

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 218/2023/DS-PT
Ngày 21 – 4 – 2023
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hủy GCN QSDĐ*”

**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 Nguyễn Văn Tươi

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 02 và 21 tháng 4 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 thụ lý số: 498/2022/TLPT-DS, ngày 25 tháng 10 năm 2022, về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCN.QSDĐ)*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST, ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3112/2022/QĐ-PT, ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thu Th, sinh năm 1958; Cư trú tại: Số 334, khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức Dũng – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Tống Kim Ph, sinh năm 1952;

2. Ông Dương Văn Ng, sinh năm 1940;

Người đại diện hợp pháp của bà Ph, ông Ng: Anh Dương Văn S, sinh năm 1985 (là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020 (có mặt);

3. Ông Tống Tấn S1, sinh năm 1963; Cùng cư trú tại: Khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp, (có mặt);

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

1. Bà NLQ1, sinh năm 1937 (chết ngày 17/4/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà NLQ1:

1.1. Bà Lê Thu Th, sinh năm 1958;

1.2. Bà NKT1, sinh năm 1967;

1.3. Bà NKT2, sinh năm 1961;

1.4. Bà NKT3, sinh năm 1972;

1.5. NKT4, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại: Khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

1.6. Bà NKT5, sinh năm 1965; Cư trú tại: Ấp Đ, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Bà NKT6, sinh năm 1969; Cư trú tại: Khóm TD, xã Thường Lạc, huyện HN, Đồng Tháp.

Người theo ủy quyền của NKT1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5 và NKT6: Bà Lê Thu Th, sinh năm 1958; Cư trú tại: Số 334, khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp, (theo giấy ủy quyền ngày 21/6/2022), (có mặt).

2. Bà NKT1, sinh năm 1967;

3. Bà NKT3, sinh năm 1972;

4. Bà NKT4, sinh năm 1974;

Cùng địa nêu trên

5. Bà NKT6, sinh năm 1969;

6. Ông NLQ2, sinh năm 1967 (chồng NKT4);

7. Chị NLQ3, sinh năm 1998 (con NKT4);

8. Anh NLQ4, sinh năm 2003 (con NKT4);

Cùng cư trú tại: Ấp TD, xã Thường Lạc, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: NKT1, NKT2, NKT3, NKT4, NLQ2, NLQ3, NLQ4 là: Bà Lê Thu Th, sinh năm 1958; Là người đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/12/2020 và giấy ủy quyền ngày 19/11/2020); Cư trú tại: Số 334, khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

9. Bà NKT2, sinh năm 1961; Cư trú tại: Khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

10. Bà NKT5, sinh năm 1965; Cư trú tại: Ấp Đ, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NKT2 và bà NKT5 là: Bà Lê Thu Th, sinh năm 1958. Là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 19/11/2020); nơi cư trú như nêu trên (có mặt).

- 11. Bà NLQ5, sinh năm 1959 (vợ ông Trọng);
- 12. Anh NLQ6, sinh năm 1987 (con ông Trọng);
- 13. Anh NLQ7, sinh năm 1985 (con ông Trọng);
- 14. Chị NLQ8, sinh năm 1994.

Cùng cư trú tại: Khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ5, NLQ6, NLQ7 và NLQ8: Bà Lê Thu Th, sinh năm 1958 (là nguyên đơn) (theo giấy ủy quyền ngày 19/11/2020 và ngày 24/11/2020, có mặt);

- 15. Anh Dương Văn S, sinh năm 1985 (có mặt);
- 16. Chị NLQ9, sinh năm 1984 (vợ anh Sang);

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ9: Anh Dương Văn S, sinh năm 1985; (theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022, có mặt);

- 17. NLQ10, sinh năm 2008 (con anh Sang);

Người đại diện hợp pháp của NLQ10: Anh Dương Văn S, sinh năm 1985 (cha ruột NLQ10), có mặt).

- 19. Bà NLQ11, sinh năm 1962 (vợ ông S1);
- 20. Anh NLQ12, sinh năm 1995 (con ông S1);
- 21. Bà NLQ13, sinh năm 1954 (chị ông S1);
- 22. Bà NLQ14, sinh năm 1960 (chị ông S1);
- 23. Bà NLQ15, sinh năm 1962 (chị ông S1);

Cùng cư trú tại: Khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

24. Bà NLQ16, sinh năm 1968 (em ông S1); Cư trú tại: phường TTH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

25. Bà NLQ17, sinh năm 1966 (em ông S1); Cư trú tại: Ấp Mỹ An 2, xã Mỹ Hòa Hưng, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện ủy quyền của NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ16 và NLQ17: Ông Tổng Tấn S1, sinh năm 1963; Cư trú tại: Khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp (theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2021), có mặt).

26. Chị NLQ18, sinh năm 1979 (con ông Hùng); Cư trú tại: Ấp PH 2, xã LC, thành phố TC, tỉnh An Giang.

Người đại diện ủy quyền của NLQ18: Ông Tổng Tấn S1, sinh năm 1963; (theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2021), (có mặt).

27. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) thành phố HN; Địa chỉ: Đường TP, khóm AT A, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thu Th là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, biên bản hòa và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thu Th trình bày:*

Nguồn gốc đất là của cha mẹ là cụ Lê Bửu Đ và cụ NLQ1 khai phá từ năm 1954. Cụ Đ được UBND huyện HN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/10/1992 gồm các thửa 773-783-790-334-297-199-200-201-202 diện tích 23.497m². Sau đó cụ Đ chết để lại toàn bộ phần đất cho bà Th và bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/10/1999. Đến ngày 01/02/2005, bà Th được cấp đổi các thửa đất trên trong đó thửa 200, 201, 202 được cấp thành thửa 190, tờ bản đồ số 09, diện tích 2.414m², mục đích sử dụng là nuôi trồng thủy sản, do UBND huyện HN (nay là thành phố HN) cấp. Khi được cấp đổi có tiến hành đo đạc thực tế, nhưng không có ký giáp ranh tứ cận.

Năm 1986, khi cụ Đ còn sống thì bà Ph và ông Ng có hỏi xin cất nhờ 01 căn nhà gỗ, trồng tre và cây me tây trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì là con cháu nên cụ Đ đồng ý, khi cho mượn đất không làm giấy và bà Ph còn xin đốn hàng cây để có thể cất nhà. Phần đất bà Ph và ông Ng mượn cất nhà là một phần đất ao (hàm). Từ năm 2010 bà Ph đã không còn ở trong căn nhà trên phần đất tranh chấp này nữa, mà bà Ph đã chuyển sang sinh sống tại nhà thuộc thửa đất số 330, tờ bản đồ số 09, phần đất này cũng do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà không yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Đối với toàn bộ diện tích đất ao, thì cụ Đ cho bà Lê Thị Ph (là em ruột cụ Đ) cùng chồng tên là Tống Văn Ng1 hỏi mượn để nuôi cá cải thiện kinh tế gia đình. Sau đó, khi bà Ph và ông Ng1 chết thì ông Tống Tấn S1 là người tiếp tục sử dụng cho đến nay.

Nay bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Bà Th yêu cầu bà Tống Kim Ph, ông Dương Văn Ng di dời nhà, bụi tre, cây me tây để trả lại diện tích qua đo đạc thực tế 101m² (gồm căn nhà diện tích 87m² + phần bụi tre diện tích 14m), thuộc thửa số 190, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khóm TD, phường AL, thành phố HN.

- Bà Th yêu cầu ông Tống Tấn S1, bà NLQ11 và NLQ12 trả lại toàn bộ đất ao (hàm) diện tích 526m², đất tọa lạc tại khóm TD, phường AL, thành phố HN.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Th thống nhất hỗ trợ chi phí di dời nhà (bếp), cây trồng cho bà Ph, ông Ng với số tiền 2.000.000 đồng và thống nhất hỗ trợ cho ông S1, NLQ11 về chi phí công nạo vét phần đất ao (hàm) bằng cách là cho ông S1, NLQ11 diện tích đất ngang 8m, dài 23m tại phần đất ao hoặc bà Th sẽ trả giá trị diện tích đất mà bà Th hỗ trợ ngang 08m, dài 23m cho ông S1, NLQ11 theo giá của Hội đồng định giá.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất đang tranh chấp bà Th không thể chấp hay cầm cố cho cá nhân, tổ chức nào khác.

Bà Lê Thu Th thống nhất diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2018; 06/8/2019 và ngày 06/4/2022; Biên bản định giá ngày 06/4/2022; Mảnh trích đo địa chính số 118-2018 ngày 21/8/2018; Mảnh trích đo số 8-2019 ngày 09/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

** Bị đơn bà Tống Kim Ph và ông Dương Văn Ng, người đại diện theo ủy quyền của bà Ph và ông Ng là anh Dương Văn S trình bày và có yêu cầu phản tố:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Lê Văn Dọn để lại cho ông bà ngoại của anh là cụ Tống Văn Ng1 (chết 1989) và cụ Lê Thị Ph (chết 2004). Sau khi bà Tống Kim Ph và ông Dương Văn Ng cưới nhau thì được cụ Dọn cho đất ở từ năm 1980 đến năm 1986 thì bà Ph và ông Ng mới cất nhà ở, khi bà Th đi kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Ph, ông Ng đang ở. Việc bà Th đi kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc thực tế và cũng không ký giáp ranh tứ cận, nên đến năm 2005-2006 thì bà Ph và ông Ng mới biết được phần đất trên đã được cấp giấy cho bà Th.

Bà Tống Kim Ph, ông Dương Văn Ng không đồng ý di dời nhà, bụi tre, cây me tây để trả đất đo đạc thực tế diện tích 101m², thuộc một phần thửa số 190, tờ bản đồ số 09, tại khóm TD, phường AL, thành phố HN cho bà Th.

Bà Tống Kim Ph, ông Dương Văn Ng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Th, để bà Ph, ông Ng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo đơn phản tố ngày 09/6/2022, Tống Kim Ph và Dương Văn Ng yêu cầu hủy một phần thửa 190, tờ bản đồ 09, đối với diện tích 101m² do bà Th đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp ngày 01/02/2005, đất tại ấp 5, phường AL, thành phố và công nhận phần đất tranh chấp diện tích 101m² cho bà Tống Kim Ph và ông Dương Văn Ng.

Anh Dương Văn S thống nhất diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2018; 06/8/2019 và ngày 06/4/2022; Biên bản định giá ngày 06/4/2022; Mảnh trích đo địa chính số 118-2018 ngày 21/8/2018; Mảnh trích đo số 8-2019 ngày 09/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

** Bị đơn ông Tống Tấn S1 trình bày và có yêu cầu phản tố:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại cho cụ Tống Văn Ng1 và cụ Lê Thị Ph là cha, mẹ của ông S1. Sau khi cụ Tống Văn Ng1 và cụ Lê Thị Ph chết thì để lại cho ông S1 diện tích khoảng 550m² (phần đất mà bà Th tranh chấp là một phần diện tích của cái ao (hầm), khi cha mẹ để lại đất không có giấy tờ, mục đích sử dụng đất là nuôi cá tra và cá trê) và ông S1 là người trực tiếp quản lý sử dụng từ trước đến nay. Bà Th yêu cầu ông S1 trả lại toàn bộ diện tích cái ao (hầm) khoảng 600m², tại khóm TD, phường AL, thành phố HN (trong đó bà Ph

và ông Ng cất nhà trên một góc ao hàm diện tích 87m²), ông S1 không thống nhất theo yêu cầu của bà Th. Ông S1 yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng, ông S1 thống nhất cho bà Ph tiếp tục sử dụng và không tranh chấp gì với bà Ph và ông Ng.

Theo đơn phản tố ngày 09/6/2022, ông Tổng Tấn S1 yêu cầu hủy một phần thửa 190, tờ bản đồ 09, đối với diện tích 526m² do bà Th đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp ngày 01/02/2005, đất tại ấp 5, phường AL, thành phố HN và công nhận phần đất tranh chấp diện tích 526 m² cho ông S1.

Ông S1 thống nhất diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2018; 06/8/2019 và ngày 06/4/2022; Biên bản định giá ngày 06/4/2022; Mảnh trích đo địa chính số 118-2018 ngày 21/8/2018; Mảnh trích đo số 8-2019 ngày 09/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố HN.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố HN trình bày:*
Không có văn bản ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 236 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thu Th yêu cầu bà Tổng Kim Ph và ông Dương Văn Ng trả lại phần đất có diện tích 101m² và yêu cầu ông Tổng Tấn S1, bà NLQ11 trả lại phần đất có diện tích 526m² thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 9, đất tại khóm TD, phường AL, thành phố HN.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Tổng Kim Ph, ông Dương Văn Ng và ông Tổng Tấn S1.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 574547, do Ủy ban nhân dân huyện HN (nay là thành phố HN) cấp ngày 01/02/2005 cho hộ bà Lê Thu Th đối với diện tích 613m², thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 09, đất nuôi trồng thủy sản, đất tại khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

3. Công nhận sự tự nguyện của bà Tổng Kim Ph, ông Dương Văn Ng về việc di dời bụi tre, để giao trả cho bà Th phần đất có diện tích 14m², thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 09, đất nuôi trồng thủy sản, được thể hiện từ các mốc 1-2-3-4-1, theo sơ đồ đo đạc ngày 21/8/2018 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

4. Bà Tổng Kim Ph, bà NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, bà NLQ17, ông Tổng Tấn S1 và chị Tổng Thị Hương được quyền sử dụng diện tích đất 613m² thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 09, đất nuôi trồng thủy sản, được thể hiện từ các mốc 1-2-3-4-5-7-1, theo sơ đồ đo đạc ngày 09/9/2019 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

5. Buộc bà Lê Thu Th di dời toàn bộ cây trồng 01 cây công (bề hoành 140cm), 06 cây gòn (bề hoành 50cm- 100cm), 04 cây mít, 01 cây bạch đàn (bề hoành 75cm) và 09 cây gòn nhỏ (bề hoành 15cm-40cm) để giao đất cho Bà Ph, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ17, NLQ16, ông S1 và chị Hương sử dụng.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2018; ngày 06/8/2019 và ngày 06/4/2022; Biên bản định giá ngày 06/4/2022; Mảnh trích đo địa chính số 118-2018 ngày 21/8/2018; Mảnh trích đo số 8-2019 ngày 09/9/2019 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

Bà Ph, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ17, NLQ16, ông S1 và chị Hương được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí; Về chi phí thẩm định, định giá, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Cùng ngày 25 tháng 8 năm 2022 nguyên đơn bà Lê Thu Th có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Không thống nhất phần quyết định của bản án sơ thẩm. Vì thế, nguyên đơn bà Th kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Tống Kim Ph, ông Dương Văn Ng di dời bụi tre, nhà bếp trả diện tích 101m²; buộc ông Tống Tấn S1 trả lại phần đất diện tích 526m².

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/02/2023:

- Người kháng cáo bà Lê Thu Th, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 25/8/2022. Bà Th cho là giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà được cấp số phát hành AB 574547 ngày cấp 01/02/2005 đối với thửa đất số 190 thì hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 574547 của bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại giấy chứng nhận mới. Do bà Th không cung cấp được giấy chứng nhận được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại nên Hội đồng xét xử dừng phiên tòa chờ bà Th cung cấp chứng cứ mới.

Đến ngày 16/3/2023, Tòa phúc thẩm nhận được bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Th được cấp đổi, cụ thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 377575 số vào sổ cấp GCN: CS01575 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho hộ bà Lê Thu Th ngày 23/11/2022, thửa đất được cấp là thửa 30 diện tích 2.539,3m².

Ngày 27/3/2023, Tòa phúc thẩm nhận được Quyết định số 370/QĐ-STNMT (do bà Th cung cấp) ngày 20/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp, về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 377575, số vào sổ cấp GCN: CS01575 do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho hộ bà Lê Thu Th. Lý do thu hồi: Trong quá trình xác lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ bản đồ 299 sang bản đồ địa chính chính quy, Bản án số 22/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa

án nhân dân tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực thi hành đối với một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299).

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay: Bà Lê Thu Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Quá trình sử dụng đất gia đình bà Th trước đó và sau này là bà Th đã thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật; gia đình các bị đơn trước đó và nay là các bị đơn đã không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, trong khi trên đất tranh chấp chỉ có căn chòi nhỏ của bị đơn xây dựng vào khoảng năm 1986 chứ không phải năm 1958 như các bị đơn trình bày và hiện nay căn chòi nhỏ cũng không còn giá trị sử dụng, nguyên đơn có nhân chứng xác định là đất của nguyên đơn. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bị đơn do anh Sang đại diện, cùng ông S1 trình bày: Đồng ý với quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Khi giải quyết Tòa sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thu Th, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 25/8/2022 cùng ngày 25/8/2022 nguyên đơn có đơn kháng cáo nên kháng cáo của nguyên đơn là trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện HN có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Trong quá trình Tòa sơ thẩm giải quyết vụ án và khi Tòa sơ thẩm đã xử bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 sau đó bà Th kháng cáo, trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm, thì đến ngày 23/11/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp lại cấp đổi từ giấy chứng nhận của hộ bà Lê Thu Th được cấp số phát hành AB 574547 ngày 01/02/2005 tại thửa số 190

sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 377575 số vào sổ cấp GCN: CS01575 thửa đất số 30. Do phát hiện có sai sót nên tại Quyết định số 370/QĐ-STNMT ngày 20/3/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp đã quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 377575, số vào sổ cấp GCN: CS01575 mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho hộ bà Lê Thu Th. Cho nên, coi như hộ bà Th chưa được cấp đổi giấy chứng nhận, vì thế Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi cấp sơ thẩm đã xem xét, quyết định nhưng bị kháng cáo.

- Về nội dung: Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thu Th, xét:

[1] Theo bà Th thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 9, có nguồn gốc là của cụ Lê Bửu Đ (cha bà Th) khai phá vào khoảng năm 1954. Năm 1958, cụ Đ thấy gia đình của cụ Lê Thị Ph (cụ Phỉ là em ruột của cụ Đ) và chồng là cụ Tống Văn Ng1 khó khăn, nên cụ Đ cho cụ Phỉ và cụ Ngoánh mượn phần đất ao (hầm) để nuôi cá, đến năm 1986 thì cụ Đ cho vợ chồng cụ Phỉ cất căn nhà gỗ cạnh ao, việc cho mượn đất không có làm giấy tờ, không có thỏa thuận thời gian trả lại đất. Năm 1992 cụ Đ kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/10/1992 gồm các thửa 773, 783, 790, 334, 297, 199, 200, 201, 202, diện tích 23.497m². Năm 1994 cụ Đ chết, đến năm 1999 bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất của cụ Đ diện tích 23.497m² và năm 2005 bà Th được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 200, 201, 202 thành thửa 190, tờ bản đồ số 09, diện tích 2.414m². Bà Th khởi kiện yêu cầu bà Ph, ông Ng và ông S1 NLQ11 trả lại phần đất có diện tích 627m² (101m² + 526m²).

[2] Bà Ph và ông S1 không thừa nhận cha, mẹ của bà Ph, ông S1 là cụ Lê Thị Ph và cụ Tống Văn Ng1 mượn đất của cụ Lê Bửu Đ, mà phần đất tranh chấp là của cụ Lê Văn Dọn là cha của cụ Phỉ, cụ Ngoánh cho cụ Phỉ và cụ Ngoánh vào năm 1959, khi cho không có làm giấy tờ, đến năm 1980 cụ Phỉ và cụ Ngoánh cho bà Ph và chồng là ông Dương Văn Ng diện tích khoảng 101m², đến năm 1986 bà Ph và ông Ng cất nhà ở, sau khi cụ Phỉ và cụ Ngoánh chết phần đất còn lại do ông S1 quản lý sử dụng cho đến nay. Bà Ph, ông Ng và ông S1 không đồng ý trả lại đất cho bà Th.

[3] Xét thấy, bà Th không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp cụ Đ cho cụ Phỉ và cụ Ngoánh mượn đất vào năm 1958, dù bà Th có cung cấp nhân chứng là bà NLQ5, bà Trần Thị Muôn và ông Lê Văn Bi biết phần đất tranh chấp là của cụ Đ, cụ thể NLQ7 khai khi cha chồng của bà là cụ Đ còn sống có nói cho NLQ7 biết là cho bà Ph đốn hàng me nước để cất nhà vào năm 1986, chứ NLQ7 không trực tiếp chứng kiến việc cho mượn đất. Bà Muôn khai phần đất tranh chấp là của nhà Thờ do cụ Đ khai phá. Ông Bi khai phá phần đất tranh chấp là của cụ Lê Văn Dọn để lại cho con, cháu trong tông chi ở khi họ lập gia đình...Đối với toàn bộ diện tích đất ao (hầm) thì từ năm 1976 khi ông Dọn về sinh sống gần nhà bà Th, bà Ph, ông S1 thì đã thấy cha, mẹ của bà Ph, ông S1 là cụ Phỉ, cụ Ngoánh quản lý sử dụng, sau khi cụ Phỉ và cụ Ngoánh

chết là ông S1 và bà Ph quản lý sử dụng cho đến nay. Nhưng, qua lời khai của NLQ7 là chị dâu của bà Th người có quyền lợi liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn, lời khai của NLQ7 không đảm bảo tính khách quan. Đối với bà Muôn xác định đất tranh chấp là do cụ Đ khai phá. Ông Bi xác định gia đình cụ Phỉ quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1976 đến nay, cho nên không đủ cơ sở xác định là cụ Đ cho cụ Phỉ, cụ Ngoánh mượn đất vào 1958 và cụ Đ cho bà Ph mượn đất vào năm 1986.

[4] Bà Ph và ông S1 cũng không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp cụ Phỉ và cụ Ngoánh được cụ Dọn cho vào năm 1959. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Th thừa nhận phần đất tranh chấp gia đình cụ Phỉ, cụ Ngoánh, bà Ph, ông S1 quản lý sử dụng liên tục từ năm 1958 đến khi xảy ra tranh chấp (năm 2018) trên 50 năm.

[5] Phần đất tranh chấp cụ Phỉ, cụ Ngoánh quản lý sử dụng, ổn định liên tục từ năm 1958, sau khi cụ Phỉ, cụ Ngoánh chết để lại cho con là bà Ph và ông S1 tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay, nên đủ điều kiện công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Ph và ông S1. Vì thế, việc bà Th yêu cầu bà Ph, ông Ng trả lại phần đất có diện tích 101m²; ông S1 và NLQ11 trả lại phần đất có diện tích 526m² là không có cơ sở, nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Th là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm anh Dương Văn S là người đại diện cho bà Ph, ông Ng thống nhất di dời (đón) bụi tre trả lại phần đất diện tích 14m² cho bà Th, đây là sự tự nguyện của bà Ph và ông Ng, nên Tòa sơ thẩm chấp nhận là đúng.

[7] Xét yêu cầu của bà Ph, ông Ng và ông S1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 190, diện tích 613m² do bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, năm 1992 cụ Lê Bửu Đ kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.497m², trong đó có thửa 200, 201, 202 tờ bản đồ số 9. Năm 1994 cụ Đ chết, đến 1999 hộ bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.497m², năm 2005 bà Th được cấp đổi thửa 200, 201, 202 thành thửa 190 tờ bản đồ số 09, diện tích 2.414 m².

- Theo công văn số 140/UBND-HC ngày 28/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố HN xác định: Bà Th thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 200, 201, 202 thành thửa đất số 190, tờ bản đồ số 09 với diện tích 2.414m², không đo đạc thực tế.

- Phần đất tranh chấp gia đình bà Ph, ông Ng và ông S1 quản lý sử dụng từ năm 1958, nhưng Ủy ban nhân dân huyện HN (nay là thành phố HN) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đ năm 1992 và cấp đổi cho bà Th năm 2005, khi cấp giấy không tiến hành đo đạc, đất do gia đình bà Ph và ông S1 quản lý sử dụng, nhưng không có ý kiến của bà Ph, ông S1 là không đúng quy định của pháp luật, nên việc bà Ph, ông Ng và ông S1 yêu cầu hủy một phần thửa 190, diện tích 613m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Th

là có cơ sở, nên Tòa sơ thẩm chấp nhận là đúng.

[8] Tại phiên tòa sơ thẩm ông S1 và anh Sang là người đại diện cho bà Ph, ông Ng xác định phần đất tranh chấp có diện tích 613m² là di sản của cụ Phỉ và cụ Ngoánh chết để lại; thống nhất phần đất 613m² thuộc quyền sử dụng chung của các con của cụ Phỉ và cụ Ngoánh gồm: Bà Tổng Kim Ph, bà NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà Tổng Kim Ph, bà NLQ16, bà NLQ17, ông Tổng Tấn S1 và chị Tổng Thị Hương (Chị Hương là con của ông Tổng Thanh Hùng chết 1983), nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông S1 và anh Sang thống nhất, tự nguyện bà Ph, ông Ng và ông S1 trả tiền thuê do bà Th nộp thuê cho Nhà nước với số tiền 5.000.000 đồng, nhưng bà Th không nhận, nên Tòa sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, đúng pháp luật.

[9] Trên phần đất tranh chấp có một số cây do bà Th trồng gồm: 01 cây Còng đường kính gốc 140cm; 01 cây Gòn đường kính gốc 100cm; 03 cây Gòn đường kính gốc từ 40-50cm; 02 cây Gòn đường kính gốc từ 30cm; 01 cây Bạch Đàn đường kính 75cm; 03 cây Mít loại B, 01 cây Mít loại C. Tổng giá trị (theo *Danh mục tài sản định giá – kèm theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản của Tòa án tỉnh ngày 06/4/2022...BL773, 774*) là 4.500.000 đồng và 09 cây gòn nhỏ (đường kính từ 15cm không định giá. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Th trình bày: Nếu công nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn thì bà tự nguyện di dời số cây trồng nêu trên ra khỏi đất, từ đó Tòa sơ thẩm khi quyết định đã buộc bà Th tự di dời số cây trồng nêu trên ra khỏi phần đất tranh chấp để giao đất cho bà Ph, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ17, NLQ16, ông S1 và chị Hương sử dụng. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng; nếu quyết định để bà Th tự di dời số cây trồng đã định giá ra khỏi đất tranh chấp là không khả thi, khó khăn cho công tác thi hành án nếu bà Th không tự nguyện di dời số cây trồng đã được định giá nêu trên, nên cần xem xét sửa lại phần quyết định này của án sơ thẩm là giao số cây trồng đã được định giá nêu trên cho những người thừa kế của cụ Phỉ và cụ Ngoánh gồm: Bà Tổng Kim Ph, bà NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, bà NLQ17, ông Tổng Tấn S1 và chị Tổng Thị Hương (chị Hương là con của ông Tổng Thanh Hùng chết 1983) được toàn quyền sở hữu và bà Ph, NLQ13, bà Thu Năm, NLQ15, NLQ17, NLQ16, ông S1, chị Hương có nghĩa vụ giao trả bà Th giá trị cây trồng đã định giá là 4.500.000 đồng; đối với 09 cây Gòn nhỏ có đường kính gốc từ 15cm (không định giá) là các cây di dời được nên buộc bà Th tự di dời.

[10] Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử thống nhất với một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thu Th, sửa một phần quyết định của án sơ thẩm đối với phần cây trồng có trên đất tranh chấp.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thu Th không phải nộp.

[12] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá; về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn

kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 273; Điều 148, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 236 Bộ luật dân sự; Căn cứ 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thu Th; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST, ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về cây trồng trên đất.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thu Th về yêu cầu bà Tổng Kim Ph và ông Dương Văn Ng trả lại phần đất có diện tích 101m² và yêu cầu ông Tổng Tấn S1, bà NLQ11 trả lại phần đất có diện tích 526m² thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 9, đất tại khóm TD, phường AL, thành phố HN.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Tổng Kim Ph, ông Dương Văn Ng và ông Tổng Tấn S1.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 574547, do Ủy ban nhân dân huyện HN (nay là thành phố HN) cấp ngày 01/02/2005 cho hộ bà Lê Thu Th đối với diện tích 613m², thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 09, đất nuôi trồng thủy sản, tại khóm TD, phường AL, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

3. Công nhận sự tự nguyện của bà Tổng Kim Ph, ông Dương Văn Ng về việc tự phá bỏ bụi tre, để giao trả cho bà Lê Thu Th phần đất có diện tích 14m², thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 09, đất nuôi trồng thủy sản, được thể hiện từ các mốc 1-2-3-4-1, theo sơ đồ đo đạc ngày 21/8/2018 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

4. Công nhận bà Tổng Kim Ph, bà NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, bà NLQ17, ông Tổng Tấn S1 và chị Tổng Thị Hương được quyền sử dụng diện tích đất 613m² thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 09, đất nuôi trồng thủy sản, được thể hiện từ các mốc 1-2-3-4-5-7-1, theo sơ đồ đo đạc ngày 09/9/2019 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

- Bà Tổng Kim Ph, bà NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, bà NLQ17, ông Tổng Tấn S1 và chị Tổng Thị Hương có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

5. Về cây trồng còn lại có trên đất tranh chấp:

5.1. Buộc bà Lê Thu Th di dời 09 cây gòn nhỏ (đường kính từ 15cm) không định giá để giao đất cho Bà Ph, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ17, NLQ16, ông S1 và chị Hương sử dụng.

5.2. Bà Tổng Kim Ph, bà NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, bà NLQ17, ông Tổng Tấn S1 và chị Tổng Thị Hương được quyền sở hữu các loại

cây trồng đã định giá, gồm: 01 cây Còng đường kính gốc 140cm; 01 cây Gòn đường kính gốc 100cm; 03 cây Gòn đường kính gốc từ 40-50cm; 02 cây Gòn đường kính gốc từ 30cm; 01 cây Bạch Đàn đường kính 75cm; 03 cây Mít loại B, 01 cây Mít loại C (theo Danh mục tài sản định giá – kèm theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản của Tòa án tỉnh ngày 06/4/2022...BL773, 774).

5.3. Bà Tổng Kim Ph, bà NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, bà NLQ17, ông Tổng Tấn S1 và chị Tổng Thị Hương có nghĩa vụ trả giá trị các cây trồng đã được định giá và được quyền sở hữu nêu trên cho bà Lê Thu Th là 4.500.000 (bốn triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

(Kèm theo Bản án là: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2018; ngày 06/8/2019 và ngày 06/4/2022; Biên bản định giá ngày 06/4/2022; Mảnh trích đo địa chính số 118-2018 ngày 21/8/2018; Mảnh trích đo số 8-2019 ngày 09/9/2019 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố HN.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thu Th không phải nộp.

7. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá; về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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, có 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự (30);
- Lưu VT (5), HS (2), 42b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu