

Bản án số: 460/2023/DS-PT

Ngày: 18 - 7 - 2023

V/v “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoạn – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 144/2023/TLPT- DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1622/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1977; nơi cư trú: Tổ A, ấp P, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Kim C, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ A, ấp P, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 07/02/2022 – có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Hoàng P, Văn phòng luật sư Hồ Hoàng P, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A; Địa chỉ: Số A đường T, tổ A, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị C1, sinh năm 1951; nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2019 – có mặt).

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

1. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1948; nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Anh Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3. Chị Bùi Ngọc H, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị T, ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Ngọc H: Ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Số I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2019 và ngày 03/10/2019 – có mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang; trụ sở: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang

Đại diện hợp pháp của UBND huyện C: ông Đoàn Thanh L – Phó Chủ tịch (là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023 - xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Bùi Văn M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời trình bày của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ông Bùi Văn M trình bày: Năm 2004, ông M nhận chuyển nhượng diện tích 395m² đất tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang của ông Võ Văn T1 (sau đây gọi tắt là ông T1); thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã thực hiện xong; ngày 03/10/2004, ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), nguồn tiền mua đất là do ông M mượn của vợ chồng ông Bùi Văn R và bà Châu Bé B (ông R là chú của ông M).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T (là cô của ông M) cất nhà ở (nguồn tiền cất nhà là do bà T nhận tiền bồi thường nhà, đất tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang bị giải tỏa); căn nhà do bà T, ông Bùi Văn T2 (là cha của ông M), ông M cùng sống chung; đến khi ông M cưới vợ (là bà Trần Kim C) cũng sống chung nhà.

Do vợ chồng ông M và bà T phát sinh mâu thuẫn nên bà T xua đuổi vợ chồng ông M ra khỏi nhà.

Năm 2011, ông M thuê đất ở và sinh sống tại huyện T, tỉnh An Giang nhưng thỉnh thoảng ông M có về nhà thăm bà T và ông T2. Trong thời gian ông M không ở thường xuyên trên đất thì bà Bùi Thị C1 (là cô của ông M) tự ý cất nhà trên diện

tích 395m² đất của ông M đứng tên GCNQSDĐ, nhưng căn nhà do con bà C1 ở là anh Huỳnh Văn Đ và chị Bùi Ngọc H (sau đây gọi tắt là anh Đ và chị H); bà C1 có hứa (bằng lời nói) sẽ di dời nhà và trả đất cho ông M.

Năm 2017, ông M cư ngụ hẳn tại huyện T đến nay; năm 2018, ông T2 chết. Sau khi ông T2 chết, ông M khởi kiện yêu cầu bà C1 di dời nhà và trả đất cho ông M.

Nay ông M yêu cầu bà C1, anh Đ và chị H cùng có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà và trả diện tích 41,8m² đất cho ông M.

Ông M không tranh chấp với bà T, không yêu cầu bà T di dời nhà. Ông M không đồng ý yêu cầu độc lập của bà T.

Theo bản tự khai, bị đơn bà C1 trình bày:

Năm 2013, bà C1 hỏi ông M để xin cất nhà ở nhờ trên đất do ông M đứng tên GCNQSDĐ, được sự đồng ý của ông M nên bà C1 xây dựng căn nhà cho con ở là anh Đ và chị H; khi bà C1 xây dựng nhà có bà T chứng kiến và đồng ý. Đất do ông M đứng tên nhưng tiền mua đất là của bà T và bà T trực tiếp quản lý và sử dụng đất, có nhà ở trên đất; ông M có nhà ở ổn định tại huyện T. Bà C1 không đồng ý di dời nhà, không đồng ý trả đất; bà C1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 đối với diện tích đất có nhà ở do bà C1 xây dựng, bà C1 sẽ trả giá trị đất bằng tiền cho ông M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tỉnh An Giang quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M về yêu cầu bà Bùi Thị C1, anh Huỳnh Văn Đ và chị Bùi Ngọc H tháo dỡ, di dời nhà và trả đất.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị T về công nhận quyền sở hữu nhà ở, về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 04121QSDĐ/mB ngày 03/10/2004 do ông Bùi Văn M đứng tên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị T về yêu cầu được quyền sử dụng diện tích 176,3m² đất ở nông thôn tại xã H, huyện C, tỉnh An Giang thuộc thửa số 126, tờ bản đồ 34.

4. Bà Bùi Thị T được quyền sử dụng diện tích 176,3m² đất tại các điểm 1, 2, 12, 11, 10, 9, 8, C, B theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 lập ngày 12/9/2022.

5. Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng diện tích 176,3m² đất cho ông Bùi Văn M là 58.179.000 đồng (năm mươi tám triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

6. Bà Bùi Thị T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng diện tích 176,3m² đất ở nông thôn tại xã H, huyện C, tỉnh An Giang thuộc thửa số 126, tờ bản đồ 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 04121QSDĐ/mB ngày 03/10/2004 do ông Bùi Văn M đứng tên, vị trí đất tại các điểm 1, 2, 12, 11, 10, 9, 8, C, B theo

Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 lập ngày 12/9/2022.

7. Công nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T về việc tháo dỡ, di dời nhà tạm diện tích 6m² tại các điểm: 11, 20, 21, 12 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 lập ngày 12/9/2022.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Bùi Văn M có đơn kháng cáo không đồng ý theo Quyết định của án sơ thẩm, ông không đồng ý sang nhượng diện tích đất của ông cho bà T, ông đồng ý cho bà T sinh sống trong căn nhà trên diện tích đất của ông cho đến cuối đời. Đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Tại phiên tòa ông M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Hồ Hoàng P trình bày: Đất do ông M sang nhượng và đứng tên trên sổ đỏ, điều này được bà T thừa nhận. Ông M không đồng ý sang nhượng cho bà T là phù hợp quy định pháp luật, đây là quyền định đoạt đối với tài sản. Án sơ thẩm buộc ông M phải sang nhượng đất cho bà T nhưng không được sự đồng ý của ông M là trái quy định của pháp luật, ông M đồng ý cho bà T ở lại trên diện tích đất của ông cho đến khi cuối đời là đã đảm bảo về chỗ ở cho bà T. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông M, không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Đại diện theo ủy quyền của bà T ông Nguyễn Lưu Q trình bày: Ông M là cháu bà T, bà T đã nuôi ông M từ nhỏ, chăm sóc ông M lúc bị tai nạn... Bà T trước đây có bỏ tiền mua diện tích đất này, bà đã cất nhà ở ổn định, ông M không có nhu cầu sử dụng, hiện bà T không có chỗ ở nào khác. Ông M trình bày để cho bà T ở đến cuối đời là không có gì để làm tin do trong suốt quá trình xét xử ông M có lời khai bất nhất. Tòa cấp sơ thẩm tuyên giao phần đất bà T đang sử dụng và buộc bà T hoàn lại giá trị cho ông M là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Các bên đương sự đều thừa nhận ông M đứng tên trên quyền sử dụng đất tranh chấp và bà C1 cất nhà trên diện tích này, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu bà C1 di dời nhà để trả đất cho ông M là đúng pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của bà T thể hiện, căn cứ vào lời khai thống nhất của các đương sự thì có cơ sở để xác định bà T là người bỏ tiền ra mua đất và để cho ông M đứng tên. Bà T đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định đến nay, ông M có chỗ ở khác và

không có nhu cầu sử dụng diện tích đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tuyên xử bác yêu cầu của ông M là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn M trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ, chị H vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền; Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Bùi Văn M đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp GCNQSDĐ cho ông M đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 34 tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T cũng thông nhất điều này và thừa nhận diện tích đất là của ông M; Vì vậy, diện tích 395m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M.

[2.2] Việc Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T về việc: “bà T được quyền sử dụng diện tích 176,3m² đất tại các điểm 1, 2, 12, 11, 10, 9, 8, C, B theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 lập ngày 12/9/2022; bà T có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông M với số tiền là 58.179.000 đồng (theo Biên bản định giá do Hội đồng định giá lập ngày 18/3/2022: 330.000đ/m² x 176,3m² = 58.179.000đ); bà T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng diện tích 176,3m² đất ở nông thôn tại xã H, huyện C, tỉnh An Giang thuộc thửa số 126, tờ bản đồ 34 theo GCNQSDĐ số vào sổ: 04121QSDĐ/mB ngày 03/10/2004 do ông M đứng tên, vị trí đất tại các điểm 1, 2, 12, 11, 10, 9, 8, C, B theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 lập ngày 12/9/2022” là không có cơ sở. Xét thấy, đây là phần tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M, được các bên thừa nhận. Ông M có quyền định đoạt tài sản của mình; được chuyển nhượng hoặc không chuyển nhượng cho cá nhân khác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T và cho phép bà T thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất nhưng không được sự đồng ý của ông M là xâm phạm đến quyền định đoạt tài sản theo quy định tại điều 194 Bộ luật dân sự và lợi ích hợp pháp của ông M.

Theo lời khai của ông M, bà T có công nuôi dưỡng, chăm sóc ông từ nhỏ đến khi ông M có vợ, bà T có nhà ở ổn định trên phần đất này từ năm 2004 đến nay và bà không có nơi ở nào khác. Ông M đồng ý cho bà T tiếp tục ở trên phần đất này, không đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho bà T là có cơ sở.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M: Ghi nhận sự tự nguyện của ông M về việc đồng ý cho Bà T được ở và sinh sống trên diện tích 176,3m² đất tại các điểm 1, 2, 12, 11, 10, 9, 8, C, B theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ1 - Chi nhánh C2 lập ngày 12/9/2022 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát và ý kiến của người đại diện cho bà T không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông M không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tỉnh An Giang;

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 164, Điều 166, 194 của Bộ luật Dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M. Buộc bà Bùi Thị C1, anh Huỳnh Văn Đ và chị Bùi Ngọc H tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà và công trình xây dựng tạm và trả lại đất cho ông Bùi Văn M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 04121QSDĐ/mB, ngày 03/10/2004 do ông Bùi Văn M đứng tên.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị T về công nhận quyền sở hữu nhà ở, về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 04121QSDĐ/mB ngày 03/10/2004 do ông Bùi Văn M đứng tên.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị T về yêu cầu được quyền sử dụng, sang tên diện tích 176,3m² đất ở nông thôn tại xã H, huyện C, tỉnh An Giang thửa số 126, tờ bản đồ 34, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Văn M. Ghi nhận việc ông M đồng ý cho bà T tiếp tục ở trên phần đất này trong căn nhà bà T xây dựng, trên diện tích đất của ông M.

4. Công nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T về việc tháo dỡ, di dời nhà tạm diện tích 6m² tại các điểm: 11, 20, 21, 12 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C2 lập ngày 12/9/2022.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Bùi Văn M không phải chịu. Hoàn trả cho ông M 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000319 ngày 29/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Khương

Lê Thành Long

Lê Văn An