

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày 29/4/2022

*“V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất, 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 TỈNH QUẢNG NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: ông Vũ Anh Tuấn và ông Lê Phi Long

Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà
Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 29/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2021/TLST-DS ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc: *“Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2022/QĐST-DS ngày 01/4/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1926; địa chỉ: tổ 7, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện: anh **Hoàng Xuân B**, sinh năm 1985; địa chỉ: số 111 Nguyễn Văn Cừ, phường KL, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2021, có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Bà **Bùi Thị C**, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ 5, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện: anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 5, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/12/2021, có mặt.

- Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 5, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

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

- Chị **Giang Thị Q**, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 5, khu HL, phường N, thành

phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện: anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ 5, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/12/2021, có mặt.

- Ông **Hoàng Minh C**, sinh năm 1964; bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1965; anh **Hoàng Văn G**, sinh năm 1992 và chị **Hoàng Thị V**, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: tổ 7, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện: anh **Hoàng Xuân B**, sinh năm 1985; địa chỉ: số 111 Nguyễn Văn Cừ, phường KL, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2021, có mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh (viết tắt là UBND thành phố MC; địa chỉ: đường H, phường T, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện: ông **Trần Minh Th** - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố MC là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số: 3778/QĐ-UBND ngày 24/5/2021, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh (viết tắt là UBND phường N); địa chỉ: khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện: ông **Nguyễn Trung Đ** - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường N, là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số: 203/QĐ-UBND ngày 14/7/2021, vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là anh Hoàng Xuân B trình bày:*

Bà Nguyễn Thị D được cấp quyền sử dụng diện tích đất 660m² tại khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 00629 do UBND thị xã (nay là thành phố) MC tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D (viết tắt là GCNQSDĐ số AD 104207). Về nguồn gốc đất là do mua “hóa giá nhà đất” từ năm 1984, sau đó bà D cho gia đình anh B sử dụng. Đến năm 1995, gia đình anh B không ở tại nhà đất này nữa thì bà Bùi Thị C hỏi mượn nhà đất để sử dụng. Năm 2006 đến năm 2009, bà D vẫn thường xuyên qua lại nhà đất để sử dụng, sau đó do bị bệnh khớp nên không thường xuyên qua lại được. Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ số AD 104207, hộ bà D không ở trên thửa đất mà ở tại tổ 3, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh và tài sản gắn liền với đất là căn nhà 03 gian tuy nhiên đã mất một phần mái nhà, một phần tường nhà bị đổ, chỉ còn các cây ăn quả lâu năm trồng xung quanh thửa đất. Bà D là người sử dụng thửa đất, thường xuyên qua lại để chăm bón và thu hoạch cây ăn quả lâu năm trồng trên đất, đồng thời cho gia đình bà C mượn một phần đất vườn để trồng rau dẫn đến tranh chấp, đã được UBND phường N hòa giải nhưng không thành.

Nay, bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Bùi Thị C và anh Nguyễn Văn H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 660m² tại khu HL, phường

N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh đã được cấp GCNQSDĐ số AD 104207, do bà C và anh Hoàn đã lấn chiếm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C và anh Hoàn về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 00629 do UBND thị xã (nay là thành phố) MC tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D, bà D không chấp nhận, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình tố tụng và theo đơn đề ngày 09/8/2021, bị đơn anh Nguyễn Văn H và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị C, trình bày:*

Từ năm 1978, khi Nhà nước kêu gọi gia đình tôi đi xây dựng kinh tế mới và được Nhà nước giao cho gia đình tôi một nhà lớn, một nhà ngang. Đến năm 1984, UBND xã (nay là phường) N đã thanh lý hóa giá cho gia đình tôi 01 căn nhà cấp 4 (03 gian); phía Bắc giáp nhà ông Thọ, phía Tây Nam giáp nhà ông Phương tại tổ 5, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Sau đó, bà Nguyễn Thị D (là em của cô họ mẹ tôi) có đến nói chuyện với bố mẹ tôi là cho cháu Hoàng Thành L đến ở nhờ vì cháu mới lấy vợ, không có chỗ ở, không thích ở chung với bố mẹ. Bố mẹ tôi đã đồng ý cho gia đình anh L ở nhờ. Gia đình anh L ở được khoảng 2 năm thì chuyển đi vì đã được UBND xã cấp đất ở nơi khác. Đến khoảng năm 1992, bố mẹ tôi xây lại căn nhà cấp 4 (02 gian); phía Bắc giáp nhà ông Phương, phía Nam giáp nhà ông Hảo, phía Đông giáp nhà ông Lợi. Sau khi kết hôn thì vợ chồng tôi được bố mẹ cho làm nhà trên thửa đất hiện nay vợ chồng tôi đang ở (hộ bà D đang tranh chấp). Trước khi xây dựng căn nhà cấp 4 (02 gian) cùng xưởng đóng than tổ ong thì đây là thửa đất do gia đình tôi khai hoang, sử dụng ổn định từ trước đến nay, hàng năm vẫn nộp thuế cho Nhà nước. Khi hộ bà D được UBND thị xã (nay là thành phố) MC cấp GCNQSDĐ số AD 104207 ngày 28/02/2006 mà gia đình tôi không biết do vẽ từ khi nào; tôi xây dựng nhà từ năm 2002, đến năm 2006 thì hộ bà D mới được cấp GCNQSDĐ. Do đó, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của của bà D và có yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00629 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D.

** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Giang Thị Q và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn H trình bày:*

Tôi và anh Hoàn kết hôn với nhau năm 2002, sau khi kết hôn, tôi và anh Hoàn xây nhà ở riêng, chính là căn nhà vợ chồng tôi đang ở tại quyền sử dụng đất mà bà D cho là quyền sử dụng đất của hộ bà D được cấp GCNQSDĐ số AD 104207. Từ khi tôi về làm dâu, thì đã có căn nhà lợp mái tôn diện tích 30m² và căn nhà lợp mái Pờ rô xi măng. Kể từ năm 2002, đến nay tôi chưa bao giờ biết mặt bà D vì bà D chẳng đến bao giờ, hộ bà D được cấp GCNQSDĐ số AD 104207 trùng lên chính căn nhà vợ chồng tôi đang ở mà vợ chồng tôi không được biết. Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Hoàng Minh C, bà Phạm Thị M, anh Hoàng Văn G và chị Hoàng Thị V và người*

đại diện theo ủy quyền là anh Hoàng Xuân B trình bày nhất trí với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường N, là ông Nguyễn Trung Đ trình bày:*

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị D đang tranh chấp với bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Văn H: trước đây là của gia đình ông Hoàng Ngọc Cảnh được mua thanh lý hóa giá nhà ở người Hoa năm 1978. Sau khi nhận thanh lý, gia đình ông Cảnh ở đến khoảng tháng 02/1979 thì gia đình ông Cảnh chuyển sang ở căn nhà người Hoa bên cạnh (nay là căn nhà bà Bùi Thị C đang ở) còn ngôi nhà người Hoa, ông Cảnh mua thanh lý năm 1978 để lại cho Viện kiểm sát huyện Hải Ninh làm việc. Viện kiểm sát làm việc được khoảng 4-5 tháng (từ tháng 7 đến tháng 9/1979) thì chuyển đi nơi khác, căn nhà để lại cho gia đình ông Lưu Văn Sửu (vợ là bà Liên) ở. Đến khoảng năm 1981, thì gia đình ông Sửu chuyển đi nơi khác ở, căn nhà để lại cho bà Nguyễn Thị Nhó ở. Bà Nhó ở đến khoảng năm 1982 thì chuyển đi nơi khác, căn nhà để lại cho UBND xã N làm trạm xá. Đến khoảng năm 1984, trạm xá chuyển đi nơi khác, căn nhà được UBND xã N cho hộ bà Nguyễn Thị D cùng con trai là Hoàng Thành L ở nhưng không có giấy tờ thể hiện việc UBND xã thanh lý cho hộ bà D. Căn nhà được anh L sửa lại nhưng chỉ ở được khoảng 1 năm, đến khoảng năm 1986 anh L phá dỡ căn nhà và không ở trên thửa đất này từ đó đến nay. Còn bà D không ở trên căn nhà này.

Quyền sử dụng đất của hộ bà C và hộ bà D, đều không có trên trong sổ địa chính, sổ mục kê của UBND phường N; hộ bà C nộp thuế đất phi nông nghiệp.

Tại thời điểm hộ bà D làm hồ sơ hợp thức hóa và được cấp GCNQSDĐ số AD 104207 năm 2006, trên đất không có nhà (chỉ có nhà do bà C xây dựng); hộ bà D không ở trên đất và không sử dụng đất, gia đình bà C quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 1986 đến nay.

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố MC, là ông Trần Minh Th trình bày về nguồn gốc quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị D đang tranh chấp với bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Văn H phù hợp lời khai của người đại diện của UBND phường N và có quan điểm:*

Hộ bà Nguyễn Thị D không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, đồng thời hộ bà D không sử dụng quyền sử dụng đất này ổn định vào mục đích để ở từ năm 1986 cho đến nay. Như vậy, GCNQSDĐ số AD 104207 có dấu hiệu cấp không đúng quy định của pháp luật, cần thiết phải thu hồi GCNQSDĐ số AD 104207 cấp cho hộ bà D. Tuy nhiên, hiện nay do Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án nên việc thu hồi GCNQSDĐ số AD 104207 cấp cho hộ bà D, UBND thành phố MC sẽ thực hiện theo Bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán; Hội đồng xét xử đã tiến hành các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự (trừ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường N), thực hiện đúng quyền và nghĩa

vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường N không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, của bị đơn bà Bùi Thị C và anh Nguyễn Văn H; quan điểm của các đương sự nêu trên. Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh nhận thấy có cơ sở xác định: đất tranh chấp có nguồn gốc từ trước năm 1979 là nhà, công trình cây cối do người Hoa tạo lập; sau khi họ về nước, UBND phường N đã tiếp quản từng làm trụ sở Viện kiểm sát huyện Hải Ninh, Trung tâm y tế huyện. Sau khi các đơn vị này chuyển đi, UBND xã đã cho một số hộ dân đến ở và bà Nguyễn Thị D là một trường hợp được UBND xã N cho tiếp quản để ở, nhưng không thể hiện giấy tờ giao nhận nhà, đất. Bà D không ở đã cho vợ chồng con trai (anh L) đến ở một thời gian ngắn. Sau đó 1 – 2 năm, anh L chuyển đi nơi khác bỏ mặc không quản lý nhà, đất. Căn nhà xuống cấp bị sập tường chỉ còn lại móng nhà nên sau này, gia đình bà C sinh sống khu nhà người Hoa bên cạnh đã chiếm hữu, quản lý đất, xây nhà trên khu nhà đã đổ trước kia và cùng anh Hoàn sử dụng đến thời điểm tranh chấp. Như vậy, đất có nguồn gốc do người Hoa khai phá bỏ về nước, gia đình bà D và bà C đều là người sử dụng đất sau và đều không có giấy tờ mua bán chuyển nhượng. Bà D khẳng định được UBND phường N thanh lý nhà nhưng không chứng minh được. Do hộ bà D không phải là người sử dụng ổn định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, nên hộ bà D không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 1, 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Hơn nữa, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D, UBND thành phố MC chưa giải quyết được tranh chấp trên đất có nhà ở do bà C tạo lập, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D là không đúng quy định pháp luật.

Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D; có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và anh Hoàn về việc: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà D năm 2006.

Tuy nhiên, bà D khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng một số nội dung chưa được Tòa án thu thập chứng cứ làm rõ như: yêu cầu nguyên đơn chứng minh đã trình báo mất giấy tờ thanh lý của nguyên đơn, thu thập lời khai của Ban thanh lý nhà năm 1984 gồm: ông Nguyễn Văn Huyền, ông Ngô Văn Bản và ông Đặng Trung Khang để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Viện kiểm sát đã yêu cầu nhưng Hội đồng xét xử không chấp nhận. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D năm 2006; thu thập thêm tài liệu như phân tích trên để có căn cứ giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là không chính xác, căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và các bị đơn bà Bùi Thị C và anh Nguyễn Văn H giao nộp; căn cứ tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định: hộ bà D được GCNQSDĐ số AD 104207, bà D cho rằng bà C và anh Hoàn đang chiếm giữ trái phép tài sản (quyền sử dụng đất) của mình; bà C và anh Hoàn yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AD 104207, nên xác định quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND thành phố MC và UBND phường N, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. UBND thành phố MC có đơn xin xét xử vắng mặt; UBND phường N vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Đối với quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa thu thập chứng cứ làm rõ như: yêu cầu nguyên đơn bà D chứng minh đã trình báo mất giấy tờ thanh lý nhà, thu thập lời khai của Ban thanh lý nhà năm 1984 gồm: ông Nguyễn Văn Huyền, ông Ngô Văn Bản và ông Đặng Trung Khang để làm căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 96; Điều 97 và điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát.

[2] Về kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ:

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 và sơ đồ kèm theo; biên bản định giá ngày 10/6/2021 và Kết luận định giá ngày 10/6/2021 thể hiện: tài sản gồm quyền sử dụng đất diện tích 660,0m² và tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4 xây gạch chỉ từ năm 1992; chuồng xây gạch chỉ từ năm 1992; tường xây gạch chỉ anh Hoàn xây; sân bê tông gạch vỡ dày 10cm; mái đua bê tông 7,55m²; thổ công xây gạch chỉ và các loại cây (cây mít, cây nhãn, cây sấu, đu đủ, hoa giấy, cây dung). Tổng trị giá là 1.537.542.000 đồng.

- 11 Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp do bà Bùi Thị C nộp gồm: Biên lai số 0049202 ngày 11/11/2012, số 0000064 ngày 15/10/2017, 0044666 tháng 7/2015, số 0044298 năm 2016, số 0015144 năm 2013, số 0038967 năm 2014 người nộp thuế là ông Nguyễn Văn Dương (chồng của bà Bùi Thị C); và các biên lai số 0049204 ngày 11/11/2012, số 0044645 tháng 7/2019, số 0000063 ngày 15/10/2017, số 0044297 năm 2016, số 0038965 năm 2014, người nộp thuế là anh Nguyễn Văn H (bút lục 158 đến 164).

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 00629 do UBND thị xã (nay là thành phố) MC tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D. Tuy nhiên, đối chiếu với đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và

người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Hoàng Xuân B, thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không liên quan đến vụ án.

- Tài liệu do UBND phường N cung cấp là hồ sơ địa chính gồm: trích Bản đồ ghi năm 2007- tờ số 78, thửa đất số 52 và 61 mang tên Nguyễn Văn Dương; trích Bản đồ ghi năm 2017 – tờ số 78, thửa số 112 do anh Nguyễn Văn H đang quản lý, sử dụng; thửa đất số 52 do bà Bùi Thị C đang quản lý, sử dụng; các thửa đất này ở phía Tây Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Phương; hồ sơ kỹ thuật thửa đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ địa chính số 78 (năm 2007), thửa đất mục đích sử dụng: đất ở, tên chủ sử dụng Nguyễn Văn Dương; biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất (theo hiện trạng sử dụng thửa đất) ngày 10/6/2007, thể hiện người sử dụng ông Nguyễn Văn Dương, có chữ ký giáp ranh của các hộ liên kề; biên bản hóa giá tài sản nhà ở ngày 25/12/1984 có nội dung ông Nguyễn Dương được tiếp nhận ngôi nhà 3 gian, chủ cũ là ông Lương Hồng Cảnh (bút lục 76 đến 85).

- Lời khai của ông Đoàn Văn Có (tên gọi khác Tân) ngày 28/7/2021, có nội dung: ông Có là Trưởng khu HL từ năm 1997 đến tháng 4/2008, là người tham gia lập biên bản kiểm tra thực địa năm 2003 để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị D, có lời khai phù hợp lời khai của những người sinh sống tại khu vực cạnh thửa đất bà D đang tranh chấp với bà C và anh Hoàn là ông Trần Ngọc Hảo, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Nguyễn Văn Phương, như sau: vào thời điểm hộ bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất không có nhà, bà D chưa từng sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có vợ chồng anh Hoàng Thành L (con bà D) sinh sống tại đây khoảng 2 năm.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng quyền sử dụng đất đang tranh chấp:

Căn cứ quan điểm của người đại diện UBND phường N, người đại diện UBND thành phố MC; các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án và lời khai của những người đã, đang sinh sống tại khu vực có thửa đất đang tranh chấp, xác định: thửa đất bà D đang tranh chấp với bà C và anh Hoàn, trước đây là của gia đình ông Hoàng Ngọc Cảnh được thanh lý hóa giá nhà ở người Hoa năm 1978. Sau khi nhận thanh lý, gia đình ông Cảnh ở đến khoảng tháng 02/1979, gia đình ông Cảnh chuyển sang ở ngôi nhà người Hoa bên cạnh (nay là ngôi nhà bà Bùi Thị C đang ở). Còn ngôi nhà người Hoa, gia đình ông Cảnh được thanh lý hóa giá năm 1978, để lại cho Viện kiểm sát huyện Hải Ninh làm việc. Viện kiểm sát huyện Hải Ninh làm việc tại đây được khoảng 4-5 tháng (khoảng tháng 7 đến tháng 9/1979) thì chuyển đi nơi khác. Ngôi nhà để lại cho gia đình ông Lưu Văn Sửu ở, đến khoảng năm 1981 thì gia đình ông Sửu chuyển đi nơi khác. Ngôi nhà để lại cho bà Nguyễn Thị Nhó ở, đến khoảng năm 1982 thì bà Nhó chuyển đi nơi khác. Ngôi nhà này được UBND xã (nay là phường) N sử dụng làm trạm xá. Đến khoảng năm 1984, trạm xá chuyển đi nơi khác, ngôi nhà được UBND xã (nay là phường) N cho bà Nguyễn Thị D cùng con trai là Hoàng Thành L ở nhưng không có giấy tờ thể hiện việc UBND xã thanh lý nhà cho hộ bà D. Ngôi nhà được anh Hoàng Thành L sửa chữa lại để ở được khoảng 1 năm, đến năm 1986 thì anh L cho

phá, dỡ ngôi nhà và không ở trên thửa đất này từ đó cho đến nay, còn bà D không ở trên ngôi nhà này. Từ năm 1986, bà C quản lý, sử dụng ngôi nhà.

Hồ sơ địa chính thể hiện: bản đồ địa chính năm 2007, tờ số 78, thửa đất số 52 mang tên Nguyễn Văn Dương (chồng bà Bùi Thị C); bản đồ địa chính năm 2017, tờ số 78, thửa số 112 do anh Nguyễn Văn H đang quản lý sử dụng, còn thửa đất số 52 do bà Bùi Thị C đang quản lý sử dụng. Các thửa đất này ở phía Tây Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Phương; hồ sơ kỹ thuật thửa đất đối với thửa đất số 52, tờ số 78, bản đồ địa chính năm 2007, mục đích sử dụng: đất ở, tên chủ sử dụng: Nguyễn Văn Dương; biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất (theo hiện trạng sử dụng thửa đất) ngày 10/6/2007, thể hiện người sử dụng ông Nguyễn Văn Dương, có chữ ký giáp ranh của các hộ liên kề.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 và sơ đồ kèm theo; biên bản định giá ngày 10/6/2021 và kết luận định giá ngày 10/6/2021, thể hiện các công trình xây dựng gắn liền với đất do bà C và anh Hoàn xây dựng từ năm 1992, anh Hoàng Xuân B cũng thừa nhận nội dung này.

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận: vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00629 do UBND thị xã (nay là thành phố) MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D thì trên thửa đất không có nhà ở, hộ bà D không quản lý sử dụng thửa đất, con trai bà D là anh Hoàng Thành L chỉ ở trên thửa đất khoảng từ năm 1984 đến năm 1986. Còn gia đình bà C quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1986 đến nay và xây dựng một số công trình trên thửa đất. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà D, là anh Hoàng Xuân B cũng xác nhận: tại thời điểm hộ bà D được cấp GCNQSDĐ số AD 104207, gia đình bà D không ở trên thửa đất mà ở tại tổ 3, khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Mặt khác, anh B còn khai tại thời điểm hộ bà D được cấp GCNQSDĐ số AD 104207, trên thửa đất có ngôi nhà 03 gian tuy nhiên đã mất một phần mái nhà, một phần tường nhà bị đổ và còn các cây ăn quả lâu năm xung quanh, bà D là người sử dụng thửa đất, thường xuyên qua lại để chăm bón và thu hoạch cây ăn quả lâu năm trên thửa đất, đồng thời cho gia đình bà C mượn một phần đất vườn để trồng rau nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00629 do UBND thị xã (nay là thành phố) MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D, tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 03 đến 12) gồm có:

- Đơn xin xác nhận nhà ở, với nội dung: năm 1984, bà D được UBND xã N cấp cho mua một ngôi nhà với giá thỏa thuận. Tuy nhiên, bà D đã bị kẻ trộm vào nhà lấy mất giấy tờ. Đơn có xác nhận của UBND xã N, trưởng khu ông Đoàn Văn Tân và các ông Nguyễn Văn Thành, ông Nguyễn Ngọc Lâm, ông Trịnh Phán.

- Sổ hộ khẩu của hộ bà Nguyễn Thị D gồm 05 nhân khẩu.

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng, thể hiện số nhân khẩu: 05; nguồn gốc mua nhà giá cao do UBND xã bán (1984).

- Biên bản xét duyệt đất ở nông thôn không ghi ngày tháng, năm 2004; nguồn gốc: thanh lý nhà, thời điểm sử dụng năm 1984.

- Biên bản kiểm tra thực địa năm 2003, không ghi ngày tháng, không ký giáp ranh, trên đất không thể hiện nhà ở, thành phần tham gia có đại diện tổ công tác xã là ông Ninh Ngọc Anh; đại diện tổ chuyên môn phường N là ông Vũ Văn Tuấn, trưởng khu là ông Đoàn Văn Tân và bà Nguyễn Thị D và chữ ký có: Phạm Thiên Tiên, Vũ Văn Tuấn, Nguyễn Thị D.

- Tờ khai lệ phí trước bạ; giấy tờ liên quan: Quyết định số 1200/2005/QĐ-UB của UBND thị xã MC ngày 03/8/2005.

- Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

Hội đồng xét xử, xét thấy: tại thời điểm hợp thức hóa và cấp GCNQSDĐ cho hộ bà D năm 2006, trên thửa đất không có nhà (chỉ có nhà do bà C xây dựng từ năm 1992), hộ bà C là người quản lý sử dụng thửa đất nêu trên từ năm 1986 đến nay; hộ bà D không trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất; UBND phường N xác nhận không có tài liệu thể hiện bà Nguyễn Thị D có giấy tờ UBND xã thanh lý nhà cho bà D như đơn của bà D trình bày lưu trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà D không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, hộ bà D không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, UBND thị xã (nay là thành phố) MC lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00629 ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D, là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà C là người đang quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1986 và có tài sản trên đất. Căn cứ Điều 106; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà C và anh Hoàn về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00629 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D.

Do hộ bà D không quản lý sử dụng thửa đất, không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà C và anh Hoàn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00629 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D về việc yêu cầu bà C và anh Hoàn phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 660,0m² tại khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh cho bà D là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí, về chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí: Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Bùi Thị C và anh Nguyễn Văn H. Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1, 3 và 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà D là người cao tuổi, đã đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Hoàng Xuân B có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà D nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà D. Trả lại cho bà C và anh Hoàn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015813 ngày 21/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

[4.2] Về chi phí tố tụng: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là anh Hoàng Xuân B đã nộp 20.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Tòa án chi phí hợp lý cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá hết tổng số tiền 7.400.000 đồng, Tòa án đã hoàn trả lại cho anh B số tiền 12.600.000 đồng. Anh B yêu cầu Tòa án giải quyết việc chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá (đã nộp đủ).

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc giải quyết vụ án như nêu trên, có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 ; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 158; Điều 160; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Điều 106; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 1, 3 và 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu bà Bùi Thị C và anh Nguyễn Văn H phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 660,0m² đất tại khu HL, phường N, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00629 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Bùi Thị C và anh Nguyễn Văn H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104207, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H00629 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/02/2006 mang tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị D.

[3] Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

Trả lại cho bà Bùi Thị C và anh Nguyễn Văn H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015813 ngày 21/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

[4] Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 7.400.000 đồng (*Bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng*), bà D đã nộp đủ.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường N và Ủy ban nhân dân thành phố MC), báo cho biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường N và Ủy ban nhân dân thành phố MC, báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ninh;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HSVA; VP.

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

Nguyễn Thúy Hằng

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Anh Tuấn

Lê Phi Long

Nguyễn Thúy Hằng