu sau tháo dỡ và có trách nhiệm vận chuyển ra khỏi mặt bằng của diện tích đất trên.

Trong quá trình tháo dỡ ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm đảm bảo an toàn và kỹ thuật, thiết kế của phần nhà còn lại, nếu hư hỏng ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O không được bồi thường.

Toàn bộ chi phí tháo dỡ ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu (Số đo và mốc giới được thể hiện trong trích đo địa chính hiện trạng thửa đất của biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P kèm theo bản án này).

[2]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo tỷ lệ: Ông Ngô Minh P phải chịu 150.000 đồng và bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu 150.000 đồng. Hoàn trả Ông Ngô Tuấn A và ông Lê Thị V số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008842 ngày 16/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu mỗi người 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền số 0007050 ngày 14 tháng 4 năm 2023 và 300.000đ theo Biên lai thu tiền số 0007051 ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

“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 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Thị Thuý Mai

