

Bản án số 225/2017/DS-PT
Ngày 26 - 9 - 2017
V/v tranh chấp 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương.

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Sáng.

Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền, 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: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 01/2017/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 200/2017/QĐPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2017/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2017; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 426/2017/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2017 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 482/2017/QĐPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thái Tòng P (T5);

Địa chỉ: Số 64B, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Ông Phạm Minh T1- Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Minh T1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: 31 N, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt).

2. Bà Lý Thị Ngọc H- Luật sư của Công ty luật TNHH Một Thành viên B;

Địa chỉ: Số 240, đường 30/4, phường T2, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Thôi Huệ T3 (C1);

Địa chỉ: Số 63, Khu 1, đường G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Thôi Phồn X, đại diện theo ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 01/8/2017;

Địa chỉ: Số 02, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Thiên P1– Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 225/21, Nguyễn Đình C, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

1. Bà Thôi Phồn X;

Địa chỉ: Số 02, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

2. Bà Lê Thị Xuân L,

3. Bà Huỳnh T4

Cùng địa chỉ: 64B, khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Xuân L, bà Huỳnh T4 là ông Thái Tông P (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2016) (Có mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (Xin xử vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân tỉnh V1.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Đ- Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2017 và ngày 24/7/2017) (Xin xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Phạm Văn L1, nguyên Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân huyện T; (Có mặt).

Địa chỉ: số 203/2, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Thôi Huệ T3 (C1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2009 (được bổ sung ngày 30/12/2009) và các tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao nộp bảo vệ yêu cầu khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Thái Tông P trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tranh chấp trước đây là của ông Huỳnh C2 (là ông ngoại của Thái Tông P) có 4 căn nhà phố ở thị trấn T, sau đó ông Huỳnh C2 chia các căn nhà như sau: chia cho ông Huỳnh T6 (cậu út của P) 01 căn nay số 2

đường Trương Vĩnh K, thị trấn T, huyện T, chia cho cha ông Huỳnh Chiêu C3 01 căn nay số 01 đường Trương Vĩnh K (hiện ông Chiêu C3 đang ở), chia cho vợ chồng Thái H1 và Huỳnh T4 (cha, mẹ của P) 01 căn nay là số 64B đường G, thị trấn T, huyện T, chia cho vợ chồng Lưu L2 và Huỳnh Thị C4 01 căn, nay là số 63B đường G, thị trấn T, huyện T.

Đến ngày 12/6/1968 thì ông Lưu L2 và bà C4 chuyển về Cần Thơ sống nên bán căn nhà số 63B khi bán ông Lưu L2 và bà C4 chia căn nhà làm 2 phần để bán, phần phía trước bán cho ông La M (thường gọi Hiệp P2) để bán bánh kẹo và nhà nước quản lý đến năm 1990 bán hóa giá cho bà Thôi Huệ T3 mua giá 31 triệu đồng ở hiện nay.

Phần đất phía sau. Vào năm 1968 cha ông có chuyển nhượng của ông Lưu L2 và bà Huỳnh Thị C4 09 m² nên nhà ông mới có hình chữ L, có giấy tờ chuyển nhượng ngày 12/6/1968 có xác nhận của chế độ cũ.

Vào năm 1978 nhà nước có kê biên mượn nhà của ông, đến năm 1990 nhà nước hóa giá bán căn nhà cho ông với số tiền 30.000.000 đồng, đến năm 1995 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên, diện tích 42m² tờ bản đồ số 8, thửa 171 ở đường G, khu 1, thị trấn T (theo chương trình đất). Nay bà Thôi Huệ T3 lấn chiếm phần đất nhà ông diện tích 9m² (ngang 2,5 dài 3,6m). Ông có yêu cầu bà T3 trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm là 9m² nhưng bà T3 không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T3 trả lại diện tích lấn chiếm cho ông sử dụng là 9m². Sau khi có kết quả khảo sát đo đạc ông P yêu cầu bà T3 trả lại diện tích lấn chiếm là 6,4m² theo kết quả đo đạc ngày 17/3/2016.

Tại bản tự khai ngày 12/12/2010 và các lời khai tiếp theo bà Thôi Huệ T3 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh Hoan H2 trình bày:

Vào năm 1990 bà có mua 01 căn nhà tại số 63B, đường G, Khu 1, thị trấn T, huyện T với giá 31.000.000 đồng do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T bán cho bà, tổng diện tích căn nhà là 18m². Đến năm 1991 ông Thái Tông P cũng mua căn nhà số 64B do Ủy ban nhân dân huyện T bán cho ông P, giữa bà và ông P không có tranh chấp gì. Đến năm 2010 do nhà bà xuống cấp nên tháo dỡ, xây mới thì ông P tranh chấp. Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông P vì bà không có lấn đất của ông P, từ khi bà mua nhà đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi. Bà T3 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P do Ủy ban nhân dân tỉnh V1 cấp giấy không đúng trình tự thủ tục, số B763449 cấp ngày 10/5/1995, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Huỳnh T4 và Lê Thị Xuân L: Không có yêu cầu độc lập và đứng về phía nguyên đơn, yêu cầu bà T3 trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình nguyên đơn sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thôi Phòn X: Không có yêu cầu độc lập, đứng về phía bị đơn Thôi Huệ T3, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Ủy ban nhân dân huyện T xác định vào năm 1990 Ủy ban nhân dân huyện T có bán 02 căn nhà cho bà T3 và ông P là thuộc quyền sở hữu của nhà nước, lúc bán nhà không nói diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Nay Ủy ban nhân dân huyện T không có ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân tỉnh V1 trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Tông P là đúng trình tự thủ tục quy định tại thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất (nay là Bộ tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn thi hành Quyết định số 201 QĐ/ĐKTK về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc bà Thôi Huệ T3(C1) yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 763449 do UBND tỉnh V1 cấp cho ông Thái Tông P ngày 10/5/1995 thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 8, diện tích 42m², tọa lạc tại khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là không có cơ sở pháp lý để xem xét giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2011/DSST, ngày 31 tháng 5 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đã xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Thái Tông P và bị đơn Thôi Huệ T3 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thôi Phồn X, Lê Thị Xuân L và Huỳnh T4.

Công nhận diện tích đất thửa 104-2 + 106-2 diện tích 0,2m²; thửa 104-3 + 106-3 diện tích 0,1m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn Thôi Huệ T3.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thái Tông P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị Xuân L, Huỳnh T4 về yêu cầu bị đơn Thôi Huệ T3 trả diện tích đất 7,1m² thuộc thửa 104-4 + 106-4.

Công nhận diện tích 7,1m² thuộc thửa 104-4 + 106-4, loại đất ODT thuộc quyền sử dụng của bị đơn Thôi Huệ T3.

Các thửa đất tọa lạc tại đường G, khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 14/6/2011 ông Thái Tông P kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2011/DSPT ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Thái Tông P. Sửa bản án sơ thẩm số 23/2011/DSST, ngày 31 tháng 5 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận diện tích đất đang tranh chấp 7,1m² thuộc thửa 104-4 + 106-4 loại đất ODT thuộc quyền sử dụng của ông Thái Tông P. Vị trí tứ cận thửa đất thể hiện như sau:

Mốc 1-11 dài 3,56m; mốc 11-8 dài 1,96m; mốc 8-9 dài 3,55m; mốc 9-1 dài 2,05m (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

Sau khi xét xử phúc thẩm bản án có hiệu lực pháp luật không có khiếu nại, cơ quan thi hành án tổ chức thi hành án nhưng không thực hiện được do bản án

không tuyên buộc bà T3 phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông P, nên Tòa án tỉnh Vĩnh Long có văn bản kiến nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 107/2015/DS-GĐT ngày 14/4/2015 của Tòa án nhân dân tối cao đã xử:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 208/2011/DSPT ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và hủy bản án sơ thẩm số 23/2011/DSST, ngày 31 tháng 5 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Thái Tòng P và bị đơn bà Thôi Huệ T3, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là 05 người, có một số nội dung mà cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa làm rõ, cần phải được thu thập bổ sung để làm rõ khi xét xử lại như xem xét, xác định rõ ranh giới, diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng; đồng thời thu thập hồ sơ, tài liệu về việc đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P đồng thời làm rõ đất tranh chấp nằm trong hay ngoài tường rào của bà T3, khi cấp giấy chuyển nhượng với diện tích 42 m² dựa trên cơ sở nào. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 01/2016/QĐ-CVA ngày 18/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long: Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đã chuyển toàn bộ hồ sơ nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xử sơ thẩm với lý do: vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, vì phần đất tranh chấp ông Thái Tòng P đã được Ủy ban nhân dân tỉnh V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B763449 ngày 10/5/1995 tại thửa 171, tờ bản đồ số 8 diện tích 42m², do ông đứng tên và bà Thôi Huệ T3 yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P tại thửa 171 trên để cấp lại cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2016/DSST ngày 05/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Tòng P đối với bà Thôi Huệ T3 yêu cầu bà Thôi Huệ T3 trả lại cho ông P phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích đo đạc là 6,4m².

2. Buộc bà Thôi Huệ T3(C1) trả lại cho ông Thái Tòng P phần đất diện tích 6,4m², thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 8, gồm các mốc C, D, 8, 9, C do ông Thái Tòng P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng là nhà sắt của bị đơn, buộc bà T3 tháo dỡ, di dời phần nhà sắt trong phần diện tích 6,4m² để trả lại đất cho ông P. Đất tọa lạc tại khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 13/7/2016 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long).

3. Công nhận diện tích 4,9 m² tại thửa số 170, tờ bản đồ số 8 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Thôi Huệ T3 gồm các mốc 3, 4, 6, 7, D, C, 3. Đất tọa lạc tại khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 13/7/2016 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký phần đất biên động được công nhận nói trên theo qui định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử 2,6m² do nguyên đơn đã rút yêu cầu trong số 9m² tranh chấp mà nguyên đơn đã khởi kiện đối với bị đơn.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15/10/2016, bị đơn là Thôi Huệ T3(C1) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 763449 của ông Thái Tông P do UBND tỉnh V1 cấp ngày 05/6/1995, phần liên quan đến diện tích 6,4m² đất do đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Phần đuôi chữ L đúng là nguồn gốc trước đây của gia đình ông P. Từ năm 1978 khi Nhà nước trưng mượn, quyền sử dụng đất của gia đình ông P không còn nữa. Ông P phải mua lại nhà của Nhà nước. Ông không đưa ra giấy tờ gì xác định mốc ranh có chữ ký của bà T3 thời điểm mua. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông P theo Thông tư 302 và 201 là không phù hợp pháp luật vì đối tượng điều chỉnh là đất mà trường hợp tranh chấp này là nhà, phải sử dụng Nghị định 60/CP mới đúng. Việc hoán đổi không gian giữa bà X với ông Huỳnh Chiêu C3 để bà T3 được sử dụng không gian trên của căn nhà bà T3 cũng như phần không gian trên nhà của ông P sử dụng cũng phải mua lại của ông C3. Căn cứ Nghị định 20/2014 của Chính phủ thì bà T3 không có lần chiếm đất, bà T3 mua nhà đất không bị ai ngăn cản, xây vách và sử dụng ngay tình hợp pháp. Bản vẽ nhà khi mua có chú thích nhà thay đổi hiện trạng được Phòng Công thương xác nhận. Người bán nhà cho bà T3 là Nhà nước. Ông P không còn quyền vì nhà đã chuyển giao cho Nhà nước. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, công nhận phần diện tích 6,4 m² cho bà T3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ông Phạm Minh T1 trình bày: Ông P có đưa ra các nhân chứng xác định ông P có mua nhà. Giấy nộp tiền của ông P là mua nhà sách. Ông L1 cũng xác định phần đất tranh chấp được sử dụng làm nhà sách. Bà T3 và ông P đều đứng kê khai đất. Bà T3 nộp biên lai đăng ký không có phần đất tranh chấp. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết, các bên có biên bản thỏa thuận năm 2009, biên bản xác minh ngày 13/7/2009, chứng cứ này thể hiện đất này không phải của bà T3 mua. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông P là đúng trình tự thủ tục theo Thông tư 302. Việc cấp đất đã được xét duyệt và niêm yết

công khai. Phần đất tranh chấp là của ông P, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có bà Lý Thị Ngọc H trình bày: Yêu cầu khởi kiện của ông P là hợp pháp. Luật sư bị đơn cho rằng phải sử dụng hồ sơ theo Nghị định 60/CP. Hồ sơ đăng ký kê khai của bà T3 năm 1998, bà T3 kê khai 17 m² phù hợp hình thể kích thước mà Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long lập. Phần diện tích hiện nay bà T3 sử dụng là 16,9 m² là phù hợp diện tích, hình thể. Phần diện tích còn lại là của ông P, đã được cấp năm 1995. Biên bản thẩm định tại chỗ, nhà tiền chế 23,4 m². Bà T3 sử dụng nhà tiền chế năm 2010, sử dụng trong thời gian đang tranh chấp, vượt quá diện tích kê khai nên phần diện tích 6,4 m² là của ông P. Chủ thể bán hóa giá nhà là Ủy ban nhân dân huyện. Ông L1 chỉ nằm trong Ban chỉ đạo nên không thể thay thế ý kiến chính thức. Phần diện tích 6,4 m² nằm trong thửa đất số 171. Tại phiên tòa hôm nay, ông P khai đã nhận lại tiền tạm ứng án phí, bà T3 có yêu cầu hủy giấy chứng nhận không đóng tạm ứng án phí. Cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy án.

Ông P trình bày: Ông không nhớ chính xác có ký giáp ranh theo Nghị định 60/CP hay không. Ông mua nhà sách 64B G, anh của ông vẫn còn hộ khẩu. Bà T3 có bỏ 02 tủ ngăn giữa hai nhà để xây dựng bức tường ngăn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đối đáp: Có nhân chứng là ông V2 xác định phần đuôi là chữ L. Việc này chấm dứt từ thời điểm Nhà nước mượn. Biên bản thỏa thuận năm 2009, bà X ký thỏa thuận về phần không gian, thỏa thuận nhà còn hiện trạng chưa đập ra, hiện trạng nhà bà T3 vẫn như hiện nay. Diện tích đất tranh chấp 6,4 m² bà T3 sử dụng khi mua đến nay.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của bà T3, bà T3 và ông P mua nhà của Nhà nước mà không đo diện tích, không ghi diện tích xung quanh. Bà T3 xây dựng tường ngăn. Năm 2009, ông P đã đồng ý đất ngăn cách giữa hai nhà là đường thẳng. Ông P được cấp đất hình chữ L, có phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T3 căn cứ vào bản kê khai của ông P là không phù hợp pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P không đúng thực tế sử dụng. Diện tích đất các bên tranh chấp 6.4m² thuộc quyền sử dụng của bà T3. Ông P rút lại yêu cầu khởi kiện chỉ tranh chấp 6.4m². Yêu cầu của ông P không có cơ sở chấp nhận nên phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P nên bà T3 không cần thiết phải đóng án phí, không có vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông P, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P với diện tích tranh chấp 6.4m², các phần còn lại của bản án giữ nguyên.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ,

ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu và đơn kháng cáo của bị đơn là bà Thôi Huệ T3 (C1), đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đã trình bày, Hội đồng xét xử xét thấy theo văn bản số 233/UBND-NC ngày 21/3/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T (Bút lục 172) thì bà T3 và ông P đều là những người mua nhà của Nhà nước. Việc giao dịch mua bán căn nhà ở số 63B vào năm 1990 (Theo giấy nộp tiền của bà T3 thể hiện ngày 01/6/1990) nhưng Phòng tài chính huyện làm tờ mua bán nhà ở thì ghi nhận là ngày 09/9/1991, không còn hồ sơ lưu trữ, không xác định được diện tích đã bán. Ngày 03/3/1992 bà T3 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy sở hữu nhà số 63 B, thể hiện chiều dài 4,2 m chiều ngang 3,2 m. Ủy ban nhân dân huyện T có bán cho ông Thái Tòng P căn nhà số 64B, không còn hồ sơ lưu nên không xác định được diện tích, số tiền bán. Ngày 09/4/1991, ông P làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/6/1995, Ủy ban nhân dân tỉnh V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B763449, thửa số 8, diện tích 42 m², loại đất thổ cư. Năm 2001, Phòng Công Thương huyện T có xác nhận nhà số 64B với chiều dài 5,5 m chiều ngang 4 m, tổng diện tích 22 m².

[2] Ngày 16/3/1998 bà Thôi Huệ T3 có đơn xin đăng ký QSD đất thửa số 170 khu I thị trấn T có diện tích là 17m² loại đất thổ, tờ tường trình đăng ký QSD đất ngày 13/6/1998 thửa đất số 170 có diện tích là 17m², kèm theo hồ sơ sở hữu nhà số 002/1992 ngày 03/3/1992 được Chủ tịch UBND huyện T xác nhận có hồ sơ kèm theo, có diện tích ngang 3,2m, dài 4,2m, có xác nhận của chính địa phương, đóng thuế. Căn cứ vào kết quả khảo sát đo đạc ngày 24/5/2016 theo sự chỉ ranh của các đương sự kết quả đo đạc ngày 13/7/2016 thì diện tích đất của bà T3 là 16,9m².

[2.1] Theo biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2010 thì hộ ông P sử dụng 27,8m², bà T3 sử dụng 18,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mà bà T3 và ông P được công nhận. Ông P thừa nhận từ năm 1990 ông đã không sử dụng diện tích đất tranh chấp, bà T3 đã xây tường rào ngăn làm ranh giới để các bên sử dụng trước khi ông P nhận chuyển nhượng nhà, đất.

[2.2] Đất tranh chấp 6,4m² nằm trong tường rào của bà T3. Trên phần đất 6,4m² có gắn nhà sắt của bà Thôi Huệ T3, nền lán xi măng.

[2.3] Theo Báo cáo số 126/BC-VPĐK ngày 09/8/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về việc đo đạc thực tế phần đất tranh chấp thì các phần đất nêu trên không so sánh được diện tích tăng giảm do phần mở rộng đường G không có quyết định thu hồi đất. Nguyên nhân có sự tăng giảm diện tích thửa đất của ông P, bà T3 là do có sự khác nhau về hình thể và diện tích giữa các lần đo đạc. Đồng thời, trong quá trình sử dụng, hộ ông P và bà T3 đã xác định theo ranh mới nên diện tích thay đổi.

[2.4] Theo Công văn số 2716/CTLT ngày 22/12/2010, Trung tâm Công nghệ thông tin Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh V1 thì thửa đất 104 có diện tích 27,8 m² nhưng ông P được cấp 42 m² là không đúng với diện tích thực tế. Tại Công văn số 1936/STNMT ngày 22/11/2010, Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh V1 xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đúng vị trí thửa đất ghi trong bản đồ giải thửa năm 1991, đúng trình tự thủ tục nhưng không đúng với diện tích thực tế mà ông P nhận chuyển nhượng và sử dụng.

[2.5] Tại Công văn số 1936/STNMT ngày 02/11/2010 của Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh V1, xác định nguyên nhân có sự tăng giảm diện tích của các thửa 171 diện tích 42m² của ông P và thửa 170, diện tích 17m² của bà T3 (tư liệu chương trình đất) và thửa 104 diện tích 27,8m² của ông P và thửa 106 diện tích 18,2m² của bà T3 (tư liệu 60/CP), có sự khác nhau về hình thể và diện tích giữa hai tư liệu do hai hộ xác định theo ranh giới mới, khi đo đạc theo tư liệu 60/CP là đo đạc theo hiện trạng ranh giới mới nên diện tích thực tế có thay đổi so với tư liệu chương trình đất.

[2.6] Theo chứng thực lưu trữ địa chính số 1649/CTLT-TTCNTT ngày 04/10/2011 của Trung tâm công nghệ thông tin thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V1 thì theo tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 (chương trình đất) ghi nhận phần đất thửa số 171, diện tích 42m², loại đất thổ cư do ông Thái Tông P kê khai trong sổ mục kê ruộng đất; thửa số 170, diện tích 17m², loại đất thổ cư do bà Thôi Huệ T3 (sổ mục kê tên Thôi Huệ C1) kê khai trong sổ mục kê, đất tọa lạc tại khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Ngày 22/5/2013 ông P được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 473, tờ bản đồ số 17, diện tích 21,2 m² và thửa đất số 472, tờ bản đồ số 17, diện tích 7,1 m² (Theo bản án dân sự số 208/2011/PT.DS ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long nay đã bị hủy).

[3.1] Tại công văn số: 1194/UBND-NC ngày 13/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh V1 về việc phúc đáp thông báo số 04/2016/TB-TLTA ngày 15/02/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long việc thụ lý vụ án dân sự “tranh chấp quyền sử dụng đất” Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Tông P là đúng trình tự thủ tục quy định tại thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất (nay là Bộ tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn thi hành Quyết định số 201 QĐ/ĐKTK về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Tại công văn số 1903 /STNMT ngày 13/7/2016 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V1 về việc trả lời văn bản của Tòa án tỉnh Vĩnh Long. Hồ sơ đăng ký theo Nghị định 60/CP thì hộ ông P và bà T3 kê khai đăng ký chưa hợp pháp, hồ sơ chưa được hội đồng xét duyệt của thị trấn T thống nhất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất 104 (cũ 171) của ông P chưa thống nhất ranh đất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 106 (cũ 170) của bà T3 với các hộ giáp cận không ký tên và phát sinh tranh chấp giải quyết chưa xong.

[3.3] Theo biên bản khảo sát, đo đạc, định giá tài sản ngày 25/4/2016 thể hiện nhà, vật kiến trúc trên đất tranh chấp do bà T3 làm chủ đất sử dụng. Nhà tiền chế liên kế xây dựng khoảng năm 2009. Kết cấu nền lát gạch men, lán xi măng, mái tol, vách tol, không trần, kết cấu đỡ mái, đòn tay sắt hợp (một vách tường chung + một vách tường nhò). Hiện trạng nền lán xi măng, bị rạn nứt, sắt bị rỉ sét, giá trị sử dụng 70%, hệ số giảm vách tol là 0,9, đơn giá 792.000 đồng/m². Diện tích 21,42 m² thành tiền là 10.687.723 đồng, giá đất 20.000.000 đồng/m².

[3.4] Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 13/7/2016 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V1 (Bút lục 447) kết quả như sau:

Theo xác định ranh của nguyên đơn có diện tích 50,4 m² = 24,5 m² + 11,3 m² + 14,6 m². Trong 50,4 m² có 24,5 m² thuộc tách thửa 171 do Thái Tông P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có 14,6 m² thuộc đường công cộng, có 11,3 m² tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn trên đó có 11,1 m² nhà sắt và 0,2 m² mái tol của gia đình bị đơn.

Theo xác định ranh của bị đơn có diện tích 23,3 m² = 12 m² + 11,3 m². Trong 23,3 m² có 12 m² thuộc tách thửa 170 do bà T3 đứng tên trong sổ mục kê, có 11,3 m² tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất theo sự chỉ ranh của các đương sự có diện tích 11,3 m² trong đó:

- Có 6,4 m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 8, gồm các mốc C, D, 8, 9, C do Thái Tông P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp đổi theo Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2011/DSPT ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long). Hiện trạng là nhà sắt của bị đơn.

- Có 4,9 m² thuộc thửa 170, tờ bản đồ số 8, gồm các mốc 3, 4, 6, 7, D, C, 3 do Thôi Huệ T3 đứng tên trong sổ mục kê, có nhà sắt của bị đơn.

Thửa 171 có tổng diện tích còn 30,9 m² (24,5 + 6,4 m²), diện tích giảm 11,1 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do bản đồ chương trình đất tính sai diện tích.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện điều tra làm rõ các yêu cầu của Quyết định giám đốc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót là đối với các khoản tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, khảo sát đo đạc, tạm ứng án phí phúc thẩm của các bản án trước khi bị hủy án, ông P khai đã nhận xong không còn yêu cầu khoản nào nữa, nhưng khi thụ lý vụ án không hướng dẫn cho ông P đóng tiền tạm ứng án phí. Tuy nhiên, bản án đã bị xử nhiều lần nên để ổn định bản án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm với các vụ án tương tự. Tuy nhiên, bà T3 có yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P do Ủy ban nhân dân tỉnh V1 cấp. Theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 hướng dẫn thi hành Điều 32 a của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải tạm nộp án phí và không phải chịu án phí.

[4.1] Phần đất tranh chấp 6,4m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 8, gồm các mốc C, D, 8, 9, C do Thái Tông P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp đổi theo Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2011/DSPT ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long). Hiện trạng là nhà sắt của bị đơn. Bà T3 đã xây dựng tường ngăn, sử dụng ổn định từ năm 1990 trước khi ông P mua đến năm 2010 khi bà T3 và các hộ lân cận dỡ nhà cũ xây mới thì mới phát sinh tranh chấp. Các văn bản của các cơ quan chức năng trả lời về diện tích đất của ông P và bà T3 có thay đổi, hồ sơ bán ban đầu không còn lưu trữ. Nhưng theo nhân chứng tại phiên tòa phúc thẩm là ông Phạm Văn L1, nguyên Phó chủ tịch thường trực Ủy ban nhân dân huyện T từ năm 1994 đến năm 2000 là bán đất và nhà theo đường thẳng như lời khai của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào diện tích thực tế các bên sử dụng ổn định không bị phản đối khi mua để xem xét, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của ông P đối với phần đất tranh chấp 6,4m² bà T3 đang sử dụng.

[4.2] Phần đất 4,9 m² bà T3 đang sử dụng, các bên không có tranh chấp, bà T3 chưa đóng án phí mà cấp sơ thẩm công nhận cho bà T3 là chưa đúng quy định pháp luật.

[4.3] Xét bà T3 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P do Ủy ban nhân dân tỉnh V1 cấp giấy không đúng trình tự thủ tục, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là không đúng vì việc UBND tỉnh V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 763449 cho ông Thái Tông P ngày 10/5/1995 thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 8, diện tích 42m², tọa lạc tại khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long đúng trình tự thủ tục quy định tại thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất (nay là Bộ tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn thi hành Quyết định số 201 QĐ/ĐKTK về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không đúng với thực tế diện tích của các hộ đang sử dụng. Ngày 22/5/2013 ông P làm thủ tục cấp mới và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 473, tờ bản đồ số 17, diện tích 21,2 m² và thửa đất số 472, tờ bản đồ số 17, diện tích 7,1 m² (theo bản án dân sự số 208/2011/PT.DS ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long nay đã bị hủy). Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông P được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/5/2013 đối với diện tích 6,4 m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 8 gồm các mốc C,D,8,9, C do ông P đứng tên.

[4.4] Đối với diện tích bà T3 sử dụng 23,3m² có 12 m² thuộc tách thửa 170 do bà T3 đứng tên trong sổ mục kê, 4,9m² thuộc thửa 170, tờ bản đồ số 8, gồm các mốc 3, 4, 6, 7, D, C, 3 do Thôi Huệ T3 đứng tên trong sổ mục kê, có nhà sắt của bị đơn và 6,4 m² bà T3 đang sử dụng, bà T3 liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin công nhận, đăng ký biến động nhà đất.

[5] Về chi phí khảo sát đo đạc lần 1 là 1.000.000 đồng, ông P đã nộp đủ và chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản sơ thẩm lần 2 là 4.600.000 đồng ông P đã nộp

đủ. Do yêu cầu của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu các chi phí này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005 ; Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 202 Luật đất đai năm 2013 và Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Thôi Huệ T3 (C1). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DSST ngày 05/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Tòng P đối với bà Thôi Huệ T3 về yêu cầu bà Thôi Huệ T3 trả lại cho ông P phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích đo đạc là 6,4m².

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông P được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/5/2013 đối với diện tích 6,4 m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 8 gồm các mốc C, D, 8, 9, C do ông Thái Tòng P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 13/7/2016 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long).

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động nói trên theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử 2,6m² do nguyên đơn đã rút yêu cầu trong số 9m² tranh chấp mà nguyên đơn đã khởi kiện đối với bị đơn.

4. Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản: Lần 1 là 1.000.000 đồng, lần 2 là 4.600.000 đồng ông P phải chịu, ông P đã nộp đủ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái Tòng P có trách nhiệm thi hành là 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn tạm nộp án phí phúc thẩm cho bà Thôi Huệ T3 (C1) số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000287 ngày 18 tháng 10 năm 2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
- Các đương sự (11);
- Lưu: hồ sơ (1), VP (3), 20b (TPQ);

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương