

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 18/2021/DS-PT

Ngày: 28 - 4 - 2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và quyền sở hữu tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Tiến.

Các thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Thu Lan.

Bà Phạm Thị Thu Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên .

Trong các ngày 27 và 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh QN mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố QN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2021/QĐ-PT ngày 19/3/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Tuấn V, sinh năm 1948 và bà Trương Thị N, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 54, đường N N, thành phố QN, tỉnh QN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 05 đường Nguyễn K, phường H C B, quận H C, thành phố Đ N (Theo các văn bản ủy quyền đề ngày 21/12/2017), có mặt.

- Bị đơn: Bà Trương Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 03 (tổ 09 cũ), phường C L, thành phố QN, tỉnh QN.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1950; địa chỉ: Số nhà 33/13 đường L L, tổ 03 (tổ 09 cũ) phường C L, thành phố QN, tỉnh QN (*Theo giấy ủy quyền đề ngày 20/12/2017*), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố QN, tỉnh QN; địa chỉ trụ sở: Số 48 đường H V, thành phố QN, tỉnh QN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Hoàng V P, chức vị: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn A K, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố QN (*theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 4580/QĐ-UBND ngày 21/12/2020*), có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Trương Thị H1, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/10/2017, bản giải trình về yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2017, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 15/11/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Doãn H trình bày:

Nguyên thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01 tại cụm 2, xã Nghĩa C (Nay là số 54 đường N N, phường N N, thành phố QN, tỉnh QN), có nguồn gốc là của gia đình ông Trần K và bà Tạ Thị L đã bán cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị H theo *Văn tự đoạn mãi* ngày 06/02/1975 với diện tích là 288m² và bị chú ghi trên văn tự đoạn mãi bán thêm với diện tích là 160m², tổng cộng 448m². Năm 1983 thực hiện đo vẽ bản đồ xác định là 480m² và đến năm 1993 đã đo vẽ xác định lại với diện tích là 510m².

Năm 1982, vợ chồng ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị H đã bán thửa đất trên cùng một căn nhà vách đất, mái lợp tranh cho vợ chồng ông, bà (Ông V, bà N) với số tiền là 25.000 đồng. Việc mua bán được hai bên lập bằng văn bản, nhưng chưa có xác nhận của chính quyền địa phương lúc bấy giờ, bên bán giao cho bên mua *Văn tự đoạn mãi* ngày 06/02/1975.

Năm 1984, bà Trương Thị N được Công an xã Nghĩa C và UBND xã Nghĩa C xác nhận là chủ hộ gia đình cùng ông Lê Tuấn V và chị Lê Thị T (con gái của ông V, bà N) là các thành viên trong hộ, đã đăng ký thường trú tại thôn 01, xã Nghĩa C đang chờ cấp phát hộ khẩu NK4 bổ sung.

Trong quá trình sinh sống và ở trên ngôi nhà, đất nêu trên, vào ngày 26/3/1985 do ngôi nhà bị hư hỏng nặng, vợ chồng ông, bà có xin phép UBND xã Nghĩa C (nay là phường Nghĩa C) sửa chữa nhưng thực tế xây dựng lại mới ngôi nhà bằng tường gạch, mái lợp ngói, nền lát gạch hoa và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Trong khoảng thời gian này bà Trương Thị H1 (em ruột bà Trương Thị N) là giáo viên Trường Trung học cơ sở xã Nghĩa C, thị xã QN xin ở nhờ đề tiện

việc đi dạy học. Do ông, bà bận việc làm ăn nên thường xuyên không có mặt ở nhà, bà Trương Thị H1 đã lợi dụng điều đó và với danh nghĩa là em ruột của bà N, bà H1 đã tự ý đi kê khai với tổ thống kê, đăng ký đất và được đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất 5b theo chỉ thị 299/TTg.

Năm 1994 khi làm thủ tục xác định nguồn gốc nhà ở, vì giấy tờ mua bán đất trước đây bị thất lạc nên ông, bà đã làm giấy tự khai về nguồn gốc ngôi nhà và đất, được ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị H xác nhận việc bán nhà, đất cùng nhiều nhân chứng xác nhận việc mua bán vào năm 1982, giấy tự khai đã được UBND xã Nghĩa C kiểm tra, xác nhận vào ngày 25/11/1994.

Năm 1995 khi biết được giấy tờ mua bán nhà, đất bị thất lạc và lợi dụng việc có tên trong sổ 5b, bà H1 đã ngạo ngược rằng lúc mua nhà có đóng góp 11.000 đồng với ông, bà.

Trong thời gian sinh sống tại đây ông, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước và địa phương, cụ thể ông bà có mua công trái, nộp tiền ủng hộ Ngân sách địa phương, nộp thuế môn bài cá thể sửa cơ khí tại thửa đất nêu trên. Từ năm 1993 đến nay ông, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế nhà đất hàng năm cho Nhà nước.

Cũng trong thời gian này ông, bà có mua 195,5m² đất nông nghiệp thuộc thửa 858 của ông Trần K liền kề phía sau thửa 428 và quản lý sử dụng cho đến nay. Do đó, tổng diện tích của 02 thửa đất mà ông, bà đã mua là 510m² + 195,5m² = 705m², ngày 03/4/1994 ông, bà xin sửa nhà và ghi trong giấy làm tròn là 700m².

Năm 2001, Nhà nước thu hồi 38,42m² của thửa đất số 428 để mở rộng, nâng cấp đường N N, thành phố QN, ông, bà đã nhận tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 17.565.830 đồng nhưng bà H1 không hề có ý kiến hay tranh chấp gì với ông, bà. Tuy nhiên đến khi Nhà nước có chủ trương xây dựng nút giao thông đường Trà Bồng Khởi Nghĩa, thửa đất 428 nêu trên nằm trong diện phải thu hồi 350,55m² thì bà H1 lại tranh chấp và cho rằng toàn bộ thửa đất 428, tờ bản đồ số 01, diện tích 510m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1, vì bà H1 có tên trong sổ đăng ký ruộng đất 5b.

Vì bà H1 có tên trong sổ 5b nên trong các Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tái định cư đều có tên của bà Trương Thị H1 là người đồng thụ hưởng trong phương án đã được phê duyệt.

Theo quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì ông, bà nhận được số tiền 436.386.460 đồng lập riêng cho gia đình ông, bà (không có tranh chấp với bà H1) là tiền bồi thường đất nông nghiệp, tài sản trên đất và tiền hỗ trợ. Ông, bà đã nhận số tiền trên vào các

ngày 24/4/2014 và ngày 29/4/2014 do Ban quản lý các Dự án Đầu tư và Xây dựng thành phố QN chi trả.

Đối với việc thu hồi diện tích đất 350,55m², UBND thành phố QN đã tính toán và ban hành quyết định về số tiền bồi thường và hỗ trợ thiệt hại về đất trị giá là 2.128.747.500 đồng cộng với 01 lô đất tái định cư nhưng phải nộp tiền đất theo quy định của Nhà nước. Do tranh chấp với bà H1 nên hiện nay toàn bộ số tiền bồi thường này đang được tạm giữ ở Ngân hàng, lô đất tái định cư ông, bà cũng chưa được Nhà nước giao. Diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất là 121,03m² thuộc thửa đất 428, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại số 54 đường N N, phường Nghĩa C, thành phố QN, tỉnh QN hiện do gia đình ông, bà đang sử dụng cũng không thể thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất là 121,03m², tọa lạc tại địa chỉ số 54 đường N N, phường Nghĩa C, thành phố QN, tỉnh QN thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà.

Yêu cầu Tòa án xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích bị thu hồi với số tiền là 2.128.747.500 đồng, số tiền này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông, bà.

Yêu cầu Tòa án xác định lô đất tái định cư B164, diện tích 125m² có vị trí tại khu quy hoạch phân lô phía tây đường Nguyễn T, thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, thành phố QN, tỉnh QN thuộc quyền sử dụng của ông, bà.

Tại đơn trình bày ý kiến đề ngày 28/12/2017, đơn yêu cầu phản tố đề ngày 28/12/2017, bản tự khai ngày 21/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trương Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc D trình bày:

Thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01 phường Nghĩa C, thành phố QN có nguồn gốc của ông Trần K và bà Tạ Thị L bán cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị H. Đến năm 1982, do nhu cầu cần nơi ở gần Trường để thuận lợi cho việc đi dạy của bà H1, nên bà H1 đã mua lại của ông T, bà H. Nguyên nhân bà H1 mua thửa đất này vì trên đất có nhà ở. Thông qua sự giới thiệu của ông Trương Vui và để được mua nhà, đất nói trên bà phải xin giấy giới thiệu của Cơ quan, tổ chức nơi làm việc là Trường Trung học cơ sở xã Nghĩa C và Thủ trưởng đơn vị lúc bấy giờ là thầy Lê Tân A, Hiệu trưởng nhà trường cấp giấy đề xuất với chính quyền chấp nhận việc mua bán tạo điều kiện cho cán bộ có nơi ở, ổn định công tác. Căn cứ giấy giới thiệu của cơ quan nói trên mới được nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H, việc mua bán giữa hai bên diễn ra tại nhà ông Trương Vui. Đồng thời để được xem là mua bán hợp pháp chính quyền địa phương phải tổ chức một cuộc họp để Hội đồng xét duyệt và tại thời điểm nói trên bà H1 được UBND xã Nghĩa C chấp nhận cho mua nhà đất. Cho đến nay trong Hội đồng xét duyệt duy nhất một người còn sống là ông Trần T (nguyên chủ tịch UBND xã Nghĩa C tại thời điểm mua đất), ông Thục cũng là

người trực tiếp ký xác nhận duyệt cho việc chuyển nhượng nhà, đất với tư cách là Chủ tịch xã Nghĩa C.

Đến khi có Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, bà H1 đã thực hiện việc kê khai quyền sử dụng đất theo đúng thủ tục tại chính quyền địa phương, thủ tục đăng ký, kê khai trong một thời gian dài. Trong thời gian này bà N và gia đình vẫn đang sinh sống nhờ trên mảnh đất của bà H1 (thửa 428, tờ bản đồ số 01 phường Nghĩa C, thành phố QN).

Khi mua nhà đất của ông T và bà H thì bà chưa lập gia đình, lúc này nhà vắng không người nên buổi tối cha ruột bà phải vào ở cùng. Về sau thấy việc đi lại thường xuyên của cha bà giữa hai nhà có nhiều bất tiện nên bà đã cho chị gái là bà Trương Thị N và các cháu vào ở cùng. Về sau do gia đình ở đông và có cả anh rể là ông Lê Tuấn V nên khi có chồng bà cảm thấy bất tiện nên chuyển đến sống với gia đình chồng, nhưng bà vẫn để toàn bộ hồ sơ, giấy tờ mua bán nhà đất tại nhà cũ (thửa 428). Lợi dụng cơ hội này ông Lê Tuấn V đã hủy toàn bộ giấy tờ mua bán đất hoặc đã giấu mà không trả lại cho bà H1. Có thời gian ông V hỏi mua lại nhưng bà không bán (lúc này hồ sơ nhà và đất vẫn còn). Do không mua được nên ông V đã thực hiện việc hợp thức hóa giấy tờ bằng hình thức mua chuộc một số người, trong đó có chủ đất cũ là ông T và bà H. Tuy nhiên bà H1 vẫn còn căn cứ để chứng minh quyền sử dụng thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01 tại phường Nghĩa C là của bà H1, vì bà H1 đã thực hiện theo đúng chính sách của Nhà nước trong quản lý đất đai là đi đăng ký và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất 5b được lưu trữ tại UBND xã Nghĩa C nay là phường Nghĩa C, thành phố QN. Đồng thời tài liệu của Công an phường Lê Hồng Phong còn lưu giữ xác định bà chuyển khẩu với vai trò là Chủ hộ và nguyên nhân chuyển *có nhà riêng để tiện sinh hoạt*. Thực tế trong giai đoạn lịch sử này muốn chuyển khẩu đi phải chứng minh đã có nơi đến được sự bảo lãnh hoặc phải chứng minh có nhà ở rõ ràng.

Do quy định trước đây, người đứng tên sở hữu nhà sẽ là người được quyền làm hộ khẩu và đứng tên chủ hộ, vì thủ tục làm sổ hộ khẩu trong giai đoạn này rất khó khăn. Vì lý do này, bà H1 với những giấy tờ mua bán nhà đất chứng minh được là người sở hữu nhà thì mới được làm hộ khẩu và đứng tên chủ hộ số 060 đồng thời có đăng ký cho chị gái bà H1 là bà Trương Thị N người đi cùng chủ hộ. Nguyên nhân ông Lê Tuấn V không xin nhập khẩu trong hộ của bà vì thực tế ông V là lính đã cắt khẩu nhưng vì lý do đào ngũ nên không có thông tin chuyển khẩu về địa phương. Về sau ông V, bà N đã ý cắt khẩu của bà H1 để đưa bà N lên làm chủ hộ từ đó mới nhập khẩu được cho ông V. Trước đó ông V chỉ có giấy xác nhận làm tạm để sinh sống tại địa phương.

Nay bị đơn bà Trương Thị H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tuấn V và bà Trương Thị N, đồng thời bà yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất là 121,03m², tọa lạc tại địa chỉ số 54 đường N N,

phường Nghĩa C, thành phố QN, tỉnh QN thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1.

Yêu cầu Tòa án xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích bị thu hồi là $350,55\text{m}^2$ với số tiền là 2.128.747.500 đồng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H1.

Yêu cầu Tòa án xác định lô đất tái định cư B164, diện tích 125m^2 có vị trí tại Khu quy hoạch phân lô phía tây đường Nguyễn T, thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, thành phố QN, tỉnh QN thuộc quyền sử dụng của bà H1. Ngoài ra bà H1 không có tranh chấp và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố QN, tỉnh QN:

Tại Văn bản số 842/TNMT ngày 10/8/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố QN, Văn bản số 351/BQL ngày 31/7/2018 của Ban quản lý đầu tư xây dựng thành phố QN và Báo cáo số 337/BC-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố QN thể hiện: Ngày 03/6/2013 UBND thành phố QN ban hành quyết định số 1356/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho hộ ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N, công dân phường Nghĩa C, hộ đang sử dụng và bà Trương Thị H1, công dân phường C L có tên trong sổ 5b sổ bộ địa chính theo chỉ thị 299/TTg để xây dựng nút giao thông đường Trà Bồng Khởi Nghĩa thông ra đường N N thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, thành phố QN, theo đó tổng số tiền bồi thường cho hộ ông Lê Tuấn V 2.565.133.960 đồng.

Ban quản lý dự án dự án đầu tư xây dựng thành phố đã tạm ứng Ngân sách thành phố và gửi tiền tại Kho bạc nhà nước tỉnh QN với số tiền 1.361.609.000 đồng và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, cây cối hoa màu và các khoản hỗ trợ cho ông Lê Tuấn V là 436.386.000 đồng vào các ngày 24/4/2014, 29/4/2014, số tiền còn lại 925.223.000 đồng tiếp tục gửi kho bạc QN do đang xử lý tranh chấp. Như vậy hiện nay số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Lê Tuấn V đang gửi tại kho bạc Nhà nước là 2.128.746.860 đồng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của quyết định 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh QN ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh QN, diện tích thu hồi thửa 428, tờ bản đồ số 01 là $350,55\text{m}^2$, do đó chủ hộ được giao 01 lô tái định cư bằng 30% diện tích thu hồi ($350,55\text{m}^2 \times 30\% = 105,17\text{m}^2$) và được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 03/6/2013. Vị trí giao đất tái định cư: Lô B164, diện tích 125m^2 tại khu quy hoạch phân lô phía tây đường Nguyễn T thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, phường Nghĩa C, thành phố QN; đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được giao đất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, việc tranh chấp đất giữa ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N với bà Trương Thị H1 chưa có kết quả. Do đó UBND thành phố QN chưa ban hành

quyết định giao đất và chưa có cơ sở để chi trả tiền bồi thường, thu hồi đất cho người được hưởng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố QN đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*”.

- Công nhận diện tích 121,0m² đất thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01 (đo vẽ năm 1993), tọa lạc tại địa chỉ số 54 đường N N, phường Nghĩa C, thành phố QN, tỉnh QN là diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi diện tích 350,55m² đất để xây dựng nút giao thông đường Trà Bồng Khởi Nghĩa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Tuấn V và bà Trương Thị N.

- Ông V, bà N được nhận số tiền là 2.128.747.500 đồng theo quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của UBND thành phố QN ban hành về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư để xây dựng nút giao thông đường Trà Bồng Khởi Nghĩa thông ra đường N N thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, thành phố QN

- Ông V, bà N được nhận lô đất tái định cư B164, diện tích 125m² có vị trí tại khu quy hoạch phân lô phía tây đường Nguyễn T, thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, thành phố QN; đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước khi nhận đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền thi hành án, lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/6/2020, bị đơn bà Trương Thị H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố QN.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh QN tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử, nghị án đều đúng theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong vụ án thì vợ chồng ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N là người mua nhà và đất tại thửa đất số 428 của ông Nguyễn T bà Nguyễn Thị H vào năm 1982, được ông T, bà H giao Văn tự đoạn mãi ngày 06/02/1975 về việc mua bán giữa ông Trần K, bà Tạ Thị L với vợ chồng ông T, bà H. Sau khi ở đến năm 1985 bà N có đơn xin sửa nhà được địa phương chấp nhận, nhưng thực tế là ông V, bà N tháo dỡ nhà cũ xây lại nhà mới và ở cho đến nay. Vợ chồng ông V, bà N ở và quản lý liên tục, đóng thuế nhà đất cho Nhà nước, nên cấp sơ thẩm chấp nhận nội dung khởi kiện của vợ chồng ông

V, bà N là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị H1, tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng:

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Quốc D đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà để triệu tập các nhân chứng là các ông Trần T, ông Lê Tấn A, ông Nguyễn Đình Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND thành phố QN tham gia phiên toà. Hội đồng xét xử thảo luận và nhận thấy các nhân chứng là các ông Trần T, ông Lê Tấn A, ông Nguyễn Đình Q đã có lời khai tại giai đoạn sơ thẩm, đại diện UBND thành phố QN có đơn xin vắng mặt tại phiên toà và đã có văn bản trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, nên không chấp nhận đề nghị hoãn phiên toà phúc thẩm của ông Trần Quốc D.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất, nguyên, bị đơn đều thừa nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01 (đo vẽ năm 1993) tại cụm 02, xã Nghĩa C (nay là số 54, đường N N, phường Nghĩa C, thành phố QN), nguyên là thửa số 436, tờ bản đồ số 03 (đo vẽ năm 1983), có nguồn gốc của ông Trần K và bà Tạ Thị L đã bán cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị H theo Văn tự đoạn mãi ngày 06/02/1975 với diện tích là 288m² và bị chú ghi trên Văn tự đoạn mãi (không ghi ngày tháng năm) bán thêm với diện tích 160m², tổng cộng là 480m².

Cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định mình là người mua nhà, đất vào năm 1982, khi mua có viết giấy mua bán, ông V, bà N khai giấy đã thất lạc, bà H1 khai giấy tờ mua bán đất bị ông V, bà N huỷ toàn bộ.

[2.2] Về chứng cứ của các bên đưa ra để chứng minh cho yêu cầu của mình như sau:

(i). Chứng cứ nguyên đơn:

- Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là Văn tự đoạn mãi ngày 06/02/1975 của ông Trần K và bà Tạ Thị L đã bán cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị H. Văn tự này do ông T, bà H giao lại cho ông V, bà N khi ông V, bà N mua nhà và đất tại thửa đất số 428.

- Ngày 26/3/1985 do ngôi nhà cũ bị hư hỏng nên hộ ông V đã có đơn xin sửa nhà, đơn do bà N ký được UBND xã Nghĩa C cho phép, vợ chồng ông V, bà H1 đã xây dựng nhà mới sử dụng đến nay.

- Tại giấy tự khai về căn nguyên nguồn gốc ngôi nhà ngày 3/7/1994 được UBND phường Nghĩa C xác nhận ngày 25/11/1994 có nội dung: “UBND xã Nghĩa C đã kiểm tra về căn nguyên nguồn gốc ngôi nhà ở đường N N đúng như

bản tự khai của vợ chồng ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N là sở hữu của vợ chồng ông V mua lại của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H’.

- Giấy xác nhận của anh chị em trong gia đình đề ngày 30/4/1995 được mẹ ruột bà Trương Thị N là bà Nguyễn Thị C, em trai Trương M, anh trai Trương Văn S, chị gái Trương Thị Tư xác nhận nhà đất tại cụm II Nghĩa C là của vợ chồng ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N tạo lập, giấy xác nhận được UBND phường Lê Hồng Phong ký chứng thực ngày 04/12/1995.

- Giấy xác nhận của UBND xã Nghĩa C, Công an xã Nghĩa C ngày 09/10/1994 có nội dung: Hộ gia đình chủ hộ Trương Thị N đã đăng ký thường trú tại thôn 1 xã Nghĩa C, QN. Hiện nay chưa cấp NK4 vì hộ mới chuyển đến đang chờ cấp phát NK4 bổ sung. Tổng số hộ gồm 3 khẩu: Trương Thị N – Chủ hộ và các thành viên: Lê Tuấn V (chồng) và Lê Thị T (con).

- Giấy xác nhận đề ngày 25/11/1994 của bà Nguyễn Thị H được UBND xã Nghĩa C xác nhận cùng ngày với nội dung ngôi nhà này do bà bán cho vợ chồng ông V bà N vào năm 1982. Giấy xác nhận ngày 01/8/1995 với nội dung bà H bán nhà cho vợ chồng ông V, bà N, không bán cho bà H1.

- Năm 1995, ông V có mua 195,5m² đất nông nghiệp tiếp giáp phía sau nhà đất tranh chấp nay là thửa 2301, tờ bản đồ số 01, diện tích 71m² được UBND thành phố QN cấp giấy chứng nhận ngày 22/4/2016.

- Năm 2011, nhà nước thu hồi 1 phần thửa đất 428 với diện tích 38,42m² và chi trả tiền bồi thường cho hộ ông V số tiền 17.565.830đ, bị đơn bà Trương Thị H1 không tranh chấp.

- Trong quá trình sử dụng ông V, bà N thực hiện nghĩa vụ đóng thuế, nộp tiền ủng hộ ngân sách, mua công trái nhà nước vào các năm 1993, 1994, 1995, 1996, 2003.

- Biên bản làm việc của Tòa án cấp sơ thẩm với UBND phường Nghĩa C ngày 21/02/2019, Ủy ban phường xác định: Từ năm 1982 đến nay, địa phương thấy ông V, bà N sinh sống và có nhà ở trên đất này nhưng bắt đầu sinh sống từ thời gian nào thì địa phương không rõ, hiện nay vẫn sinh sống đất này.

- Ông Nguyễn Liên, Phạm Vinh là người hàng xóm của ông V, bà N xác nhận với nội dung: Các ông sát cạnh nhà ông V, bà N. Các ông biết ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H bán cho vợ chồng ông V bà N ở trên nhà đất tranh chấp.

- Người làm chứng Ông Trần Tiến Dũng trình bày: *“Tôi là người sống gần nhà ông V từ năm 1984 – 2015. Năm 1982 tôi định mua mảnh đất trên để làm nhà thì hàng xóm xung quanh cho biết mảnh đất đó ông V bà N mua rồi nên tôi mua lại miếng đất bên cạnh làm nhà. Tôi ở căn nhà mua từ năm 1984 đến 2015 tôi mới bán nhà chuyển đi nơi khác. Tôi thấy bà H1 thỉnh thoảng tới lui nhà ông V, bà N...”*

- Ông Nguyễn Đình Căn là con ruột bà H, ông T xác nhận cha mẹ ông bán nhà cho ông V, bà H1 lúc đó ông 16 tuổi có chứng kiến việc mua bán và giao nhận tiền.

(ii). Chứng cứ của bị đơn:

- Theo hồ sơ địa chính tại sổ mục kê ruộng đất của phường Nghĩa C, quyển số 1, trang số 126, số thứ tự 15, số thửa 436, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m², loại đất T (thổ cư) ghi tên bà Trương Thị H1. Sổ đăng ký ruộng đất mẫu 5b của phường Nghĩa C, quyển số 1, trang số 126, số thứ tự 15, số thửa 436, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m², loại đất T (thổ cư) bà Trương Thị H1 đứng tên kê khai đăng ký ruộng đất.

- Từ năm 1982 đến năm 1994 sổ hộ khẩu bà Trương Thị H1 đứng tên chủ hộ khẩu.

- Ông Lê Tấn A nguyên là Hiệu trưởng trường cấp I, II xã Nghĩa C xác nhận vào năm 1982 ông có ký vào giấy xác nhận để bà Trương Thị H1 mua nhà đất của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H.

- Ông Trần T, nguyên chủ tịch UBND xã Nghĩa C xác nhận ông có thông qua thường trực UBND thống nhất và ký giấy cho bà H1 mua nhà của ông Nguyễn T ở thôn 1 xã Nghĩa C. Ông Nguyễn Đình Q là con ruột ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H xác nhận cha mẹ ông bán nhà cho bà Trương Thị H1 trong lúc ông đi bộ đội, năm 1982 ông đi bộ đội về mới biết.

[2.3] Từ những chứng cứ trên, xét thấy:

- Vợ chồng và con cái ông V là người đang quản lý, sử dụng nhà đất có tính liên tục từ thời điểm năm 1982. Vào ngày 26/3/1985 ông Lê Tuấn V là người trực tiếp viết đơn xin sửa chữa nhà, bà Trương Thị N là người ký. Đơn xin là sửa chữa nhà nhưng thực tế là bà N, ông V dỡ bỏ toàn bộ nhà cũ để làm lại nhà mới sử dụng cho đến ngày nay. Bà H1 thừa nhận việc vợ chồng ông V bỏ tiền để làm nhà mới.

- Bà H1 từ năm 1990, sau khi lấy chồng thì về ở phía chồng đã không ở tại ngôi nhà và thửa đất tranh chấp.

- Khi mở rộng đường N N năm 2001, nhà nước thu hồi 38,42m² đất thửa 428 và bồi thường cho vợ chồng ông V số tiền 17.586.830đ nhưng bà H1 không tranh chấp. Đến khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng nút giao thông đường Trà Bồng Khởi Nghĩa thông ra đường N N vào năm 2013 và bồi thường hỗ trợ tái định cư thì bà Trương Thị H1 mới tranh chấp đất với vợ chồng ông V.

- Tại sổ 5b đăng ký theo chỉ thị 299/TTg xã Nghĩa C ghi tên bà Trương Thị H1, nhưng hồ sơ trình tự đăng ký, xét duyệt hiện nay không có lưu trữ tại địa phương. Không có biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp theo quy định điểm a khoản 2 Điều 18

Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014, nên không có căn cứ bà H1 đi đăng ký kê khai hay cán bộ làm công tác đăng ký ruộng đất tự ý ghi tên bà H1.

- ông T, bà H xác nhận bán nhà đất ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N và nhận tiền bán đất, không bán cho bà H1.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bà Trương Thị H1 không có cơ sở chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng bà H1 là người cao tuổi nên căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, bà được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh QN phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 75, Điều 79, Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DSST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố QN về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản, giữa nguyên đơn là ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N, với bị đơn là bà Trương Thị H1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N.

- Công nhận diện tích 121m² đất thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 01 (đo vẽ năm 1993), tại địa chỉ số 54 đường N N, phường Nghĩa C, thành phố QN, tỉnh QN là diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi diện tích 350,55m² đất để xây dựng nút giao thông đường Trà Bồng Khởi Nghĩa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Tuấn V và bà Trương Thị N.

Ông V, bà N có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N được nhận số tiền là 2.128.747.500 đồng theo quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của UBND thành phố QN ban hành về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư để xây

dựng nút giao thông đường Trà Bồng Khởi Nghĩa thông ra đường N N thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, thành phố QN.

- Ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N được nhận lô đất tái định cư B164, diện tích 125m² có vị trí tại khu quy hoạch phân lô phía tây đường Nguyễn T, thuộc dự án Thành Cổ Núi Bút, thành phố QN; đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước khi nhận đất.

2. Về án phí dân sự: Bà Trương Thị H1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Trương Thị H1 phải trả lại cho ông Lê Tuấn V, bà Trương Thị N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QN;
- TAND Tp. QN;
- Chi cục THADS Tp. QN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Võ Minh Tiến