

Bản án số: 154/2020/DS-PT

Ngày: 21/8/2020

*V/v Tranh chấp 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 HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường;

Ông Vũ Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Mai, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 325/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc “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 21/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5711/2020/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1956 và bà Đỗ Thị C, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Chung cư 242, Lock B, tầng 12, phòng A1, N.H.C, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1967; địa chỉ: xóm 4 Tân, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1960 và bà Nhữ Thị L, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: số 454A, đường B, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 454 A B, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Anh T - Văn phòng luật sư V, Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Mạnh D - Chủ tịch; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Thị Ngọc T - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2 Ủy ban nhân dân xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn N - Chủ tịch; có mặt.

3.3 Ngân hàng Q - Chi nhánh tỉnh Hà Nam;

Địa chỉ Tầng 1, Tòa nhà H, quốc lộ 1, đường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T - Giám đốc; vắng mặt.

3.4 Ông Lương Huy H, sinh năm 1978 và bà Bạch Thị N, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: xóm 4 Tân, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam; chỗ ở: thôn T, xã M, huyện B, tỉnh Hà Nam; đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa nội dung sau:*

Ông Trần Văn N, sinh năm 1956 và bà Đỗ Thị C, sinh năm 1958 kết hôn năm 1979, nguyên quán: xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam. Đến năm 1984 vợ chồng ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C được Nhà nước cấp đất để làm nhà ở thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 5, diện tích 300m², tại xóm 4 Tân, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Hà Nam). Đến năm 1985, ông N nhận đất và thực hiện việc san lấp từ năm 1985 đến năm 1987. Khi san lấp có nhờ anh em gồm ông Q, ông C, ông B, ông H thực hiện và có thuê ông Trần Văn D và ông Phạm Văn Đ (hiện ông Đ đã chết) là người cùng thôn san lấp. Do điều kiện công tác vợ chồng ông N chuyển vào thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu làm việc vào khoảng cuối năm 1985. Trước khi đi vợ chồng ông có nhờ bố mẹ ông N trông nom và hàng năm vẫn gửi tiền về để bố mẹ san lấp mặt bằng, xây dựng một căn nhà cấp bốn 3 gian vào năm 1988 đến nay căn nhà cấp bốn đã mục nát không còn nữa.

Năm 1989 ông Trần Văn C (em trai ông N) lấy vợ là bà Nhữ Thị L nên bố mẹ ông N đã tự ý cho vợ chồng ông C ra ở nhờ trên nhà đất của vợ chồng ông N. Sau đó, vợ chồng ông C tự ý xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên đất và tiếp tục san lấp phía trên bằng mặt đường như hiện nay. Năm 1999 Nhà nước đo đạc hiện trạng để kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho các hộ gia đình được cấp đất trong xã. Do vợ chồng ông N không nhận được thông báo nên vợ chồng ông C, bà L đang ở nhờ trên đất đã tự ý kê khai đứng tên trên bản đồ hiện trạng mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông N. Vợ chồng ông N, bà C cũng không chuyển nhượng, tặng cho vợ chồng ông C, bà L diện tích đất trên. Năm 2006 vợ chồng ông C, bà L tự ý làm thủ tục kê khai xin cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ thửa 141, tờ bản đồ

PL12, diện tích 841m² tại xóm 4 Tâng, xã H, huyện L trong đó có 300m² đất ở của vợ chồng ông N thừa số 269, tờ bản đồ số 5. Vì vậy việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông C, bà L là hoàn toàn trái pháp luật. Đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ trên để trả lại diện tích 300m² đất ở cho vợ chồng ông N, bà C.

Đối với tài sản là ngôi nhà 2 tầng trên đất do vợ chồng ông C, bà L tự ý xây dựng, vợ chồng ông N, bà C không nhất trí thanh toán cho ông C. Yêu cầu vợ chồng ông C phải tháo dỡ vì đã xây dựng trên đất không được sự đồng ý của vợ chồng ông N. Đối với phần đất san lấp phía dưới do ông N thực hiện nên không phải thanh toán cho ông C. Phần đất san lấp ở diện tích đất lưu không, đây là phần đất thuộc quản lý của Nhà nước nên ông N không thanh toán. Toàn bộ cây cối trên đất là do bố mẹ trồng nên không phải thanh toán cho ông C. Ông N chỉ thanh toán cho ông C phần đất đã vượt lập nằm phía trên diện tích đất của vợ chồng ông N.

Nay, vợ chồng ông N khởi kiện yêu cầu: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 906710 do UBND huyện L cấp ngày 30/10/2006 mang tên ông Trần Văn C và bà Nhữ Thị L tại thửa số 141, tờ bản đồ PL12 tại xóm 4, Tâng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam. Buộc ông Trần Văn C và bà Nhữ Thị L phải trả lại cho ông Trần Văn N và bà Đỗ Thị C 300m² đất ở.

** Bị đơn ông Trần Văn C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trong các bản khai và tại phiên tòa nội dung như sau:*

Năm 1984 bố ông Trần Văn C là cụ Trần Văn H xin Nhà nước cấp đất cho các con nhưng do ông C đang ở trong quân ngũ chưa lập gia đình nên thừa đất lấy tên bà Đỗ Thị C (vợ ông Trần Văn N là anh trai trưởng trong gia đình). Tuy nhiên, đến tháng 5/1984 vợ chồng ông N vào thành phố V sinh sống nên không biết việc giao đất trên. Thời điểm đó UBND xã H trao đổi với cụ Trần Văn H nội dung người nào được giao đất vắng mặt tại địa phương quá 6 tháng thì phần đất đó được lấy ra và giao cho người khác. Vì vậy các thành viên trong gia đình thống nhất bằng miệng giao cho ông C quản lý, sử dụng. Đến nay không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc gia đình thống nhất giao cho ông C sử dụng.

Quá trình sử dụng gia đình ông C đóng thuế đất từ năm 1985 đến nay. Ngoài ra, vợ chồng ông C còn vượt lập, tôn tạo toàn bộ thửa đất và xây dựng ngôi nhà 2 tầng, trồng 02 cây nhãn trên đất như hiện nay. Quá trình vượt lập diễn ra hai lần. Lần một từ năm 1985 đến năm 1987 ông C đã nhờ anh em, làng xóm cùng vượt lập. Lần hai vượt lập phía trên giáp đường quốc lộ 1 được thực hiện từ năm 2016 do vợ chồng ông vượt lập toàn bộ. Đối với ngôi nhà 2 tầng ông C xây dựng từ năm 1999 để ở, trong quá trình xây dựng thì ông N đã về nhiều lần và biết việc ông xây nhà nhưng không có ý kiến gì. Nay ông N, bà C khởi kiện đòi lại đất ông không nhất trí, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của vợ chồng ông N, bà C.

Nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí với Biên bản thẩm định ngày 21/6/2019 và Biên bản định giá ngày 28/6/2019.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện L và UBND xã H, huyện L có quan điểm:*

Cụ Trần Văn H chết năm 2000 và cụ Lê Thị Lư, chết năm 2014, sinh được 7 người con gồm: Bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn N, ông Trần Văn Q, ông Trần Văn C, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn H. Ông N có vợ là bà Đỗ Thị C, ông C có vợ là bà Nhữ Thị L.

Năm 1984, bà Đỗ Thị C được Nhà nước giao 300m² đất ở xứ đồng B (thời điểm đó bà C đã lập gia đình với ông N). Sau khi được Nhà nước giao đất, hộ ông N vào thành phố V làm ăn và sinh sống từ đó đến nay. Năm 1989 ông C lập gia đình nên đã ra sinh sống trên diện tích đất này. Đến năm 1999 ông C xây dựng nhà 2 tầng. Năm 2002 hộ ông C vào thành phố V làm ăn, sinh sống từ đó cho đến nay. Năm 2006 hộ ông C được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên.

Tuy nhiên, căn cứ danh sách các hộ xin giao đất của UBND xã H lập ngày 05/10/1984 (đã được Đại hội xã viên thông qua ngày 16/4/1982 và Ban quản lý hợp tác xã đề nghị) trong đó có hộ bà Đỗ Thị C, số thứ tự 45, UBND xã đề nghị diện tích 360m², xứ đồng B, tờ 5, thửa 269, loại đất 1 chiêm. UBND tỉnh duyệt diện tích 300m², xứ đồng B, tờ 5, thửa 269, loại đất 1 chiêm. Theo bản đồ năm 1986 thì diện tích đất này thuộc tờ 5b, thửa 219, diện tích 12.253m², loại đất C (chân 1 lúa). Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 1999 thuộc tờ bản đồ PL12, thửa 141, diện tích 841m² (trong đó ONT 300m², TSN 196m², Ao UB 345m²) ghi tên C. Ngày 30/10/2006 UBND huyện L ban hành Quyết định số 1181/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ trong đó có hộ ông Trần Văn C tại số thứ tự 225, tờ PL12, thửa 141, diện tích 496m² (gồm đất ONT 300m², đất TSN 196m²). Phương án quy đổi trừ ruộng ngoài đồng. Năm 1992 hộ ông Trần Văn C được cân đổi trừ đất nông nghiệp ngoài đồng lấy 196m² đất ao trong khu dân cư (tại vị trí hộ bà C được giao đất năm 1984 xứ đồng B). Thực hiện việc dồn đổi ruộng đất năm 2013, hộ ông Trần Văn C tiếp tục được cân đổi trừ đất nông nghiệp ngoài đồng lấy 345m² đất ao trong khu dân cư (tại thửa đất số 141, tờ bản đồ PL12, bản đồ đo đạc xã H lập năm 1999).

Đến nay thửa đất đứng tên hộ ông Trần Văn C có một phần diện tích đất 300m² có nguồn gốc của hộ ông N, bà C được Nhà nước giao đất từ năm 1984. Hộ ông C sử dụng thửa đất trên từ năm 1989 đến nay và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp Tân, xã H đã quy đổi trừ ruộng ngoài đồng của hộ ông C vào thửa đất trên. Quá trình xác minh hộ ông C và hộ ông N không cung cấp được văn bản nào thể hiện việc mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên. Nay ông N, bà C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất trên, UBND huyện L có quan điểm như sau:

- Việc UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn C diện tích 496m² (gồm đất ONT 300m², đất TSN 196m²) tại thửa số 141, tờ bản đồ PL12 (bản đồ đo đạc xã H lập năm 1999) ở xóm 4 Tầng, xã H là không đúng nguồn gốc thửa đất.

- Hủy bỏ một phần nội dung Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 30/10/2006 của UBND huyện L về việc cấp GCNQSDĐ, diện tích 496m² (gồm đất ONT 300m², đất TSN 196m²) đối với hộ ông Trần Văn C ở xóm 4 Tầng, xã H.

- Thu hồi GCNQSDĐ số AH 906710 đã cấp cho hộ ông Trần Văn C (vợ là Nhữ Thị L), diện tích 496m² (gồm đất ONT 300m², đất TSN 196m²) tại thửa số 141, tờ bản đồ PL12 (bản đồ đo đạc xã H lập năm 1999) ở xóm 4 Tầng, xã H.

- Làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo đúng nguồn gốc đất tại thửa số 141, tờ bản đồ PL12 (Bản đồ đo đạc xã H lập năm 1999) ở xóm 4 Tầng, xã H sau khi hộ ông Trần Văn N (vợ là Đỗ Thị C) và hộ ông Trần Văn C có biên bản thỏa thuận về tài sản, vật kiến trúc và khối lượng vượt lập hoặc bản án của Tòa án.

- Xử lý đối với diện tích 541m² đất nông nghiệp (gồm 196m² đất cấp vào giấy chứng nhận năm 2006 và 345m² cân đối theo phương án dồn đổi đất nông nghiệp năm 2013) đối với hộ ông Trần Văn C theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

- Bà Đỗ Thị C có chồng là ông Trần Văn N, quê quán: xóm 4, Tầng, xã H, huyện L là người được Nhà nước giao đất ở, mục đích sử dụng lâu dài nên nội dung khởi kiện của ông N, bà C đề nghị trả lại cho gia đình diện tích 300m² đất được Nhà nước giao năm 1984 là có cơ sở.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Huy H và bà Bạch Thị N có quan điểm:*

Vợ chồng ông mua thửa đất số 141, tờ bản đồ PL12, diện tích 841m² tại xóm 4 Tầng, xã H, huyện L của hộ gia đình ông Trần Văn C với số tiền 1.100.000.000 đồng và có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Nam. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Trần Văn C thì đến ngày 19/12/2016 các bên có đến Ngân hàng Q chi nhánh tỉnh Hà Nam lập văn bản thỏa thuận ba bên kiêm đề nghị quản lý tài khoản, sổ tiết kiệm đứng tên ông Trần Văn C. Các bên nhất trí dùng sổ tiết kiệm của ông Trần Văn C để ông H và bà N vay của Ngân hàng Q. Đến nay ông C và ông N xảy ra tranh chấp thửa đất trên ông H, bà N xác định không liên quan đến hợp đồng tín dụng của vợ chồng ông bà với Ngân hàng Q chi nhánh tỉnh Hà Nam. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông C không liên quan đến tranh chấp giữa ông N và ông C vì các bên chưa nhận bàn giao mặt bằng đất cũng như chưa làm

thủ tục sang tên GCNQSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền nên không đề nghị Tòa án giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Q, chi nhánh tỉnh Hà Nam trình bày:*

Giữa ông Lương Huy H và bà Bạch Thị N lập hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Q thế chấp bằng sổ tiết kiệm của ông Trần Văn C, không phải thế chấp bằng quyền sử dụng đất đứng tên ông C. Hiện tại Ngân hàng không lưu giữ GCNQSDĐ mang tên hộ ông Trần Văn C. Đối với số nợ của ông Lương Huy H và bà Bạch Thị N hiện tại ông H vẫn trả tiền lãi và tiền gốc đầy đủ nên ngân hàng không bị ảnh hưởng quyền lợi gì đối với tranh chấp giữa ông N và ông C. Đối với sổ tiết kiệm mang tên ông Trần Văn C ngân hàng đang giữ và đã phong tỏa tài khoản của ông C nên ngân hàng không bị ảnh hưởng gì. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N và ông Trần Văn C phía ngân hàng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã quyết định: Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L.

Tuyên hủy một phần Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 30/10/2006 của UBND huyện L, tỉnh Hà Nam về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH906710 đối với thửa số 141, tờ bản đồ PL 12 diện tích 841m², tại xóm 4 Tâng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C đối với yêu cầu đòi lại 300m² đất ở, thuộc thửa số 141, tờ bản đồ PL12, tại xóm 4 Tâng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam do ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L đang quản lý.

[3] Giao cho ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 192,4m² đất ở thuộc thửa số 141, tờ bản đồ PL12, tại xóm 4 Tâng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam trên đất có 01 cây nhãn trị giá 1.980.000 đồng; phần khối lượng vượt lập trên phần đất là 17.803.000 đồng và phần tường xây gạch xi măng nền đất, đá san lấp trị giá 6.282.000 đồng do ông C thực hiện. Ông Trần Văn

N, bà Đỗ Thị C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận theo sơ đồ kèm theo cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quốc lộ 1 có chiều dài 8,62m.
- + Phía Tây giáp thửa đất hộ ông C có chiều dài 8,82m.
- + Phía Nam giáp thửa đất hộ ông H có chiều dài 22,05m.
- + Phía Bắc giáp thửa đất hộ ông C có chiều dài 22,05m.

[4] Giao cho ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 107,6m² đất ở thuộc thửa số 141, tờ bản đồ PL12, tại xóm 4 Tân, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam. Trên đất có một ngôi nhà mái bằng 2 tầng trị giá 124.594.000 đồng; phần móng nhà tiếp giáp nhà 2 tầng trị giá 3.397.000 đồng; phần tường xây bằng gạch xỉ sát móng nhà trị giá 297.000 đồng; 01 cây nhãn trị giá 1.265.000 đồng; 02 cây na trị giá 360.000 đồng.

Ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận theo sơ đồ kèm theo cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quốc lộ 1 có chiều dài 5,13m.
- + Phía Tây giáp thửa đất hộ ông C có chiều dài 4,7m.
- + Phía Nam giáp thửa đất hộ ông N có chiều dài 22,05m.
- + Phía Bắc giáp thửa đất số 134 có chiều dài 22,05m.

[5]. Buộc ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 107,6m² tương ứng với 376.600.000 đồng; thanh toán chi phí thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 đồng cho ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C. Tổng số tiền ông C, bà L phải thanh toán cho ông N, bà C là: 381.600.000 đồng (*Ba trăm tám mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[6]. Buộc ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C phải thanh toán giá trị vượt lập đối với phần đất, đá san lấp trong diện tích 300m² phía trên giáp quốc lộ 1 trị giá 17.803.000 đồng; giá trị phần tường xây gạch xỉ để chắn đất, đá san lấp là 6.282.000 đồng; 01 cây nhãn trị giá 1.980.000 đồng, công sức trông nom, duy trì, quản lý tài sản là 7.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà L. Tổng cộng các khoản là 33.065.000 đồng.

Đôi trừ số tiền ông C, bà L phải thanh toán cho ông N, bà C là 381.600.000đ - 33.065.000đ thì ông N, bà C còn được nhận lại số tiền là 348.535.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi tám triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng*).

[7]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn N và Đỗ Thị C không phải chịu.
- Ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*).

Ngày 18/11/2019 ông Trần Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội

dung đề nghị hủy bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng toàn bộ 300m² đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông.

Ngày 18/11/2019 ông Trần Thanh B là người được ông N, bà C ủy quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung yêu cầu ông C phải dỡ nhà để trả lại toàn bộ 300m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Trần Anh T là người được ông Trần Văn C ủy quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo; không xuất trình thêm tài liệu gì mới và giữ nguyên quan điểm không đồng ý trả đất cho vợ chồng ông N vì đất đó là của vợ chồng ông C.

Ông Trần Thanh B là người được ông N, bà C ủy quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo và giữ nguyên quan điểm yêu cầu vợ chồng ông C phải dỡ căn nhà 02 tầng để trả lại toàn bộ đất đó cho vợ chồng ông N.

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn C trình bày: Nguồn gốc đất là của bà Đỗ Thị C nhưng bà không sử dụng từ khi được cấp đất cho đến nay, không nộp thuế cho Nhà nước. Từ năm 1984 ông C là người sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, kê khai và xây dựng nhà kiên cố trên đất. Gia đình vợ chồng ông N bà C có biết nhưng không có ý kiến gì. Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì ông N, bà C không sử dụng đất nên đã không còn quyền sử dụng đất đó nữa. Năm 2006, cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận mang tên ông C là việc nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất; do đó nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất do đã giao cho người khác sử dụng. Đến năm 2016, khi ông C bán đất cho ông Lương Huy H thì phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất. Như vậy gia đình ông C đã sử dụng đất ngay tình từ năm 1984 đến năm 2016 đã hơn 30 năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự 2015 thì ông C là chủ sở hữu hợp pháp của diện tích đất đó nên đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông N bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Về việc chấp hành tố tụng của cơ quan tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Kháng cáo của hai bên đương sự trong hạn nên cần được chấp nhận để xét.

Về nội dung: nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà C. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn C là chưa đúng nguồn gốc, chưa đúng quy định nên cần hủy một phần GCNQSDĐ, trả lại đất cho ông N và bà C. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N và bà Đỗ Thị C, buộc ông Trần Văn C và bà Nhữ Thị L trả lại ông Trần Văn N và bà Đỗ Thị C một phần đất, phần còn lại giao cho vợ chồng ông C

sử dụng và phải thanh toán giá trị đất theo giá của hội đồng định giá là đảm bảo quyền về chỗ ở và tài sản của cả hai bên đương sự.

Đối với giá trị vượt lập đất tại vị trí giáp đường quốc lộ và là đất lưu không Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết; nhưng tại phiên tòa các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau theo đó nếu phải nhận nhà đất như bản án sơ thẩm đã quyết định thì phía ông N thanh toán cho bên ông C giá trị 50 triệu đồng, anh T đồng ý. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe kiểm sát viên trình bày ý kiến phát biểu, Tòa án nhận định.

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Trần Văn C và ông Trần Thanh B phù hợp về nội dung và hình thức nên được chấp nhận để xét. Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất và có yêu cầu hủy GCNQSDĐ nên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã thụ lý vụ án để giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của ông B và ông C:

[2.1] Yêu cầu của ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C đề nghị buộc ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L phải trả 300m² đất ở và hủy một phần GCNQSDĐ do UBND huyện L cấp cho ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L, thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Năm 1984, hộ bà Đỗ Thị C, ông Trần Văn N do đã lập gia đình nên được Nhà nước giao 300m² đất ở tại xứ đồng B thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 5, tại xóm 4 Tâng, xã H, huyện L theo Quyết định số 13/QĐ-UB ngày 14/12/1984 của UBND tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Hà Nam) và đã được giao đất trên thực địa như xác nhận của UBND xã H. Đến năm 1985 vợ chồng ông N mới vào làm ăn, sinh sống tại V như hiện nay. Lúc này bố mẹ ông N và ông C đều còn sống; không có tài liệu nào thể hiện việc vợ chồng ông N chuyển nhượng đất đó cho ông C hoặc bố mẹ ông N chuyển giao đất đó cho ông C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng toàn bộ 300m² đất này thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị C và chồng là Trần Văn N là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Năm 1989 ông ông Trần Văn C kết hôn với bà Nhữ Thị L; sau đó vợ chồng ông C mới được bố mẹ để cho ra ở nhờ trên đất của ông N, bà C, lúc này trên đất đã có phần được vượt lập và có nhà cấp IV để ở tạm. Quá trình quản lý đất đó thì vợ chồng ông C đã có công tôn tạo, làm nhà ở kiên cố. Nhưng do không có sự chuyển nhượng đất đó theo đúng quy định nên việc năm 2006 hộ ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và được

UBND huyện L cấp GCNQSDĐ tại thửa số 141, tờ bản đồ PL12 trong đó có 300m² đất ở có nguồn gốc từ thửa 269, tờ bản đồ số 5 là đất ở được Nhà nước cấp cho hộ ông N, bà C là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005. Điều này đã được UBND huyện L thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn C theo Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 30/10/2006 diện tích 496m² là không đúng nguồn gốc thửa đất và có quan điểm hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Trần Văn C. Do đó yêu cầu khởi kiện này của ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C là có căn cứ được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ cho ông C và anh T cho rằng vợ chồng bà C nhận đất từ năm 1984 nhưng không sử dụng; vợ chồng ông C quản lý và sử dụng đất đó từ năm 1989; theo Luật đất đai năm 1993 thì vợ chồng bà C không còn quyền sử dụng đất đó nữa; năm 2006 vợ chồng ông C đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ là việc Nhà nước giao đất cho vợ chồng ông C là không có căn cứ, không đúng quy định của Luật đất đai qua các thời kỳ như đã nhận định ở trên và như thừa nhận của UBND huyện L, tỉnh Hà Nam.

[2.2] Đối với việc giao quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích 300m² đất ở của ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C, xác định:

Quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1989 sau khi ông Trần Văn C lập gia đình với bà Nhữ Thị L và được bố mẹ để cho ra ở trên đất cấp cho ông N, bà C đến năm 2002 thì cũng chuyển vào miền Nam sinh sống.

Quá trình quản lý đất, ngoài phần ông N, bà C thông qua cụ H là bố của ông N và ông C đã tôn tạo một phần; phần còn lại do vợ chồng ông C tôn tạo và xây dựng như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định gồm: Ngôi nhà 2 tầng có tổng giá trị là 124.594.000 đồng; phần móng nhà tiếp giáp phía sau nhà 2 tầng có giá trị là 3.397.000 đồng; phần tường gạch xi giáp móng nhà phía sau có giá trị 297.000 đồng; phần tường xây gạch xi để chắn đất, đá san lấp trị giá 6.282.000 đồng; 01 cây nhãn trị giá 1.265.000 đồng; 01 cây nhãn trị giá 1.980.000 đồng; 02 cây na trị giá 360.000 đồng; tổng giá trị tôn tạo trên đất như biên bản định giá ngày 28/6/2019 là 115.213.000 đồng cũng như giá trị đất là 3.500.000 đồng/m² là hoàn toàn có căn cứ và các bên cũng không có thắc mắc gì. Do đó để đảm bảo việc sử dụng đất được ổn định cho cuộc sống của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm đã giao một phần diện tích đất của hộ ông N, bà C cho hộ ông C, bà L sử dụng để đảm bảo quyền lợi và phù hợp thực tế và buộc ông C, bà L phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất được giao là $107,6\text{m}^2 \times 3.500.000\text{đ/m}^2 = 376.600.000$ đồng cho ông N, bà C là có căn cứ.

[2.3] Đối với giá trị vượt lập, tôn tạo trên phần đất lưu không Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết:

Đối với phần khối lượng vượt lập lần hai bằng đất, đá thải nằm trong diện tích 300m^2 đất ở được xác định là $133,86\text{m}^3 \times 133.000\text{đ}/\text{m}^3 = 17.803.000$ đồng và phần tường xây gạch xi để chắn đất, đá san lấp trị giá 6.282.000 đồng. Phần khối lượng này là do hộ ông C thực hiện nên cần buộc ông N, bà C phải thanh toán toàn bộ giá trị cho ông C, bà L là 24.085.000 đồng.

Đối với phần khối lượng vượt lập bằng đất, đá thải ở phần đất lưu không đường giáp quốc lộ 1 có khối lượng vượt lập là $397,44\text{m}^3 \times 133.000\text{đ}/\text{m}^3 = 52.860.000$ đồng do hộ ông C vượt lập toàn bộ. Tuy ông C vượt lập vào phần đất lưu không của hành lang an toàn giao thông giáp với quốc lộ 1 và tại Tòa án cấp sơ thẩm phía ông N không nhất trí thanh toán phần giá trị vượt lập này và không yêu cầu giải quyết; nhưng do được giao 8,62m chiều ngang nên để đi vào thửa đất được giao phải sử dụng phần đất lưu không phía trước. Nay giao trả một phần (8,62m chiều ngang) giáp mặt đường quốc lộ 1 cho gia đình ông N thì các bên thỏa thuận phía ông N thanh toán trả cho vợ chồng ông C là 50 triệu đồng. Thỏa thuận này là tự nguyện không trái pháp luật nên cần được ghi nhận. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận này. Gia đình ông C sử dụng phần giá trị vượt lập có chiều ngang 5,13m còn lại. Sau này nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định đối với phần đất lưu không này thì các bên phải chấp hành.

[2.4] Về cây cối, hoa màu trên đất cũng như thanh toán công sức duy trì bảo quản đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã giao và tính toán là phù hợp đảm bảo giá trị sử dụng cho các bên đương sự.

[3] Về án phí: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; 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.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam, cụ thể:

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L.

Tuyên hủy một phần Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 30/10/2006 của UBND huyện L, tỉnh Hà Nam về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH906710 đối với thửa số 141, tờ bản đồ PL 12 diện tích 841m², tại xóm 4, Tàng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C đối với yêu cầu đòi lại 300m² đất ở, thuộc thửa số 141, tờ bản đồ PL12, tại xóm 4, Tàng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam do ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L đang quản lý.

[3] Giao cho ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 192,4m² đất ở thuộc thửa số 141, tờ bản đồ PL12, tại xóm 4, Tàng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam trên đất có 01 cây nhãn trị giá 1.980.000 đồng; phần khối lượng vượt lập trên phần đất là 17.803.000 đồng và phần tường xây gạch xi để chắn đất, đá san lấp trị giá 6.282.000 đồng do ông C thực hiện. Ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận theo sơ đồ kèm theo cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quốc lộ 1 có chiều dài 8,62m.
- + Phía Tây giáp thửa đất hộ ông C có chiều dài 8,82m.
- + Phía Nam giáp thửa đất hộ ông H có chiều dài 22,05m.
- + Phía Bắc giáp thửa đất hộ ông C có chiều dài 22,05m.

[4] Giao cho ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 107,6m² đất ở thuộc thửa số 141, tờ bản đồ PL12, tại xóm 4, Tàng, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam. Trên đất có một ngôi nhà mái bằng 2 tầng trị giá 124.594.000 đồng; phần móng nhà tiếp giáp nhà 2 tầng trị giá 3.397.000 đồng; phần tường xây bằng gạch xi sát móng nhà trị giá 297.000 đồng; 01 cây nhãn trị giá 1.265.000 đồng; 02 cây na trị giá 360.000 đồng.

Ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận theo sơ đồ kèm theo cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quốc lộ 1 có chiều dài 5,13m.
- + Phía Tây giáp thửa đất hộ ông C có chiều dài 4,7m.
- + Phía Nam giáp thửa đất hộ ông N có chiều dài 22,05m.
- + Phía Bắc giáp thửa đất số 134 có chiều dài 22,05m.

[5] Buộc ông Trần Văn C, bà Nhữ Thị L phải thanh toán giá trị quyền sử

dụng đất đối với diện tích 107,6m² tương ứng với 376.600.000 đồng; thanh toán chi phí thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 đồng cho ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C. Tổng số tiền ông C, bà L phải thanh toán cho ông N, bà C là 381.600.000 đồng (*Ba trăm tám mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[6] Buộc ông Trần Văn N, bà Đỗ Thị C phải thanh toán giá trị vượt lập đối với phần đất, đá san lấp trong diện tích 300m² phía trên giáp quốc lộ 1A trị giá 17.803.000 đồng; giá trị phần tường xây gạch xi để chắn đất, đá san lấp là 6.282.000 đồng; 01 cây nhãn trị giá 1.980.000 đồng, công sức trông nom, duy trì, quản lý tài sản là 7.000.000 đồng;

[7] Ghi nhận sự thỏa thuận của vợ chồng ông N với vợ chồng ông C về việc vợ chồng ông N thanh toán giá trị san lấp phía trước phần đất được giao nằm trong phần lưu không là 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà L. Tổng cộng các khoản là: 83.065.000 đồng.

Đối trừ số tiền ông C, bà L phải thanh toán cho ông N, bà C là 381.600.000đ - 83.065.000đ thì ông N, bà C còn được nhận lại số tiền là 298.535.000 đồng (*Hai trăm chín mươi tám triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng*).

[8]. Án phí: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9]. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Cục THADS tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Vũ Đông