

Bản án số: 153/2019/DS-PT
Ngày: 27 – 11 – 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy một phần Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D), sinh năm 1930; địa chỉ: Số nhà 26D/35 đường LLQ, phường B, quận M, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2015). Ông Đ có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1955; địa chỉ: Số nhà 109, đường LTK, khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Huy Q, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà 109, đường LTK, khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2016). Ông Q vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã C, địa chỉ: Số 01, đường 30/4, khóm C, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND thị xã C: Ông Sơn N TH, phó Chủ tịch UBND thị xã C là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019). Ông TH vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Huy Q, sinh năm 1980 (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Phan Kim U, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

4. Bà Huỳnh Mỹ P, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

5. Bà Huỳnh Mỹ N, sinh năm 1982 (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 109, đường LTK, khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà U và bà P: Bà Huỳnh Mỹ N, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà 109, đường LTK, khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2017). Bà N vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Thanh H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Trong đơn khởi kiện ngày 26/11/2015 (BL số 01) và lời trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn là ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông S là ông Huỳnh Hải Đ trình bày:

Cha mẹ ông S tên Huỳnh Văn M (Chết năm 1956) và Trần Thị Xiêu E (Chết năm 2006) có 04 người con gồm: Ông Huỳnh Bình I; sinh năm 1931 (Chết năm 1955), ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1934 (Chết năm 1990), ông Huỳnh Văn D là ông S (Nguyên đơn); ông Huỳnh Văn Z, sinh năm 1930 còn sống. Lúc còn sống cha mẹ ông có tạo lập được 02 căn nhà và diện tích đất tọa lạc tại đường LTK, khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Vào ngày 31/5/1988, mẹ ông đã đứng ra cùng với các con, cháu trong thân tộc tổ chức cuộc họp thân tộc để phân chia tài sản cho các con, cháu trước sự chứng kiến của ông Trần Quang Y là Trưởng khu 4 (Hiện nay ông Y đã chết) có xác nhận của UBND thị trấn Vĩnh Châu, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Hậu Giang (Nay là UBND phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng). Sau khi phân chia tài sản, phần tài sản của ai thì người đó nhận sử dụng theo Biên bản họp thân tộc ngày 31/5/1988. Thời gian đó ông S sống ở thành phố Hồ Chí Minh, không về tham dự cuộc họp thân tộc để nhận tài sản phân chia được, em ông S là Huỳnh Văn Z có ký tên nhận thay diện tích đất chia cho ông. Theo nội dung biên bản họp thân tộc phân chia tài sản cho các con thì phần ông S được chia là diện tích đất rẫy phía Nam giáp với đường Lý Thường Kiệt, hiện nay có vị trí tứ cận (Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ) như sau: Hướng Đông

giáp thửa đất số 230, có số đo 15,57m + 2,15m. Hướng Tây giáp thửa đất số 144, có số đo 6,54m + 11,47m + 3,22m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 9,32m + 11,23m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 9,63m + 10,02m. Diện tích là 393,5m² (Tại sơ đồ bản vẽ là 393,4m², trong đó có diện tích nằm trong lộ giới là 59,7m²).

Năm 2015, ông đi đăng ký quyền sử dụng đất (QSDĐ) thì phát hiện cháu ông là Huỳnh Thanh H đã tự ý kê khai đứng tên diện tích đất của ông. Hiện nay trong thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73 của ông H được UBND thị xã C, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 24/12/2014 có diện tích của ông là 393,5m² (Tại sơ đồ bản vẽ là 393,4m²). Trên phần đất này, có một phần ông H đã cất nhà ở, một phần đất trống:

Phần đất khu nhà ở có diện tích là 194,4m² (Trong đó có 30m² lộ giới), vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất trống đang tranh chấp, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Tây giáp thửa đất số 144, có số đo 6,54m + 11,47m + 3,22m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 9,32m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 9,63m.

Phần đất trống còn lại diện tích là 199m² (Trong đó có 29,7m² lộ giới), có vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 230, có số đo 15,57m + 2,15m. Hướng Tây giáp nhà ông H và phần đất trống sau nhà ông H, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 11,23m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 10,02m.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông S có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 393,5m² (Tại sơ đồ bản vẽ là 393,4m² - BL số 129), cụ thể như sau:

Thứ nhất: Ông S yêu cầu ông H trả cho ông S diện tích đất trống còn lại 199m², nằm trong thửa 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (Có vị trí tứ cạnh như trên); những công trình ông H xây dựng sau khi tranh chấp trên phần diện tích đất trống tại buổi thẩm định ngày 26/5/2016 yêu cầu ông H tháo dỡ và buộc ông H trả lại giá trị QSDĐ có diện tích 194,4m² nằm trong thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng mà ông H xây dựng nhà ở trên phần đất của ông S theo giá do Hội đồng định giá đã tiến hành định giá trong quá trình giải quyết vụ án là 447.350.000 đồng.

Thứ hai: Hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BV 416769, số vào sổ cấp GCN: CH 004468 của UBND thị xã C cấp cho ông H ngày 24/12/2014, tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu đối với phần đất trống có diện tích là 199m², có vị trí tứ cạnh như trên.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là: Bản sao có công chứng Biên bản họp thân tộc ngày 31/5/1988; toàn bộ bản photo hồ sơ đăng ký QSDĐ của ông H; Đơn xin xác nhận hai tên là một người; Bản sao giấy chứng tử của cụ Huỳnh Văn M, cụ Trần Thị Xiêu E, ông Huỳnh Văn O và ông Huỳnh Bình I; Biên bản về việc kiểm tra vị trí đất tranh chấp ngày 23/7/2015; Sơ đồ đo đạc hiện trạng của UBND phường 1, thị xã Vĩnh Châu vào ngày 23/7/2015; Biên bản hòa giải tranh chấp QSDĐ tại UBND phường 1, thị xã Vĩnh Châu vào ngày 16/7/2015; Tờ khai về quan hệ thân thân của cụ M và cụ E; Bản sao đơn tường trình và cam kết của ông Huỳnh Văn Z.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Huỳnh Thanh H và người đại diện hợp pháp của ông H là ông Lê Huy Q trình bày:

Về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông S và ông H là của bà nội ông H tên Trần Thị Xiêu E, bà nội ông sinh được 06 người con, một người mất tích, một người đem cho người khác, còn lại 04 người gồm: Ông Huỳnh Bình I là cha ông H (Đã chết), ông Huỳnh Văn O (Đã chết), ông Huỳnh Văn D và ông Huỳnh Văn Z.

Vào ngày 31/5/1988, cụ E đã tiến hành đứng ra họp thân tộc để chia đất cho con, cháu; cha ông H mất nên phần đất của cha ông được bà nội cho mẹ ông là bà Trịnh Thị O và ông H. Trong lúc phân chia đất, ông Huỳnh Văn D không có tham dự vì ông đã rời gia đình trước năm 1975. Phần của ông H được chia vào năm 1988 là căn nhà thờ tổ tiên, 2 nền nhà và phần sân lót gạch trước nhà. Sau khi được cho đất, ông H cùng mẹ là bà O quản lý phần đất, nhà và phụng dưỡng cụ E. Phía sau nhà tổ tiên là phần đất ao đĩa, cây sậy bỏ hoang không canh tác được, nên năm 1989, cụ E kêu ông H phát hoang, đổ đất để xây dựng nhà ở và ông H sử dụng liên tục, có đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ và không có ai tranh chấp hay thắc mắc gì. Sau khi cụ E chết vào năm 2002, ông H cũng là người trực tiếp sử dụng, các chủ của ông H cũng không có thắc mắc tranh chấp hay khiếu nại gì về phần đất này.

Đến năm 2014, ông H đi kê khai diện tích đất nói trên cùng với diện tích đất mà cụ E đã cho trước đây vào ngày họp thân tộc và đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu với diện tích 1.407,8m² vào ngày 24/12/2014.

Năm 2015, ông S đứng ra tranh chấp với ông H mà không có giấy tờ chứng minh mối quan hệ huyết thống giữa ông S với cụ E nên ông S khởi kiện là không có căn cứ. Ông H yêu cầu Tòa án xét xử bác đơn khởi kiện của ông S.

Chứng cứ bị đơn giao nộp là: Bản sao giấy chứng tử của cụ E; Bản sao Giấy chứng nhận QSDĐ; bản sao toàn bộ hồ sơ đăng ký QSDĐ; Bản sao 04 Biên lai thu thuế nhà đất vào các năm 2007, 2008, 2009, 2010; Bản sao đơn xác nhận về việc thường trú và ổn định, lâu dài.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Kim U' và bà Huỳnh Mỹ P là bà Huỳnh Mỹ N trình bày:

Bà N thống nhất với lời trình bày của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Q. Đúng là ngày 31/5/1988, cụ E có tổ chức họp thân tộc chia đất cho con, cháu. Các phần đất của những người khác đã được nhận và sử dụng, riêng ông D là ai thì gia đình không biết, nếu có cho ông D mà ông D không sử dụng thì phần đất đó vẫn là của cụ E, nên năm 1989, cụ E đã cho cha của bà phát hoang, san lấp và sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1989 đến nay không ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Bà N không thừa nhận ông Trương Văn S với ông Huỳnh Văn D là một người, hơn nữa phần đất rẫy phía Nam là đất nào? thì làm sao khẳng định được đất đang tranh chấp có phải là đất phía Nam mà cụ E cho ông D năm 1988 hay không. Đồng thời, bà N cho rằng giả dụ nếu ông S có đúng là ông D đi nữa thì việc cụ E cho đất vào ngày 31/5/1988, ông D không sử dụng thì đất đó vẫn còn của cụ E nên năm 1989 cụ E cho lại ông H là hợp pháp. Phần đất này, ông H là người trực tiếp quản lý, sử dụng

từ năm 1989 đến nay và ông H đã đăng ký QSDĐ, được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Bà N yêu cầu Tòa án xét xử bác đơn khởi kiện của ông S.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã C (Vắng mặt tại phiên tòa) trình bày tại Công văn số 184/CV.CNVPĐKĐĐ, ngày 02 tháng 8 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi cho Tòa án như sau:*

Căn cứ pháp lý đề cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H theo Giấy chứng nhận số BV 416769, sổ vào sổ cấp GCN: CH 004468 ngày 24/12/2014 cho ông H của UBND thị xã C, tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu quy định tại điểm c khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Đối tượng và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 416769, sổ vào sổ cấp GCN: CH 004468 ngày 24/12/2014 cho ông H của UBND thị xã C, tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được quy định tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Việc nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BV 416769, sổ vào sổ cấp GCN: CH 004468 ngày 24/12/2014 cho ông H của UBND thị xã C, tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự; căn cứ vào Điều 30, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ vào khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; căn cứ vào khoản 1 Điều 26, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Văn S (Huỳnh Văn D) đối với bị đơn Huỳnh Thanh H.

- Buộc ông Huỳnh Thanh H phải di dời, tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại cho nguyên đơn Trương Văn S (Huỳnh Văn D) phần đất có diện tích là 199m² (Chưa trừ lộ giới); giá trị quyền sử dụng đất theo Kết luận định giá số 17/KL-HĐĐGTS ngày 24/6/2016 của Hội đồng định giá tài sản thị xã Vĩnh Châu là 19.900.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm nghìn đồng), tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 230, có số đo 15,57m + 2,15m. Hướng Tây giáp nhà ông Huỳnh Thanh H và phần đất trống sau nhà ông H, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 11,23m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 10,02m.

- Buộc ông Huỳnh Thanh H trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích là 194,4m² là theo Kết luận định giá số 17/KL-HĐĐGTS ngày 24/6/2016 của Hội đồng định giá tài sản thị xã Vĩnh Châu là 447.350.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). (*).

- Ôn định cho ông Huỳnh Thanh H phần đất khu nhà ở có diện tích là 194,4m² (Trong đó có 30m² lộ giới), tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất trống đang tranh chấp, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Tây giáp thửa đất số 144, có số đo 6,54m + 11,47m + 3,22m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 9,32m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 9,63m.

- Buộc ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) phải có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Thanh H công sức quản lý và chi phí cho việc bảo quản tài sản bằng $\frac{1}{2}$ giá đất là (Diện tích 199m² có giá là 19.000.000 đồng và diện tích 194,4m² có giá là 447.350.000 đồng) tổng cộng là 467.250.000 đồng/2 là 233.625.000 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng). (**)

Sau khi khấu trừ (*) và (**) ông Huỳnh Thanh H còn phải thanh toán cho ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) số tiền là 213.725.000 đồng (Hai trăm mười ba triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) có đơn yêu cầu thi hành án, ông Huỳnh Thanh H phải trả lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 416769, sổ vào sổ cấp GCN: CH 004468 ngày 24/12/2014 cho ông Huỳnh Thanh H của UBND thị xã C, tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; đối với phần đất có diện tích 199m² (Chưa trừ lộ giới) có vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 230, có số đo 15,57m + 2,15m. Hướng Tây giáp nhà ông Huỳnh Thanh H và phần đất trống sau nhà ông H, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 11,23m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 10,02m.

(Có bản vẽ kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/9/2019, bị đơn ông Huỳnh Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xét xử toàn bộ vụ án đảm bảo đúng pháp luật, đúng thực tế sự việc, thực sự vì công lý, công bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu.

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, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt phiên tòa lần thứ hai, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Q, người đại diện hợp pháp của UBND thị xã C là ông TH; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, bà N và cũng là người đại diện hợp pháp của bà U, bà P vắng mặt phiên tòa lần thứ hai, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nên HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của ông H là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, xét xử toàn bộ vụ án đảm bảo đúng pháp luật, đúng thực tế sự việc, thực sự vì công lý, công bằng. Xét thấy, nội dung đơn kháng cáo trình bày chưa cụ thể, rõ ràng, nhưng có thể hiểu ý chí của bị đơn là đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S.

[4] Sau khi kháng cáo, người đại diện hợp pháp của ông H có gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bản trình bày ý kiến và kêu cứu khẩn, trong đó có nội dung: Nguyên đơn kiện nhưng không biết rõ vị trí, diện tích đất, chưa từng nhận đất, chưa từng sử dụng, không đăng ký, không nộp thuế, chỉ dựa vào biên bản họp thân tộc từ năm 1988 và không có giá trị hiệu lực cùng với vô số lời khai gian dối, mâu thuẫn về lý do thay tên đổi họ, mâu thuẫn về thời điểm biết tin được chia đất, lúc thì nói bị đơn năn nỉ xin đăng ký giấy rồi chuyển trả cho nguyên đơn, lúc thì khai xảy ra tranh chấp mới biết bị đơn tự ý lén lút xin cấp giấy, chỉ là lời nói suông, không có căn cứ nhưng được Tòa án chấp nhận gây thiệt hại cho bị đơn.

[5] Xét thấy, về nguồn gốc đất tranh chấp, theo lời trình bày của các đương sự đều xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H vào ngày 24/12/2014 là của cụ Huỳnh Văn M và cụ Trần Thị Xiêm E, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về việc ông Trương Văn S có phải là ông Huỳnh Văn D hay không. Xét

thấy, theo như nhận định tại mục [2.5] của Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST, ngày 13/9/2019 và đối chiếu với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có đủ cơ sở khẳng định ông Trương Văn S chính là ông Huỳnh Văn D, ông D là con ruột của cụ Huỳnh Văn M và cụ Trần Thị Xiêm E.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu ông H trả lại phần đất trống có diện tích 199m², nằm trong thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; những công trình ông H xây dựng sau khi tranh chấp trên phần diện tích đất trống yêu cầu ông H tháo dỡ và buộc ông H trả lại giá trị QSDĐ đối với phần đất có diện tích 194,4m² nằm trong thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng mà ông H xây dựng nhà ở trên phần đất của ông theo giá do Hội đồng định giá đã định với số tiền là 447.350.000 đồng. Xét thấy, trên cơ sở Biên bản họp thân tộc ngày 31/5/1988 (BL số 68, 69, 70) và theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng có đủ cơ sở xác định việc cho đất theo Biên bản họp thân tộc ngày 31/5/1988 tuy không tiến hành cắm cọc ranh, không đo đạc cụ thể, cũng không rào riêng phần đất cho từng người mà chỉ ghi trên giấy và chỉ vị trí trên thực địa. Trong đó, ghi cụ thể phần đất của từng người là: *“Căn nhà giữa là của nhà thờ và hai miếng đất nền nhà cặp bên hông của nhà thờ giao cho bà Trịnh Thị O (Dâu) và Huỳnh Thanh H (Cháu nội) có quyền sở hữu và quản lý; song theo đó giao cái sân lót gạch trước mặt nhà và một hẻm Bắc Nam bề ngang 1m2 chạy dài cho bà Trịnh Thị O có quyền sở hữu và quản lý. Tạm giải quyết cho gia đình ông Huỳnh Văn O đi nhờ trong sân lót gạch và hẻm nói trên. Miếng rẫy vào vũng nước trước nhà giao cho ông Huỳnh Văn Z, còn miếng rẫy phía Nam giao cho Huỳnh Văn D, còn lại một căn nhà xưa, cất kiểu pháp giao cho Huỳnh Văn O quản lý chạy dài dựng nhà UM, chiều dài 22m, chiều ngang tính từ mí nhà xưa đến mí gạch mương lộ 10m, qua trao đổi đã thống nhất giao cho ông O hai cây me chua ngoài lộ để giải quyết khó khăn”*. Tại buổi họp thân tộc có 02 người con là ông Z, ông O và con dâu là bà O cùng với cháu nội là ông H; ngoài ra, còn có sự chứng kiến của Trưởng ban nhân dân khóm và có xác nhận đóng dấu của UBND thị trấn Vĩnh Châu, huyện Vĩnh Châu (Nay là phường 1, thị xã Vĩnh Châu), nhưng không có mặt ông D. Trong Biên bản họp thân tộc ông Z có ký tên 02 lần, điều này ông Z cho rằng ông ký thay cho ông D và bà Huỳnh Mỹ N cũng cho rằng ông Z ký thay cho ông D là đúng. Sau khi họp thân tộc thì Biên bản họp thân tộc ngày 31/5/1988 giao cho ông H quản lý. Sau khi cho đất cụ E vẫn còn sống trên đất cùng với bà O và ông H tại căn nhà thờ của gia đình (Căn nhà cho bà O và ông H) cho đến năm 2002 cụ E chết. Việc cụ E cho đất ông D tất cả các anh em, con cháu trong thân tộc kể cả bà O và ông H đều biết (Điều đó thể hiện rõ trong biên bản họp thân tộc có chữ ký của các con và cháu của cụ E). Sau khi chia con, cháu trong thân tộc không ai thắc mắc hay khiếu nại gì và chính ông H là người giữ Biên bản họp thân tộc năm 1988; đồng thời, khi ông H xin đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cũng căn cứ vào Biên bản họp thân tộc ngày 31/5/1988 (BL số 62, 67); còn đối với phần đất cho ông Z, ông đã quản lý, sử dụng sau này chuyển nhượng lại cho người khác (BL số 627) và phần đất cho ông O, ông O quản lý, sử dụng sau này cho lại con của ông sử dụng.

[8] Từ những phân tích như vừa nhận định tại mục [7] nêu trên, có đủ cơ sở xác định phần đất có diện tích 393,5m² (Theo sơ đồ bản vẽ có diện tích 393,4m² – BL số 129) tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh

Châu, tỉnh Sóc Trăng là phần đất do cụ E đã cho ông D vào ngày 31/5/1988. Tuy nhiên, trên đất ông H đã xây dựng nhà một phần với diện tích 194,4m² (Xây dựng trước khi tranh chấp), nên cần ổn định cho ông H và buộc ông H trả giá trị QSDĐ cho ông D và việc buộc trả giá trị QSDĐ cho ông D là có lợi cho ông H; đồng thời, phần đất còn lại có diện tích 199m² khi tranh chấp là đất trống, sau khi tranh chấp thì ông H xây dựng nhà tiền chế trên đất cho con gái tên N và con rể tên Q ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông H tháo dỡ, di dời toàn bộ các vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại cho ông D phần đất có diện tích 199m² là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Nhưng để đảm bảo giai đoạn thi hành án thì cần buộc ông H và vợ chồng ông Q, bà N cùng có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất có diện tích 199m² để trả lại cho ông D phần đất này.

[9] Do ông D không có mặt tại buổi họp thân tộc, nên ông chưa nhận đất và cũng chưa từng quản lý, sử dụng phần đất được cho, phần đất này ông H quản lý, sử dụng cho đến nay; nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tính công sức quản lý và chi phí cho việc bảo quản tài sản bằng $\frac{1}{2}$ giá trị QSDĐ có tranh chấp là đảm bảo quyền lợi cho ông H. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần nội dung khởi kiện của ông D để buộc ông H trả cho ông D số tiền 213.725.000 đồng là có căn cứ; phần còn lại không chấp nhận là đối với số tiền công sức quản lý và chi phí cho việc bảo quản tài sản có tranh chấp tương ứng với số tiền 233.625.000 đồng.

[10] Xét yêu cầu của ông D về việc yêu cầu hủy quyết định cá biệt là hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BV 416769, số vào sổ cấp GCN: CH 004468 của UBND thị xã C cấp cho ông H ngày 24/12/2014, tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đối với phần đất trống có diện tích là 199m². Xét thấy, tại văn bản số 184, ngày 02/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu (Được UBND thị xã C ủy quyền) xác định căn cứ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc như đã nêu trên là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H là căn cứ vào Biên bản họp thân tộc ngày 31/5/1988 và theo đó thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73 không phải cho duy nhất ông H như nhận định tại mục [7] và mục [8] vừa nêu trên. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73 là không hoàn toàn đúng đối tượng được cấp, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D và hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73 đối với phần đất có diện tích 199m² là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[11] Trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên khấu trừ nghĩa vụ trả tiền giữa ông H với ông D, còn lại bao nhiêu thì buộc ông H có nghĩa vụ trả cho ông D là chưa đúng, phần này lẽ ra sẽ được thực hiện ở giai đoạn thi hành án. Ngoài ra, đối với phần không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn là phần nào thì Bản án sơ thẩm cũng không thể hiện rõ. Do khấu trừ nghĩa vụ trả tiền và việc không xác định rõ phần không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn, từ đó việc tính án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu cũng chưa đúng. Tuy nhiên, do

các đương sự không có kháng cáo liên quan đến phần này, nên HĐXX cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét, nhưng cần nêu lên để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H không được chấp nhận, nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông H được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[13] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông H và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 34, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Án tuyên như sau:

- *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) đối với bị đơn Huỳnh Thanh H.*

Buộc ông Huỳnh Thanh H và vợ chồng ông Lê Huy Q, bà Huỳnh Mỹ N cùng có trách nhiệm tháo dỡ hoặc đập bỏ, di dời toàn bộ các vật kiến trúc (Bao gồm nhà tiền chế 1, nhà tiền chế 2, có kết cấu cột thép, nền lót gạch tàu, vách tole, mái tole; mái che, mái tole, kết cấu đỡ mái bằng thép; hầm tự hoại; móng; đà kiên móng; ống nhựa bình minh; đồng hồ điện) và cây trồng trên đất (Bao gồm chuối loại A 02 cây, chuối loại B 01 cây, chuối loại C 06 cây, đu đủ loại C 01 cây); để trả lại cho nguyên đơn Trương Văn S (Huỳnh Văn D) phần đất có diện tích là 199m² (Chưa trừ lộ giới), tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 230, có số đo 15,57m + 2,15m. Hướng Tây giáp nhà ông Huỳnh Thanh H và phần đất trống sau nhà ông H, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 11,23m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 105, có số đo là 10,02m.

Buộc ông Huỳnh Thanh H trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích là 194,4m² với số tiền là 447.350.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). (*).

Ôn định cho ông Huỳnh Thanh H phần đất khu nhà ở có diện tích là 194,4m² (Trong đó có 30m² lộ giới), tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất trống đang tranh chấp, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Tây thửa đất số 144, có số đo 6,54m + 11,47m + 3,22m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 9,32m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 9,63m.

Buộc ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) phải có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Thanh H công sức quản lý và chi phí cho việc bảo quản tài sản bằng ½ giá đất với số tiền là 233.625.000 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng). (**)

Sau khi khấu trừ (*) và (**) ông Huỳnh Thanh H còn phải thanh toán cho ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) số tiền là 213.725.000 đồng (Hai trăm mười ba triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 416769, số vào sổ cấp GCN: CH 004468 ngày 24/12/2014 cho ông Huỳnh Thanh H của UBND thị xã C, tại thửa số 105, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Vĩnh Châu tỉnh Sóc Trăng, đối với phần đất có diện tích 199m² (Chưa trừ lộ giới), có vị trí tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 230, có số đo 15,57m + 2,15m. Hướng Tây giáp nhà ông Huỳnh Thanh H và phần đất trống sau nhà ông H, có số đo 5,3m + 11,47m + 3,21m. Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt, có số đo 11,23m. Hướng Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 105, có số đo là 10,02m.

(Có bản vẽ kèm theo – BL số 129 và mặt sau của BL số 294)

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn S (Huỳnh Văn D) đối với số tiền 233.625.000 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) mà ông S yêu cầu ông Huỳnh Thanh H trả giá trị quyền sử dụng đất.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Thanh H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000569 ngày 27/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm (Tại số 3 và 4 trong phần tuyên xử) không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này 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 năm 2008 (*Được sửa đổi, bổ sung năm 2014*), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn