

Bản án số: 32/2023/DS-PT
Ngày 13 – 02 – 2023
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất và 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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – 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 Vi Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số: 481/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thu Th, sinh năm 1956; địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thu Th: Ông Dương Long H – Luật sư làm việc tại Công ty luật TNHH MTV MQ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ: Số 35/6, HB, Khóm 7, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Xuân Tr, sinh năm 1976; địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình Th1 – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ: Số 78, đường LD, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, *(xin vắng mặt)*.

2. Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh Tr1 – Phó trưởng Phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã GR; địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, *(xin vắng mặt)*;

3. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Việt H1 – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, *(xin vắng mặt)*.

4. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 07/6/2022): Bà Tạ Thùy L – Đấu giá viên Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ: Số 06, đường NTT, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, *(xin vắng mặt)*.

5. Bà Trần Thanh T, sinh năm 1977, *(bị bệnh tâm thần phân liệt)*;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thanh T: Bà Phạm Thu Th, sinh năm 1956; địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, (là mẹ ruột của bà T), *(có mặt)*.

6. Ông Trần Thanh V, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 204A, đường 30/4, Phường 2, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*;

7. Ông Trần Thanh Ph, sinh năm 1978, *(vắng mặt)*;

8. Ông Trần Thanh Đ, sinh năm 1996, *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

9. Bà Trần Thanh L1, sinh năm 1979; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, *(vắng mặt)*;

Người đại diện theo ủy quyền của các ông Trần Thanh V, Trần Thanh Ph, Trần Thanh Đ và bà Trần Thanh L1 (theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 14/9/2020, 09/12/2020 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2022): Bà Phạm Thu Th, sinh năm 1956; địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, *(có mặt)*;

10. Ông Trần Thanh E, sinh năm 1980; địa chỉ: Đang cư trú tại Malaysia, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh E (theo Hợp đồng ủy quyền được Đại sứ quán Việt Nam tại Malaysia chứng nhận, số công chứng 06, quyền số 01/2021-SCC/ĐSQ ngày 11/01/2021): Bà Phạm Thu Th, sinh năm 1956; địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

11. Trẻ Âu Thị Như Q, sinh năm 2005, có người đại diện hợp pháp: Bà Lê Xuân Tr, sinh năm 1976, (là mẹ của Âu Thị Như Q); cùng địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

12. Bà Âu Thị Như Y, sinh năm 1996; địa chỉ: Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thu Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thu Th đồng thời là người đại diện hợp pháp và đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Trần Thanh T, Trần Thanh Ph, Trần Thanh Đ, Trần Thanh V, Trần Thanh L1 và Trần Thanh E, trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ chồng (cụ Nguyễn Thị M và cụ Trần Văn Th2) cho vợ chồng bà, không nhớ cho năm nào, không biết diện tích bao nhiêu. Đến năm 2002, vợ chồng bà cất nhà tường kiên cố, diện tích ngang 4,5m, dài khoảng 29m. Cùng thời thời điểm này, ông Trần Thanh B (chồng bà Th) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 126m², tờ bản đồ số 07, thửa 235, do Ủy ban nhân dân huyện GR (nay là thị xã GR) cấp ngày 06/5/2002. Năm 2002, ông Trần Thanh B thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển chi nhánh tỉnh Bạc Liêu để vay vốn số tiền 180.000.000 đồng. Do ông B không thực hiện việc trả tiền Ngân hàng đúng hạn nên Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện GR (nay là thị xã GR) giải quyết tại Bản án số 37/ST-DS ngày 30/11/2004, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông B trả số tiền vốn và lãi là 234.412.200 đồng (trong đó vốn 180.000.000 đồng và lãi 54.412.200 đồng). Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện GR (nay là thị xã GR) có mời chồng bà đến để thỏa thuận việc thi hành án, do chồng bà bệnh không đến, nên bà đến yêu cầu Ngân hàng cho bà trả khoản nợ từ năm 2002 đến năm 2004 một lần, còn khoản nợ phát sinh sau năm 2004, bà xin trả theo đúng hợp đồng ký kết với Ngân hàng thì Cơ quan Thi hành án không đồng ý.

Diện tích đất bà quản lý khoảng 300m², trong đó ông Trần Thanh B được cấp Giấy chứng nhận 126m², phần diện tích đất còn lại là 174m² chưa được cấp Giấy chứng nhận (trong đó diện tích hành lang bảo lưu lộ giới là 94,5m² và phần diện tích 79,5m² là hành lang bên hông nhà và giáp với phần bảo lưu lộ giới). Bà không đồng ý việc kê biên của Cơ quan Thi hành án. Bởi lẽ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GR (nay là thị xã GR) cấp cho chồng bà ông Trần Thanh B diện tích 126m²; trong khi đó tại Biên bản kê biên ngày 20/12/2007 và Biên bản về việc cưỡng chế giao nhà ngày 06/8/2009 thể hiện kê biên diện tích đất ở là 220,5m² (trong đó hành lang lộ giới là 94,5m², diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 126m²), Cơ quan Thi hành án kê biên vượt quá diện tích đất mà ông B được cấp Giấy chứng nhận và thế chấp tại Ngân hàng (kê biên vượt 94,5m²) đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Phần đất kê biên vượt (phần đất mặt tiền) là của vợ chồng bà được cha mẹ chồng cho, do tại thời điểm cho bà chưa được cấp Giấy chứng nhận, chứ không phải diện tích chồng bà thế chấp tại Ngân hàng, do đó việc Cơ quan Thi hành án kê biên là vượt tài sản được thi hành án.

Ngày 26/4/2021, bà Phạm Thu Th có đơn khởi kiện yêu cầu bà Lê Xuân Tr trả cho bà phần đất diện tích 174m² thửa 321, tờ bản đồ số 45 tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR; đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 do Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 88,5m², thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu (Bút lục 265).

Tuy nhiên, ngày 17/6/2022, bà Th có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện (Bút lục 564) và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Th xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM506868 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/4/2018 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 126m², thửa 262, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 116,6m² (đơn khởi kiện đòi 174m² trừ diện tích theo đo đạc thực tế 57,4m² bằng 116,6m²) thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR;

Bà Th chỉ yêu cầu bà Lê Xuân Tr trả cho bà phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 57,4m² thửa 321, tờ bản đồ số 45; đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 do Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu

Thị Như Q, đối với diện tích 57,4m², thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

- Theo biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Xuân Tr đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Âu Thị Như Q và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Âu Thị Như Y, trình bày:

Nguồn gốc đất do vợ chồng bà mua lại từ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu vào ngày 06/01/2009 (do Cơ quan Thi hành án dân sự huyện GR ủy quyền bán đấu giá tài sản) với tổng diện tích là 220,5m², trúng đấu giá 608.585.262 đồng. Trong đó có diện tích đất 88,5m² là phần đất bảo lưu lộ giới nên chưa được cấp giấy tại thời điểm mua đấu giá. Đến năm 2019, Nhà nước có chính sách cho người dân được đăng ký kê khai phần đất bảo lưu lộ giới nên bà đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà mua trúng đấu giá thể hiện diện tích bao nhiêu thì bà sử dụng bấy nhiêu. Sau khi trúng đấu giá, vợ chồng bà làm thủ tục sang tên theo quy định. Ông Âu Văn H1 là chồng bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông H chết nên bà đăng ký biến động nhận thừa kế và được cấp quyền sử dụng đất gồm: diện tích 88,5m² thửa số 321, tờ bản đồ số 45 do Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp ngày 01/08/2019 và diện tích 126m² tại thửa số 262, tờ bản đồ số 45 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/4/2018.

Khi mua trúng đấu giá của nhà nước năm 2009 thì gia đình bà sử dụng liên tục đến năm 2019, bà cho đập hết phần kiến trúc của căn nhà bà Th trước đây và cho đóng cừ lại cất nhà mới, nhưng trong khi làm cừ thì bà Th đã ngăn cản cho đến nay nên công trình trên phần đất vẫn để vậy, hiện trạng đất trống. Bà có báo công an lập biên bản sự việc trên của bà Th, chính quyền địa phương có hòa giải nhưng không thành nên bà Th khởi kiện tại Tòa án. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang quản lý, không thể chấp vay vốn tại cơ quan, tổ chức, cá nhân nào và bà cũng đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Bà và ông H có hai người con gồm: Âu Thị Như Y, Âu Thị Như Q. Ngoài ra, vợ chồng bà không còn người con nào khác. Cha chồng tên Âu Tấn Th3 (chết năm 2021); mẹ chồng tên Hồ Ngọc S (chết năm nào không nhớ). Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/5/2019 và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/01/2018 tại Ủy ban nhân dân phường HP có thể hiện đồng thừa kế gồm Âu Tấn Th3, Âu Thị Như Y xin nhường toàn bộ kỷ phần tài sản của mình được hưởng cho đồng thừa kế Lê Xuân Tr và Âu Thị Như Q với diện tích là 88,5m² tại thửa số 321, tờ bản đồ số 45 và diện tích 126m² tại thửa số 262, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu lại cho bà và Âu Thị Như Q được toàn quyền quyết định.

Bà Tr không đồng ý đối với yêu cầu của bà Th, vì phần đất trên bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định pháp luật. Việc bà Th rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 116,6m² và rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM506868 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/4/2018 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 126m² tại thửa 262, tờ bản đồ số 45, bà đồng ý nên không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu trình bày ý kiến tại Công văn số 2370/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 15/12/2020 (Bút lục 135):

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Xuân Tr thửa 262, tờ bản đồ số 45, diện tích 126m², Giấy chứng nhận số CM506868, địa chỉ đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu năm 2018 là do đăng ký biến động nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Âu Văn H1.

Về thủ tục đăng ký biến động theo khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp “dồn điền đổi thửa”; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng gồm có: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu số 09/ĐK; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*bản gốc*); văn bản phân chia di sản thừa kế (*bản gốc*); Giấy tờ thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Căn cứ quy định trên, bà Lê Xuân Tr đăng ký biến động thừa kế quyền sử dụng đất và nộp đầy đủ hồ sơ, thủ tục hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho bà Tr đúng theo quy định của pháp luật. Việc đương sự đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận của bà Lê Xuân Tr nêu trên là yêu cầu của đương sự, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu trình bày ý kiến tại Công văn số 1082/UBND ngày 22/12/2020 (Bút lục 80):

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr, sinh năm 1976 cùng sử dụng đất

là Âu Thị Như Q, sinh năm 2005, cùng thường trú tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 45, diện tích 88,5m², sử dụng vào mục đích đất ở đô thị là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu trình bày ý kiến tại Công văn số 150/CV-CCTHADS ngày 22/3/2022 (Bút lục 444) và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Đ1 trình bày:

Việc kê biên tài sản đối với ông Trần Thanh B, sinh năm 1954, địa chỉ: Ấp 1, thị trấn HP, huyện GR (nay là Khóm 1, phường HP, thị xã GR), tỉnh Bạc Liêu được chấp hành viên Thi hành án dân sự huyện GR (nay là Chi cục thi hành án dân sự thị xã GR) xử lý đúng quy định của pháp luật. Việc khiếu nại của gia đình ông Trần Thanh B được Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu) và Cục Thi hành án dân sự - Bộ Tư pháp (nay là Tổng cục Thi hành án dân sự) giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 368/QĐGQKN-THA ngày 08/6/2009 và Công văn số 1795/THA-GQKNTC ngày 17/9/2009. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR là ông Nguyễn Minh Đ1 trình bày:

Cơ quan Thi hành án ra Quyết định thi hành án ngày 21/02/2005 nhưng đến năm 2007 mới tiến hành kê biên tài sản nhà, đất của vợ chồng bà Th. Bán đấu giá tài sản của bà Th trong thời hạn 02 năm, trong khi theo quy định của pháp luật thì trong thời hạn 10 ngày. Cơ quan Thi hành án đã cho thời gian bà Th thỏa thuận ưu tiên mua lại nhà, đất nhưng bà Th không mua nên ông H mua trúng đấu giá. Việc kê biên đất bảo lưu lộ giới là đúng quy định pháp luật. Việc Luật sư cho rằng bà Th không còn chỗ ở nào khác là không đúng vì tiền bán đấu giá tài sản của bà Th sau khi thanh toán số nợ Ngân hàng, trả chi phí cho việc bán đấu giá tài sản, số tiền còn dư bà Th không nhận nên Cơ quan Thi hành án đã gửi Kho bạc cho đến thời điểm hiện nay. Bà Th có thể nhận số tiền này để ổn định chỗ ở nhưng bà Th từ chối không nhận. Luật sư cho rằng định giá tài sản bán đấu giá không đúng, việc định giá là do Hội đồng tiến hành định giá, không phải Cơ quan Thi hành án định giá. Căn cứ vào các quy định của pháp luật, việc kê biên của Cơ quan Thi hành án là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu, người đại diện theo ủy quyền là bà Tạ Thùy L trình bày:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu thực hiện theo ủy quyền của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện GR (nay là thị xã GR) để tiến hành bán đấu giá tài sản được thi hành án đối với Quyết định của Bản án sơ thẩm số 37/DS-ST ngày 30/11/2004 của Tòa án nhân dân huyện GR (nay là Tòa án nhân dân thị xã GR), đối tượng được thực hiện là diện tích 220,5m² tại thửa số 235, tờ bản đồ 07. Quá trình thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản thì Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu Th, Trung tâm bán đấu giá không có ý kiến, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu Th về việc yêu cầu bà Lê Xuân Tr trả cho bà Th diện tích đất theo đo đạc thực tế 57,4m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 do Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 57,4m², thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Phạm Thu Th đòi bà Lê Xuân Tr trả diện tích đất 116,6m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR do Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM506868 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/4/2018 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 126m², thửa 262, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/8/2022, nguyên đơn bà Phạm Thu Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thu Th vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Buộc bà Lê Xuân Tr trả cho bà Th diện tích đất theo đo đạc thực tế 57,4m² tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 do Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 57,4m² tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Luật sư Dương Long H trình bày ý kiến, quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Phạm Thu Th:

Khi vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển chi nhánh tỉnh Bạc Liêu, ông Trần Thanh B chỉ thế chấp diện tích đất 126m² thửa 262, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, quá trình kê biên tài sản thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR là không khách quan, cụ thể: Trong quá trình thi hành án, gia đình bà Th đã thỏa thuận được với Ngân hàng BIDV về việc trả nợ dần và Ngân hàng đã nhận tiền của bà Th theo Giấy nộp tiền mặt ngày 27/8/2007 và ngày 19/12/2007. Nhưng việc này bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR ngăn cản và tiến hành kê biên tài sản của vợ chồng bà Th, làm mất quyền tự do thỏa thuận giữa các bên. Mặt khác, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR đã kê biên thêm phần đất phía trước có diện tích là 94,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà Th là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Th. Vì giá trị thực tế của căn nhà gắn liền diện tích đất 126m² là đã đủ thi hành án. Việc kê biên luôn cả diện tích là 94,5m² làm cho gia đình bà Th không còn chỗ ở, phải đi ở nhờ người khác cho tới nay. Việc định giá và đưa ra giá của Cơ quan Thi hành án đối với tài sản bán đấu giá cũng không đúng quy định pháp luật, thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thu Th, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, buộc bà Lê Xuân Tr trả cho bà Th diện tích đất theo đo đạc thực tế 57,4m² tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 do Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 57,4m² tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

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 quy định

pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về các nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thu Th:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu Th về việc yêu cầu bà Lê Xuân Tr trả cho bà Th diện tích đất theo đo đạc thực tế 57,4m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR; đồng thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 do Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 57,4m², thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn bà Phạm Thu Th kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thu Th nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng đều thuộc trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thu Th:*

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất trình bày phù hợp với các tài liệu, chứng cứ vụ án về các nội dung vấn đề sau đây:

[2.1a] Ngày 06/5/2002, Ủy ban nhân dân huyện GR (nay là thị xã GR) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh B (chồng bà Th)

đối với diện tích 126m², tờ bản đồ số 07, thửa 235, thị trấn HP (nay là phường HP), huyện GR (nay là thị xã GR), tỉnh Bạc Liêu. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ông Trần Thanh B thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển chi nhánh tỉnh Bạc Liêu để vay vốn số tiền 180.000.000 đồng. Do ông B không thực hiện việc trả tiền Ngân hàng đúng hạn nên Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện GR (nay là thị xã GR) giải quyết tại Bản án số 37/ST-DS ngày 30/11/2004, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông B trả số tiền vốn và lãi là 234.412.200 đồng (trong đó vốn 180.000.000 đồng và lãi 54.412.200 đồng). Do ông B không thi hành án, nên ngày 17/02/2005, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án (Bút lục 212). Cơ quan Thi hành án dân sự huyện GR (nay là thị xã GR) ra Quyết định thi hành án số 19/QĐTHA.TDYC ngày 21/02/2005 buộc ông Trần Thanh B thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn, lãi là 234.412.200 đồng, áp dụng lãi suất trong giai đoạn thi hành án kể từ ngày có đơn yêu cầu của bên được thi hành là ngày 17/02/2005 (Bút lục 213), Quyết định kê biên tài sản ngày 12/11/2007 (Bút lục 208).

[2.1b] Ngày 06/01/2009, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu (do Thi hành án dân sự huyện GR ủy quyền bán đấu giá tài sản) tiến hành bán đấu giá tài sản của ông B với tổng diện tích đất 220,5m² (trong đó: 126m² do ông B được cấp Giấy chứng nhận và 94,5m² là hành lang lộ giới) và ông Âu Văn H1 (chồng bị đơn bà Lê Xuân Tr) đã trúng đấu giá 608.585.262 đồng. Sau khi trúng đấu giá, ông Âu Văn H1 được Ủy ban nhân dân huyện GR (nay là thị xã GR) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/02/2010, diện tích 126m², thửa 262, tờ bản đồ số 45 (Bút lục 111). Ngày 09/12/2017, ông H chết (Bút lục 456), bà Tr đăng ký biến động nhận thừa kế và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 126m² tại thửa 262, tờ bản đồ số 45 vào ngày 06/4/2018 (Bút lục 112, 196 đến 221) và được Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất là Âu Thị Như Q, diện tích 88,5m², thửa 321, tờ bản đồ số 45, tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu (Bút lục 81 - 96).

[2.1c] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thu Th cho rằng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GR (nay là thị xã GR) cấp cho chồng bà ông Trần Thanh B diện tích 126m²; trong khi đó tại Biên bản kê biên ngày 20/12/2007 và Biên bản về việc cưỡng chế giao nhà ngày 06/8/2009 thể hiện kê biên diện tích đất ở là 220,5m² (trong đó hành lang lộ giới là 94,5m², diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chồng bà là 126m², thửa 235, tờ bản đồ số 07), Cơ quan Thi hành án kê biên vượt quá diện tích đất mà ông B được cấp Giấy chứng nhận và thế chấp tại Ngân

hàng (kê biên vượt 94,5m²) đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Vì phần đất kê biên vượt là của vợ chồng bà Th, ông B được cha mẹ chồng là cụ Nguyễn Thị M và cụ Trần Văn Th2 cho, nhưng tại thời điểm cho, vợ chồng bà Th, ông B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là hành lang lộ giới, do đó việc Cơ quan Thi hành án kê biên là vượt tài sản được thi hành án.

Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, bà Th đã có khiếu nại việc thi hành án về những nội dung vấn đề nêu trên và được Trường Thi hành án dân sự huyện GR (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR) giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 97/QĐ-THA ngày 18/3/2009; Trường thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu) giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 368/QĐGQKN-THA ngày 08/6/2009 (Bút lục 428 - 430) và Công văn số 1795/THA-GQKNTC ngày 17/9/2009 của Cục Thi hành án dân sự thuộc Bộ Tư pháp (nay là Tổng cục Thi hành án dân sự) (Bút lục 424). Tại các Quyết định và Công văn giải quyết Khiếu nại của bà Th về thi hành án nêu trên có nội dung thể hiện:

Do ông B không tự nguyện thi hành án, nên Cơ quan Thi hành án đã ra Quyết định thi hành án. Quá trình xác minh thi hành án nhận thấy, vợ chồng ông B, bà Th có tài sản duy nhất là 01 căn nhà xây dựng trên tổng diện tích đất 220,5m² (trong đó, căn nhà gắn liền với diện tích đất 126m² ông B đã được cấp Giấy chứng nhận và thế chấp cho Ngân hàng, và 94,5m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận do thuộc hành lang lộ giới). Ngoài căn nhà và đất thổ cư này, ông Trần Thanh B không có tài sản nào khác để đảm bảo cho việc thi hành án và do đất thổ cư có chiều ngang quá hẹp, nếu phân chia ra để bán thì làm giảm đáng kể giá trị tài sản của ông B, nên Cơ quan Thi hành án kê biên toàn bộ tài sản trên để đảm bảo thi hành án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 41 Pháp lệnh Thi hành án dân sự ngày 14/01/2004: *“Chỉ được kê biên tài sản của người phải thi hành án đủ để đảm bảo thi hành án và thanh toán các chi phí về thi hành án. Trong trường hợp người phải thi hành án chỉ có một tài sản duy nhất lớn hơn nghĩa vụ phải thi hành án mà không thể phân chia được hoặc phân chia sẽ làm giảm đáng kể giá trị của tài sản thì Chấp hành viên vẫn có quyền kê biên tài sản đó để đảm bảo thi hành án”*.

Sau đó, Cơ quan Thi hành án đã tiến hành việc định giá, ký hợp đồng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bạc Liêu để bán tài sản nêu trên. Các thủ tục thông báo về việc kê biên, định giá, bán đấu giá cho ông B, bà Th đều được thực hiện đúng quy định tại Điều 34 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 2004.

Tại Công văn số 1795/THA-GQKNTC ngày 17/9/2009, Cục Thi hành án dân sự thuộc Bộ Tư pháp giải quyết khiếu nại của bà Th đã xác định: Về thẩm quyền giải quyết, khiếu nại của bà Phạm Thu Th đã được Trưởng Thi hành án dân sự huyện GR giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 97/QĐ-THA ngày 18/3/2009; Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 368/QĐGQKN-THA ngày 08/6/2009. Như vậy, khiếu nại của bà Th đã được 2 cấp giải quyết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 60 Pháp lệnh Thi hành án dân sự 2004, Quyết định giải quyết khiếu nại của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu có hiệu lực thi hành.

Mặt khác, ngày 06/01/2009 ông Âu Văn H1 (chồng bà Tr) đã mua tài sản trên thông qua đấu giá với giá 608.585.262 đồng. Tuy nhiên, do bà Th yêu cầu nên ngày 14/01/2009, Cơ quan Thi hành án đã tổ chức cho ông B, bà Th và ông Âu Văn H1 thỏa thuận, tạo điều kiện cho bà Th mua lại tài sản, nhưng ông H không đồng ý. Ngày 29/6/2009, Cơ quan Thi hành án tiếp tục tổ chức cho ông B, bà Th và ông Âu Văn H1 thỏa thuận về việc mua lại tài sản, kết quả ông H đồng ý bán lại tài sản với giá 42 lượng vàng 24k, bà Th xin đến hết ngày 02/7/2009 sẽ quyết định. Đến ngày 02/7/2009, vợ chồng bà Th không trả lời về việc mua lại tài sản, nên ngày 06/8/2009, Cơ quan Thi hành án đã tiến hành cưỡng chế buộc vợ chồng ông B, bà Th giao nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà Tr là người mua tài sản.

Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định, nội dung vấn đề bà Phạm Thu Th cho rằng Cơ quan Thi hành án kê biên vượt quá diện tích đất mà ông B được cấp Giấy chứng nhận và thế chấp tại Ngân hàng (kê biên vượt 94,5m²) đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà, đã được bà Th khiếu nại trong quá trình thi hành án và đã được các cấp có thẩm quyền giải quyết tại các Quyết định và Công văn giải quyết khiếu nại đúng quy định pháp luật và đã có hiệu lực thi hành. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thu Th cho rằng Cơ quan Thi hành án kê biên vượt quá diện tích đất mà ông B được cấp Giấy chứng nhận và thế chấp tại Ngân hàng (kê biên vượt 94,5m²) đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà, nhưng bà Th không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận. Việc ông H (chồng bà Tr) mua đấu giá là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

[2.2] Sau khi mua được tài sản, ông H làm thủ tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/02/2010. Theo hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông H đều thể hiện diện tích đất kê biên là 220,5m² (trong đó: trừ hành lang lộ giới 94,5m², diện tích cấp chính chỉ có 126m²) và trên thực tế ông H mua trúng đấu giá với tổng diện tích đất kê biên là 220,5m².

[2.2a] Như vậy, thời điểm năm 2010, ông H cũng chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 126m², mặc dù mua đầu giá với tổng diện tích 220,5m², còn diện tích 94,5m² là hành lang lộ giới nên ông H không được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2017 ông H chết, nên năm 2018 bà Tr chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông H sang bà Tr theo thủ tục thừa kế đối với diện tích 126m² thuộc thửa 262. Đến năm 2019, Nhà nước có chính sách cho người dân được đăng ký kê khai phân đất bảo lưu lộ giới nên bà Tr đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 88,5m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45.

[2.2.2] Theo Công văn số 1082/UBND ngày 22/12/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã GR xác định (Bút lục 80): *“Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 cho bà Lê Xuân Tr sinh năm 1976 cùng sử dụng với cháu Âu Thị Như Q, sinh năm 2005 cùng trú tại khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu tại thửa số 321, tờ bản đồ số 45, diện tích 88,5m², sử dụng vào mục đích đất đô thị là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật”*. Mặt khác, tại Công văn số 250/TNMT ngày 25/7/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã GR xác định: Cấp giấy chứng nhận thuộc hành lang an toàn công trình là căn cứ điểm c khoản 4 Điều 56 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: *“c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất. Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản này”*. Điều kiện được cấp giấy chứng nhận: người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các Điều 100, 101, 102 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.3] Thời điểm năm 2003 ông Trần Thanh B (chồng bà Th) không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hành lang lộ giới, mà Nhà nước chỉ cho sử dụng. Nhưng đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q diện tích 88,5m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45 là do có chính sách pháp luật về đất đai theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, không còn quy hoạch lộ giới đối với diện tích này. Diện tích đất tranh chấp là 57,4m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45. Phần đất tranh chấp này đã được Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CS026218 ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, diện tích 88,5m², thửa 321, tờ bản đồ số 45, là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th đòi bà Lê Xuân Tr trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 57,4m², thuộc thửa 321 và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp cho bà Lê Xuân Tr, cùng sử dụng đất là Âu Thị Như Q đối với diện tích 57,4m², thửa 321, tờ bản đồ số 45.

[2.3] Từ những nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thu Th là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bà Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm;

Đương sự kháng cáo bà Phạm Thu Th là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thu Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 217, Điều 218, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 34 Luật Tố tụng hành chính; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27 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:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu Th về việc yêu cầu bà Lê Xuân Tr trả cho bà Th diện tích đất theo đo đạc thực tế 57,4m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS026218 do Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 57,4m², thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

1.3. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Phạm Thu Th đòi bà Lê Xuân Tr trả diện tích đất 116,6m² thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR do Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp ngày 01/8/2019 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q.

1.4. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM506868 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/4/2018 cho bà Lê Xuân Tr cùng sử dụng đất với bà Tr là Âu Thị Như Q, đối với diện tích 126m², thửa 262, tờ bản đồ số 45, đất tại Khóm 1, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

1.5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 6.959.268đ (*sáu triệu chín trăm năm mươi chín nghìn hai trăm sáu mươi tám đồng*). Bà Phạm Thu Th phải chịu, bà Th đã nộp đủ và đã chi phí hết.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Bà Phạm Thu Th phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*); nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Th đã nộp theo Biên lai thu số AA/2014/0014912 ngày 12/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (do ông Dương Long H nộp thay); bà Th đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thu Th được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 13 tháng 02 năm 2023./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS, NTHN (27b).

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

Đỗ Đình Thanh