

Bản án số: 57/2022/DS-PT

Ngày: 15/8/2022

V/v: “Tranh chấp về quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính; Ông Đinh Xuân Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2022/TLPT-DS ngày 24/5/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2022/QĐ-PT ngày 29/7/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Huy T, sinh năm 1954; Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954. Cùng địa chỉ: Số 61, Nguyễn Chiêu Huân, phường T, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Tạ Huy T: Ông Vũ Quang D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 107/670/63, Ngô Gia Tự, tổ 14, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Dũng, ông Nguyễn Thế Uyên - Luật sư thuộc văn phòng luật sư Thế Gia – Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Chị Tạ Thị H, sinh năm 1978; Anh Lưu Đình L, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: Thôn K, xã N, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Tạ Huy Th, sinh năm 1983; Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Số 111, đường H, phường N, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Anh Tạ Huy Th: Ông Vũ Quang D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 107/670/63, Ngõ Gia Tự, tổ 14, phường Đức Giang, quận Long Biên, tp Hà Nội (có mặt).

2. Ông Tạ Huy T, sinh năm 1957 (có mặt); Bà Tạ Thị B, sinh năm 1957 (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Thôn K, xã N, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

3. Ông Tạ Huy T, sinh năm 1959; Bà Trần Thị B, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Số nhà 37, đường V 17, phường V, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

4. UBND huyện Thuận Thành.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Đ- Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao S - Phó trưởng phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thuận Thành (vắng mặt).

Người có kháng cáo: Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L và Anh Tạ Huy Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung: Nguyên đơn là Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L do Ông Tạ Huy T đại diện trình bày: Vợ chồng ông có thửa đất số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (viết tắt là thửa đất 461). Thửa đất được UBND huyện Thuận Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 904671 ngày 16/9/2011 mang tên Ông Tạ Huy T.

Về nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông mua của em trai ông là Tạ Huy T1 từ năm 2007. Tuy nhiên, do ông và ông T1 là anh em ruột nên hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ thống nhất miệng với nhau. Sau đó ông đưa cho ông T1 03 lần với tổng số tiền là 417.000.000 đồng tuy nhiên tất cả những lần ông đưa tiền cho ông T1 đều không viết giấy biên nhận tiền và không có ai làm chứng. Sau đó chính ông T1 là người tự đi kê khai, tự ký tên ông và thay ông làm thủ tục đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông. Ngày 09/11/2007, ông được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ là thửa số 352, tờ bản đồ số 04, diện tích 224m² thì ông T1 cũng là người nhận GCNQSDĐ và mang về đưa cho ông.

Năm 2011 do được điều chỉnh tăng thêm diện tích phía trước mặt đường, ông T1 có gọi điện cho ông về ký giấy tờ để làm thủ tục đổi GCNQSDĐ mới (với lý do được tăng diện tích). Ngày 16/9/2011, UBND huyện Thuận Thành đã cấp đổi lại GCNQSDĐ thành thửa đất số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² và ông T1 đi nhận GCNQSDĐ sau đó đưa cho ông. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông cũng chỉ cầm GCNQSDĐ và cất đi chứ cũng không biết vị trí cụ thể của thửa đất.

Đến khoảng năm 2013-2014, vợ chồng ông về quê thì thấy gia đình chị Hiền, anh Liệu (là con gái và con rể Ông Tạ Huy T (ông Tang cũng là em ruột ông) xây nhà trên thửa đất của vợ chồng ông. Ông có hỏi ông T1 sao lại cho chị

Hiện xây nhà trên đất của vợ chồng ông thì ông T1 lại chỉ đất của vợ chồng ông ở đầu phía Bắc của khu đất do vậy vợ chồng ông cũng không có ý kiến gì.

Đến tháng 10/2018, ông lại thấy vợ chồng chị Hiền xây tiếp một nhà cấp 4 để làm nhà xe giáp với nhà chị Hiền đang ở. Ông thấy nghi ngờ nên đã nhờ người kiểm tra lại vị trí thửa đất mà ông đã mua của ông T1 thì phát hiện vợ chồng chị Hiền đã xây nhà và xây nhà xe trên thửa đất của vợ chồng ông. Ông đã có ý kiến với ông T1 thì ông T1 trả lời là không biết. Sau đó ông gặp ông Tang thì ông Tang nói với ông là đất của ông T1, ông làm gì có đất mà đòi và thách thức vợ chồng ông làm đơn khởi kiện.

Nay Ông T, Bà L đề nghị Tòa án buộc vợ chồng chị Hiền, Anh L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây trái phép thửa đất số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh để trả lại thửa đất cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Anh Tạ Huy Th, Chị Nguyễn Thị D do Ông Vũ Quang D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Anh Tạ Huy Th là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 460, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,7m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (viết tắt là thửa đất 460). Thửa đất được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 904669 ngày 16/9/2011 mang tên Tạ Huy Thành.

Về nguồn gốc thửa đất là của Ông Tạ Huy T (là bố đẻ anh Th) mua của Ông Tạ Huy T và cho anh Th. Tuy nhiên việc mua bán giữa Ông T và ông T1 như thế nào thì anh Th không nắm rõ nhưng anh Th khẳng định thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh. Từ khi được cấp GCNQSDĐ đến nay, anh Th vẫn chưa xây dựng công trình gì trên đất.

Khoảng cuối năm 2018 vợ chồng Chị H đã tự ý xây 01 lán để xe trên thửa đất của anh Th. Nay anh Th đề nghị Tòa án buộc vợ chồng Chị H phải tháo dỡ toàn bộ lán để xe này để trả lại anh Th thửa đất trên.

Bị đơn là Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L trình bày: Năm 2009 vợ chồng anh chị chuyển về ngôi nhà 2,5 tầng trên thửa đất tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Ngôi nhà này là do Ông Tạ Huy T (là bố đẻ Chị H) xây từ năm 2008. Về nguồn gốc thửa đất thì anh chị không biết là của ai.

Từ khi ông Tang xây nhà, sau đó vợ chồng chị đến ở cho đến năm 2019 thì không có ai đến tranh chấp gì. Ông T vẫn về quê và vẫn qua lại với gia đình anh, chị tình cảm vẫn bình thường. Đến cuối năm 2018, khi anh chị mượn thửa đất bên cạnh của Ông Tạ Huy T (là chú ruột chị) để xây lán để xe, ông T1 đã đồng ý nên vợ chồng chị mới xây. Khi vợ chồng chị xây xong lán thì Ông T về và nói là đất của Ông T, sau đó Ông T mới có đơn kiện anh chị đến Tòa án.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, vợ chồng anh chị mới biết Ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh chị phải tháo dỡ toàn bộ công trình (là ngôi nhà 2,5 tầng) trên thửa đất số 461 để trả lại Ông T thửa đất này.

Sau đó Anh Tạ Huy Th (là con trai Ông T) cũng có đơn yêu cầu vợ chồng anh chị phải tháo dỡ lán để xe trên thửa đất số 460 để trả lại anh Th thửa đất này.

Nay anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông T, Bà L và yêu cầu độc lập của anh Th vì 02 thửa đất này là của ông T1, anh chị không chiếm giữ thửa đất của Ông T và anh Th. Đối với ngôi nhà 2,5 tầng trên thửa đất số 461 là của ông Tang xây và cho vợ chồng anh chị đến ở, anh chị chỉ xây lán để xe trên thửa đất bên cạnh.

Nếu vợ chồng Ông T và anh Th khởi kiện liên quan đến 02 thửa đất trên thì yêu cầu Ông T làm việc với ông Tang và ông T1 vì anh chị không liên quan gì đến việc tranh chấp với Ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Tạ Huy T trình bày: Ông Tạ Huy T là anh trai và Ông Tạ Huy T là em trai ông.

Nguồn gốc thửa số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² (mang tên Ông Tạ Huy T) và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,7m² (mang tên Tạ Huy Thành - con trai Ông T) là được tách từ thửa đất của Ông Tạ Huy T mua của UBND xã N năm 1992, khi ông T1 mua của UBND xã N là đất ao, rộng khoảng gần 2000m². Sau trong quá trình sử dụng đất, ông T1 có mời cơ quan có thẩm quyền về đo đạc và tách phần diện tích đất ao này thành 5 thửa và có nhờ Ông T và anh Th (là con trai Ông T) đứng tên hộ trong GCNQSDĐ.

Năm 2006, ông T1 có Hợp đồng thuê ông đổ đất để san lấp đất ao với giá 150 triệu đồng, hiện nay ông vẫn còn hợp đồng.

Năm 2002 - 2003 do vợ chồng ông ở quê nên ông có gửi Ông T 900 triệu đồng để mua hộ 3 mảnh đất ở trên thành phố Bắc Ninh. Vì là anh em ruột nên khi đưa tiền cho Ông T giữa ông và Ông T không viết giấy tờ gì. Sau đó do Ông T không mua được đất nên đến năm 2007 ông có yêu cầu Ông T phải trả lại ông tiền nhưng Ông T không trả. Đến cuối năm 2007, Ông T về quê có mời 12 anh chị em ruột (bao gồm cả dâu, rể) trong gia đình ông đến họp. Trong cuộc họp gia đình này Ông T nói rằng không mua được đất ở thành phố Bắc Ninh để trả ông nên nhờ các chị em nói giúp ông T1 là bán chịu cho Ông T một lô đất để trả ông, ông T1 đã đồng ý. Giá trị lô đất này là 200 triệu, Ông T phải trả 150 triệu, còn 50 triệu ông đã trả ngay ông T1, bà Bấy tại cuộc họp. Sau đó ông T1 đã giao lô đất cho ông tuy nhiên do toàn là anh em ruột nên ông và ông T1 chưa làm thủ tục sang tên thửa đất vì vậy ông cũng chưa biết thửa đất này cấp GCNQSDĐ mang tên ai mà ông chỉ biết là đất của ông T1 giao cho ông.

Đến đầu năm 2008 vợ chồng ông xây nhà 2,5 tầng và ông giao cho vợ chồng con gái ông là Tạ Thị Hiền và Lưu Đình Liệu ở từ đó cho đến nay. Trong quá trình ông xây nhà tất cả các anh chị em ông (trong đó có vợ chồng Ông T)

đều biết và không ai có ý kiến gì phản đối. Bản thân vợ chồng Ông T thường xuyên về quê lúc đó anh em ông cũng chưa có mâu thuẫn gì nên Ông T vẫn đến nhà ông.

Năm 2018, con gái ông (Tạ Thị Hiền) có hỏi ông T1 xây nhờ một lán để xe trên lô đất giáp với nhà Chị H đang ở. Khi vợ chồng Ông T về quê và có nói với vợ chồng Chị H là xây trên đất của Ông T mà không hỏi ý kiến của Ông T. Chị H nói không biết là đất của Ông T vì vậy giữa Ông T và Chị H có lời qua tiếng lại. Sau đó Ông T có đơn khởi kiện đòi thừa đất mà vợ chồng Chị H đang ở.

Quá trình Tòa án giải quyết ông mới biết thừa đất mà ông đã xây nhà 2,5 tầng là thừa đất số 461 mang tên Ông T. Và thừa đất mà Chị H xây lán để xe là thừa đất số 460 mang tên anh Th (con trai Ông T).

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông T và anh Th vì thừa đất này Ông T đã mua của ông T1 để trả ông từ năm 2007, năm 2008 ông đã xây nhà và cho vợ chồng con gái ông sinh sống ổn định từ đó cho đến nay.

Bà *Tạ Thị B (là vợ ông Tang)* đồng ý với lời trình bày của ông Tang và đồng ý để ông Tang toàn quyết định mọi vấn đề trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Ông Tạ Huy T trình bày: Gia đình ông có mảnh đất ao tại Thôn K, xã N, huyện Thuận Thành liền kề với khu đất ở cũ của gia đình ông. Nguồn gốc là của ông mua của UBND xã N năm 1992. Đến năm 1997 được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ mang tên vợ ông là Trần Thị Bấy có tổng diện tích là 1950m². Năm 1999 do sai sót của UBND xã N khi lập hồ sơ để đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà Bấy đã lập cả phần hành lang đường và phần diện tích hành lang với hộ liền kề là bà Nguyễn Thị San vào trong GCNQSDĐ của bà Bấy nên UBND huyện Thuận Thành đã thu hồi và điều chỉnh lại diện tích.

Tháng 10/2007, ông đã làm hồ sơ xin cấp lại GCNQSDĐ. Theo quy định của UBND tỉnh Bắc Ninh về hạn mức đất ở cho mỗi hộ gia đình khu vực nông thôn trên địa bàn không quá 300m² nên khi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ ông đã tách thừa đất ao trên thành 05 thửa và ông có nhờ Ông T đứng tên giúp là chủ sử dụng thửa 461 và anh Th (là con trai Ông T) đứng lên chủ sử dụng thửa số 460. Khi làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông, ông Đà là cán bộ địa chính xã N đã viết và kê khai toàn bộ các nội dung trên mẫu đơn xin cấp GCNQSDĐ và duy nhất chỉ có một mình ông ký vào Đơn xin cấp GCNQSDĐ, không có chữ ký của Ông T, anh Th và cũng không có thủ tục chuyển nhượng hoặc tặng cho và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Năm 2008 do Ông Tạ Huy T (là anh ruột ông) và là bố đẻ của Chị Tạ Thị H có gửi tiền và nhờ Ông T mua hộ 03 lô đất tại thành phố Bắc Ninh. Nhưng do Ông T đã không mua được đất để trả cho ông Tang để cho Chị H xây nhà ở. Vì vậy gia đình ông đã có cuộc họp toàn bộ anh chị em ruột trong gia đình để giải quyết và đi đến thống nhất là đề nghị vợ chồng ông tạm ứng cho vợ chồng Chị

H 01 lô đất có bề rộng mặt đường là 4,5m, chiều sâu là 20m tại vị trí lô đất đứng tên Ông T để xây dựng nhà ở và Ông T sẽ phải chịu trách nhiệm thanh toán trả tiền đối với lô đất ông đã tạm ứng cho ông Tang.

Tháng 9/2011 do Nhà nước dỡ bỏ đường điện cao thế chạy qua khu đất của gia đình ông nên gia đình ông tiếp tục làm thủ tục xin cấp đổi lại GCNQSDĐ để có thêm phần diện tích dưới hành lang đường điện.

Ngày 16/9/2011, gia đình ông được UBND huyện Thuận Thành cấp đổi GCNQSDĐ đối với 04 thửa đất giáp mặt đường liên xã trong đó có thửa đất 460 đứng tên anh Th và thửa đất 461 đứng tên Ông T.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông T và anh Th, ông đề nghị Tòa án thu hồi 02 GCNQSDĐ của 02 thửa đất mà ông nhờ Ông T và anh Th đứng tên hộ.

Bà Trần Thị B trình bày: Bà hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của Ông Tạ Huy T. Ngoài ra bà còn trình bày bổ sung: Năm 1992 ông T1 mua của UBND xã N phần đất ao có diện tích 1404m² ở thửa số 235, tờ bản đồ dân cư Thôn K số 24 với giá 1.500.000 đồng. (Thẻ hiện tại Biên bản giao đất có mặt nước để nuôi trồng thủy sản ngày 04/4/1992). Mục đích UBND xã N giao diện tích đất ao này cho ông T1 để làm kinh tế gia đình. Sau khi được UBND xã giao phần đất ao này, gia đình bà vẫn sử dụng để nuôi cá.

Ngày 15/9/1997, bà đứng tên đại diện hộ gia đình được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất ao này là 1945m², thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 4. Sau khi được cấp GCNQSDĐ gia đình bà vẫn sử dụng để nuôi cá và hàng năm bà vẫn nộp thuế cho Nhà nước

Ngày 02/10/2000, UBND huyện Thuận Thành ra Quyết định số 193 về việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho bà đối với thửa đất ao này và yêu cầu UBND xã N xét cấp lại GCNQSDĐ cho bà theo quy định của luật đất đai. Lý do UBND huyện thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho bà là UBND huyện đã cấp cả phần hành lang lưới điện vào trong GCNQSDĐ của bà dẫn đến hai hộ bên cạnh là hộ bà Ngát và hộ bà San không làm được GCNQSDĐ nên họ đã thu hồi GCNQSDĐ của bà để cấp lại. Việc UBND huyện ra Quyết định thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ, bà cũng không có ý kiến gì.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông T và anh Th. Bà Bấy đồng ý để ông T1 quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi của bà trong vụ án này.

UBND huyện Thuận Thành do Ông Cao S là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 01/7/2020 đã xác định:

+ Thửa số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² (mang tên Ông Tạ Huy T) có giá 9.000.000đ/1m². Như vậy thửa đất có giá là: 9.000.000đ x 263,4m² = 2.370.600.000đồng. Tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 2,5 tầng có diện tích 100m² /1 sàn xây dựng năm 2008 có giá trị còn lại là 458.400.000 đồng. Tổng giá trị cả nhà và đất là 2.892.000.000 đồng.

+ Thửa số 460, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,7m² (mang tên Anh Tạ Huy Th) có giá 8.500.000đ/1m². Như vậy thửa đất có giá là: 8.500.000đ x 263,7m² = 2.241.450.000đồng. Tài sản trên đất là 01 nhà xe lợp mái tôn có diện tích 07m² xây dựng năm 2018 có giá trị còn lại là 2.184.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là 2.243.634.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải để các bên thỏa thuận với nhau nhưng không thành.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành đã căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 6, 7, 12, 17, 26, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26, 144, 147, 157, 165, 235, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 và khoản 2 Điều 12, Điều 15, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L đối với Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L về việc buộc Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh để trả lại thửa đất cho Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Anh Tạ Huy Th đối với Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L về việc buộc chị Tạ Thị Hiền, Anh Lưu Đình L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 460, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,7m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh để trả lại thửa đất cho Anh Tạ Huy Th, Chị Nguyễn Thị D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2022, Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, đồng thời, phân tích các nội dung sau:

Thứ nhất: Việc thu hồi GCNQSDĐ thửa đất 460, 461 do UBND huyện Thuận Thành phát hiện ra việc cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2007, cấp đổi năm 2011 đều không làm thủ tục chuyển đổi đất từ đất ao sang đất ở, các chủ sử dụng đất không nộp nghĩa vụ tài chính. Lỗi này hoàn toàn do Chính quyền địa phương các cấp không làm. TAND huyện Thuận Thành giải quyết, không có đương sự

nào có yêu cầu huỷ GCNQSDĐ, theo đơn khởi kiện thì Ông T, anh Th yêu cầu vợ chồng Chị H, Anh L tháo dỡ công trình trả lại 02 thửa đất 460, 461. Các đương sự khác không có yêu cầu tố tụng nào khác nên việc huỷ GCNQSDĐ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Thứ 2: Ông T, anh Th nhận chuyển quyền sử dụng đất năm 2007, cấp đổi năm 2011 do vậy phải áp dụng luật đất đai năm 2003 để xác định Ông T, anh Th có là chủ sử dụng hợp pháp 02 thửa 460, 461 hay không? Theo quy định tại điều 50 Luật đất đai năm 2003. GCNQSDĐ chỉ là một trong các giấy tờ hợp pháp để công nhận chủ sử dụng hợp pháp thửa đất quy định tại điểm b, c khoản 1 Điều 50 LDD.

Tại hồ sơ địa chính: Chủ sử dụng có tên là Ông T, anh Th (theo Điều 18 nghị định 43/2014).

Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý.

- Năm 2011 Ông T, anh Th có đơn xin cấp đổi sổ có xác nhận của UBND xã N về quyền sử dụng đất của Ông T, anh Th.

- Đơn xin cấp đổi mẫu của tổng cục địa chính có xác nhận của nhiều thành phần như: Địa chính, Ủy ban, văn phòng đăng ký nhà đất xác nhận về nguồn gốc, đủ điều kiện cấp đổi sổ.

- Biên bản xác minh nguồn gốc thửa đất có xác nhận của nhiều thành phần Địa chính, Ủy ban, văn phòng đăng ký nhà đất xác nhận việc chuyển quyền sử dụng đất cho Ông T, anh Th và từ năm 2007 đến nay, Ông T, anh Th đã san lấp mặt bằng, đóng thuế đầy đủ với Nhà Nước. Như vậy, Ông T, anh Th là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 460, 461

Thứ 3: Căn cứ Điều 82 nghị định 43/2014 của Chính phủ quy định, mặc dù đã thu hồi giấy chứng nhận nhưng Ông T, anh Th hoàn toàn làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mà không cần phải làm thủ tục chuyển quyền.

Với những căn cứ trên đã xác định được Ông T, anh Th là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 460, 461 và từ đó yêu cầu khởi kiện của Ông T, anh Th là có căn cứ cần được chấp nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời không tham gia tranh luận gì.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày, tranh luận không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có nghĩa vụ liên quan. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th. Sửa bản án dân sự số 03/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của TAND huyện Thuận Thành.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông T: Ông T được quản lý sử dụng 169,2m² đất sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Th: Buộc Chị H Anh L phải tháo dỡ phần lán tôn có diện tích 7m² nằm trên thửa đất 460, anh Th được quản lý sử dụng thửa đất 460 có diện tích 263,7m² sau khi thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với nhà nước.

- Ông T, anh Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xem xét nội dung kháng cáo của Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th thì thấy:

Thứ nhất, về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² đã được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ mang tên Ông Tạ Huy T và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,7m² đã được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ mang tên Anh Tạ Huy Th tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Cả hai thửa đất trên được tách ra thửa đất số 96, tờ bản đồ số 4, diện tích 1950m² (viết tắt là thửa đất số 96) có mục đích sử dụng là đất ao do UBND xã N giao bán không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình Ông Tạ Huy T năm 1992. (Theo Biên bản giao đất có mặt nước để nuôi trồng thủy sản ngày 04/4/1992 giữa UBND xã N và ông Tạ Hữu Tê).

Ngày 15/9/1997, UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ cho hộ Bà Trần Thị B (vợ ông T1) được quyền sử dụng 1945m², thửa đất số 96, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng là đất ao. Ngày 02/10/2000, UBND huyện Thuận Thành ban hành Quyết định số 193/QĐ-CT về việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho hộ Bà Trần Thị B ngày 15/9/1997 do sai sót của UBND xã N trong việc xét duyệt cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất ao số 96 thuộc khu dân cư Thôn K, xã N.

Tháng 11/2007, Ông Tạ Huy T có đề nghị UBND xã N tách thửa đất và lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ lần đầu cho mục đích sử dụng đất ở thành 05 thửa đất được tách từ thửa số 96 bao gồm các thửa số 349, 350, 351, 352 và 353. Ngày 05/11/2007 chị Tạ Thị Thanh Hiền có đơn xin cấp GCNQSDĐ; Ngày 07/11/2007 Ông Tạ Huy T, Bà Trần Thị B, Anh Tạ Huy Th có đơn xin cấp GCNQSDĐ; Ngày 09/11/2007 Ông Tạ Huy T có đơn xin cấp GCNQSDĐ. Trong đơn xin cấp có đơn xin cấp GCNQSDĐ các đương sự đều ghi nguồn gốc sử dụng đất: cấp năm 1992.

Ngày 9/11/2007, Bà Trần Thị B được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ thửa đất số 349, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m²; Ông Tạ Huy T được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ thửa số 350, tờ bản đồ số 4, diện tích 230,3m²; Anh Tạ Huy Th được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ thửa số 351, tờ bản đồ số 4, diện tích 225,3m²; Ông Tạ Huy T được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ thửa số 352, tờ bản đồ số 4, diện tích 224m² và chị Tạ Thị Thanh Hiền được UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ thửa số 353, tờ bản đồ số 4, diện tích 335m². Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ngày 01/8/2011, Bà Trần Thị B, Ông Tạ Huy T, Ông Tạ Huy T, Anh Tạ Huy Th có đơn đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ vì lý do tại thời điểm cấp GCNQSDĐ do 04 gia đình đã có phần đất nằm ở phía dưới của đường điện cao thế đi qua nên tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 2007, UBND xã N và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Thành đã trừ phần diện tích nằm ở phía dưới của đường điện cao thế. Đến nay Nhà nước đã dỡ bỏ và di chuyển đường cao thế đến địa điểm mới do vậy đề nghị cấp đổi, lại GCNQSDĐ theo đúng với diện tích được giao. Ngày 16/9/2011, UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 04 người trên trong đó Ông Tạ Huy T được quyền sử dụng thửa số 461, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,4m² và Anh Tạ Huy Th được quyền sử dụng thửa số 460, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,7m². Trong GCNQSDĐ đều ghi mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ đối với thửa 460 và 461 mang tên anh Th và Ông T, Ông Tạ Huy T không có ý kiến gì về việc UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ cho Ông T, anh Th.

Ngày 01/10/2018, Ông Tạ Huy T và Bà Trần Thị B có đơn đề nghị Chủ tịch UBND huyện Thuận Thành và UBND xã N xem xét, hủy bỏ 02 GCNQSDĐ đối với thửa số 460, 461, tờ bản đồ số 4 tại Thôn K, xã N mà UBND huyện Thuận Thành đã cấp cho anh Th và Ông T ngày 16/9/2011. UBND xã N đã tiến hành giải quyết nội dung đơn của ông T1 và hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ do ông T1 lập tháng 11/2007 và hồ sơ cấp đổi lại GCNQSDĐ đất, quyền sở hữu

nhà và tài sản gắn liền với đất tháng 9/2011. Tại Văn bản số 33 ngày 12/11/2018 của UBND xã N gửi UBND huyện Thuận Thành có nội dung: Việc hộ Ông Tạ Huy T đã lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho anh ruột là Ông Tạ Huy T và cháu ruột là Anh Tạ Huy Th nhưng đã không lập thủ tục mua bán, tặng cho và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước là không đúng luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013 và các Văn bản hướng dẫn hiện hành (Hồ sơ Ông T không ký và ghi họ tên, ông T1 ký hộ và ghi họ tên). Do vậy UBND xã N đề nghị UBND huyện Thuận Thành xem xét việc thu hồi 02 GCNQSDĐ cho Ông T, anh Th và yêu cầu ông T1 thực hiện nghiêm túc việc chuyển nhượng, mua bán, tặng cho theo đúng hướng dẫn của pháp luật.

Ngày 28/02/2019, Ông Tạ Huy T, Bà Trần Thị B đã tự nguyện giao nộp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Thành đề nghị hủy 03 GCNQSDĐ cấp ngày 16/9/2011 đối với thửa đất số 458, diện tích 373,0m² mang tên Bà Trần Thị B; GCNQSDĐ cấp ngày 16/9/2011 đối với thửa đất số 459, diện tích 269,0m² mang tên Ông Tạ Huy T; GCNQSDĐ cấp ngày 09/11/2007 đối với thửa đất số 353, diện tích 335,0m² mang tên bà Tạ Thị Thanh Hiên (con gái Ông Tạ Huy T), cả 03 thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 4, thuộc khu dân cư Thôn K, xã N. Lý do tự nguyện nộp và đề nghị hủy 03 GCNQSDĐ nêu trên là do trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2007 và năm 2011 do một mình Ông Tạ Huy T trực tiếp ký xác nhận đối với hồ sơ của cả 03 thửa đất trên là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2019, Liên ngành Thanh tra và Phòng Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 01/BC- TNMT- TT về việc đề nghị UBND huyện Thuận Thành xem xét hủy bỏ 02 GCNQSDĐ đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân có thửa đất tại Thôn K, xã N tại Văn bản số 33/CV- UBND ngày 12/11/2018 của UBND xã N. Tại bản Báo cáo này đã kết luận: Quá trình thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2007 và 2011 đối với 05 thửa đất số 351, 458, 459, 460, 461 thuộc tờ bản đồ số 4 khu dân cư xã N chưa đảm bảo theo quy định; Cả 05 thửa đất trên có nguồn gốc là đất ao do UBND xã N giao trái thẩm quyền từ năm 1992 và chưa được UBND huyện cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở cho nên việc kê khai cấp GCNQSDĐ năm 2007 và 2011 với mục đích đất ở là chưa đúng; Thửa đất số 460, 461 thuộc tờ bản đồ số 4 khu dân cư xã N đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa Ông Tạ Huy T và Ông Tạ Huy T. Do vậy kiến nghị căn cứ Điều 203 Luật đất đai 2013, Liên ngành Thanh tra và Phòng TN & MT huyện kiến nghị UBND huyện xem xét quyết định chuyển vụ việc liên quan đến tranh chấp đối với 02 thửa đất số 460 và 461 đến Tòa án để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 12/01/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Thành có Công văn số 06/CV- TNMT về việc phúc đáp Công văn số 16/CV- TA ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành trong đó có nội dung: Căn cứ khoản 4 Điều 36 Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành

thì việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình trong đó có Ông T (thửa 461) và anh Th (thửa 460) với mục đích đất ở là chưa phù hợp do chưa thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất ở. Mặt khác, Ông T và ông T1 đã thừa nhận việc lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho Ông T và anh Th là do ông T1 ký. Do đó căn cứ theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 thì phải thu hồi 02 GCNQSDĐ của Ông T và anh Th theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/3/2021, UBND huyện Thuận Thành ra Quyết định số 85/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho Ông Tạ Huy T đối với thửa đất số 461 và ông Tạ Huy Thành đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 4 tại Thôn K, xã N. Ngày 07/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thuận Thành ra Thông báo số 41/TB- CNVPĐK về việc thông báo cho Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th để giao nộp GCNQSDĐ, thời hạn giao nộp GCNQSDĐ xong trước ngày 17/4/2021.

Ngày 29/4/2021, UBND huyện Thuận Thành ra Quyết định số 113/QĐ-UBND về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th. Cụ thể: Hủy GCNQSDĐ có số phát hành BE904671, tại thửa đất số 461, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,4m² địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã N, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh, số vào sổ cấp GCN 00165/QĐ341 do UBND huyện Thuận thành cấp ngày 16/9/2011 cho Ông Tạ Huy T; Hủy GCNQSDĐ có số phát hành BE904669, tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,7m² địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã N, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh, số vào sổ cấp GCN 00163/QĐ341 do UBND huyện Thuận thành cấp ngày 16/9/2011 cho ông Tạ Huy Thành. Lý do hủy: Do Ông Tạ Huy T và ông Tạ Huy Thành không giao nộp GCNQSDĐ (theo quy định tại khoản 7, Điều 87 của Nghị định 43/NĐ- CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai) theo Thông báo số 41/TB- CNVP ngày 07/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thuận Thành.

Như vậy, theo tài liệu của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương và UBND huyện Thuận Thành thì nguồn gốc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,4m² và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,7m² là được tách ra từ thửa số 96, tờ bản đồ số 4 diện tích 1945m² tại Kim Tháp, xã N, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

Thứ hai, đối với việc UBND xã N giao đất cho hộ bà Tạ Thị Bẩy năm 1992, cấp GCNQSDĐ năm 1997, việc chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ năm 2007 và sửa đổi cấp GCNQSDĐ năm 2011 đã vi phạm các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai có dấu hiệu của tội “Lợi dụng chức vụ quyền hạn trong khi thi hành công vụ” theo quy định tại Điều 356 Bộ luật hình sự hiện hành. Tuy nhiên, thời điểm giao đất từ năm 1992 đến nay là 28 năm đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định tại Điều 27 Bộ luật

hình sự nên ngày 18/01/2021, cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Thuận Thành đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 09.

Hiện tại trên phần đất ao được giao năm 1992 đã có các công trình nhà ở kiên cố, quá trình xây dựng và sử dụng không bị một cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền nào về quản lý đất đai xem xét xử lý. Đến thời điểm hiện nay cũng không có bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc thu hồi diện tích đất ao đã giao cho gia đình ông T1, bà Bảy năm 1992. Trong quá trình sử dụng đất người sử dụng đất là ông T1, Ông T đã nộp nghĩa vụ tài chính đối Nhà nước, có xác nhận là không còn nợ nghĩa vụ tài chính đối của thửa đất ao đó. Mặt khác, theo nội dung công văn số 267/CV-CQĐT ngày 28/7/2020 gửi Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự huyện Thuận Thành có nội dung “Ngày 12/01/2010, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Thuận Thành có Công văn số 34/CV-CQĐT đề nghị Phòng kinh tế hạ tầng huyện Thuận Thành xác định thời điểm năm 1997, UBND huyện Thuận Thành cấp GCNQSDĐ cho hộ Ông Tạ Huy T, đến nay có phù hợp quy hoạch là đất ở không?. Ngày 01/7/2020, cơ quan CSĐT Công an huyện Thuận Thành nhận được Công văn số 81/CV-KTHT, ngày 23/6/2020 của Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Thuận Thành cho biết vị trí thửa đất cấp cho Ông Tạ Huy T phù hợp với quy hoạch là đất ở.”

Ngày 25/10/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Thành ban hành Công văn số 140 trả lời về việc xem xét cấp GCNQSDĐ sau khi bị thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ cho các chủ sử dụng đối với 05 thửa đất được tách ra từ thửa 96, tờ bản đồ số 4, đo đạc năm 1995: Theo quy định tại khoản 16, Điều 3 Luật đất đai 2013: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*. Tuy nhiên hai thửa đất nêu trên đã được cấp GCNQSDĐ nhưng Nhà nước đã thực hiện hủy bỏ GCNQSDĐ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 thì người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đó chưa được Nhà nước xác nhận quyền và phải thực hiện trình tự thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhưng theo kết quả xác minh hai thửa đất trên được tách ra từ thửa 96, tờ bản đồ số 4, diện tích 1945m², bản đồ địa chính năm 1995 có nguồn gốc do UBND xã N giao bán không đúng thẩm quyền cho ông Tạ Hữu Tể (tức Tạ Huy T1) để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản tại Biên bản giao đất có mặt nước ngày 04/4/1992. Theo đó nếu xét cấp lại GCNQSDĐ lần đầu thì phải xét đến nguồn gốc hình thành thửa đất từ thời điểm UBND xã N giao không đúng thẩm quyền cho Ông Tạ Huy T năm 1992. Tuy nhiên trong quá trình xác minh giữa các bên liên quan thì thửa đất trên có yếu tố giao dịch dân sự, chuyển quyền dân sự giữa các chủ sử dụng đất. Do đó để xác định đúng chủ sử dụng đất thì cần thiết phải làm rõ giao dịch dân sự nêu trên.

Như vậy, tuy là phần diện tích đất ao được bán trái thẩm quyền, nhưng phù hợp với quy hoạch đất ở nông thôn. Việc cấp lại GCNQSDĐ cho ai thì hiện nay chưa có căn cứ pháp lý cụ thể để xác định chủ sử dụng đất đối với các thửa đất số 351, 458, 459, 460, 461 thuộc tờ bản đồ số 4 tại khu dân cư xã N, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

Thứ ba, theo Ông Tạ Huy T, Bà Trần Thị B trình bày thì việc Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th đứng tên trên GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 460 và thửa đất số 461 thuộc tờ bản đồ số 4 là do năm 2007, ông T1 làm hồ sơ xin cấp lại GCNQSDĐ theo quy định của UBND tỉnh Bắc Ninh về hạn mức đất ở cho mỗi hộ gia đình khu vực nông thôn trên địa bàn không quá 300m² nên khi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ ông T1 đã tách thửa đất ao trên thành 05 thửa và ông có nhờ Ông T đứng tên hộ là chủ sử dụng thửa 461 và anh Th (là con trai Ông T) đứng lên chủ sử dụng thửa số 460. Khi làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông, ông Đà là cán bộ địa chính xã N đã viết và kê khai toàn bộ các nội dung trên Mẫu đơn xin cấp GCNQSDĐ và duy nhất chỉ có một mình ông ký vào Đơn xin cấp GCNQSDĐ, không có chữ ký của Ông T và anh Th và cũng không có thủ tục chuyển nhượng hoặc tặng cho và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi ông T1 làm thủ tục tách thửa đất ao năm 2007 thành 05 thửa đất nhỏ thì đến năm 2011 do Nhà nước dỡ bỏ đường điện cao thế chạy qua khu đất của gia đình ông T1 nên gia đình ông đã tiếp tục làm thủ tục xin cấp đổi lại GCNQSDĐ nhập thêm phần diện tích đất dưới hành lang đường điện. Đến ngày 16/9/2011, gia đình ông được UBND huyện Thuận Thành cấp đổi GCNQSDĐ đối với 04 thửa đất giáp mặt đường liên xã trong đó có thửa đất 460 đứng tên anh Th và thửa đất 461 đứng tên Ông T. Như vậy, nếu có việc ông T1 nhờ Ông T và anh Th đứng tên hộ trên GCNQSDĐ thì đến năm 2011 khi các bên được làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ ông T1, bà Bầy phải yêu cầu Ông T và anh Th làm thủ tục sang tên lại các thửa đất về tên của ông T1, bà Bầy. Trong trường hợp Ông T, anh Th không thực hiện việc sang tên lại quyền sử dụng đất cho ông T1, bà Bầy thì thời điểm này giữa các bên phải phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất. Mặt khác, trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm và đến phiên tòa phúc thẩm ông T1, bà Bầy không xuất trình được căn cứ nào thể hiện việc ông T1 nhờ Ông T và anh Th đứng tên hộ khi kê khai cấp GCNQSDĐ. Hơn nữa, các con của ông T1, bà Bầy tại thời điểm cấp GCNQSDĐ và cấp đổi GCNQSDĐ đều đã trưởng thành; thành phần gia đình ông T1 ngoài Ông T thì ông T1 còn 03 anh em ruột khác nên các con ông T1 hoặc anh em ruột của ông T1 có thể đứng tên thửa đất khi ông T1, bà Bầy thực hiện việc tách thửa. Tuy nhiên, khi ông T1 tách thửa đất đã kê khai anh Th là cháu và cho rằng việc kê khai là nhằm mục đích đứng tên hộ là không phù hợp. Như vậy, việc ông T1, bà Bầy trình bày cho rằng khi thực hiện việc tách thửa đất năm 2007 thì đã nhờ anh Th và Ông T đứng tên hộ trên GCNQSDĐ là không có căn cứ.

Thứ tư, theo ông T1 và ông Tang cho rằng năm 2006 ông T1 có thuê ông Tang tiến hành san lấp toàn bộ thửa đất ao, việc thuê san lấp ao giữa các ông có lập hợp đồng. Tuy nhiên, theo nội dung biên bản làm việc ngày 07/01/2019 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Thành; UBND xã N và Ông Tạ Huy T, Anh Tạ Huy Th có nội dung thể hiện “UBND xã cho biết, việc san lấp mặt bằng tại 05 thửa đất nêu trên là do chính gia đình Ông T thực hiện trước năm 2007 (trước khi được cấp GCNQSDĐ cho Ông T và ông Thành)”. Việc này hoàn toàn phù hợp với nội dung thể hiện trong giấy thanh toán và nhận tiền ngày 15/12/2006 với nội dung ông Đinh Quang Thắng (đã chết năm 2020) là người thực hiện việc đổ cát san lấp mặt bằng và xây dựng tường bờ kè bờ ao cho ông bà Tạ Huy Tình - Nguyễn Thị Lựu, giá thỏa thuận là 110.000.000 đồng, việc san lấp đã được thực hiện xong và ông Thắng đã nhận đủ tiền; phù hợp với xác nhận của chị Đinh Thị Thúy, sinh năm 1968 là vợ của anh Thắng, xác nhận của anh Nguyễn Quốc Huy, sinh năm 1976 là người lái xe chở cát theo hợp đồng với anh Đinh Quang Thắng, xác nhận của ông Trần Văn Hổ, sinh năm 1966 là người thực hiện việc xây dựng kè quanh ao theo hợp đồng với ông Đinh Quang Thắng.

Như vậy, việc ông T1 cho rằng ông Tang là người thực hiện việc san lấp ao là không có căn cứ. Việc Ông T đứng ra thực hiện việc san lấp ao là phải có sự liên quan đến thỏa thuận giữa ông T1 và Ông T đối với việc sử dụng diện tích ao. Bởi lẽ nếu chỉ để Ông T đứng tên hộ trên GCNQSDĐ thì ông T1 sẽ không thể để Ông T thực hiện việc san lấp ao đó.

Thứ năm, theo ông T1 thì năm 2008 do Ông Tạ Huy T là bố đẻ của Chị Tạ Thị H có gửi tiền và nhờ Ông T mua hộ 03 lô đất tại thành phố Bắc Ninh. Nhưng do Ông T đã không mua được đất trả cho ông Tang để cho Chị H xây nhà ở. Vì vậy gia đình ông đã có cuộc họp toàn bộ anh chị em ruột trong gia đình để giải quyết và đi đến thống nhất là đề nghị vợ chồng ông tạm ứng cho vợ chồng Chị H 01 lô đất có bề rộng mặt đường là 4,5m chiều sâu là 20m tại vị trí lô đất đứng tên Ông T để xây dựng nhà ở và Ông T sẽ phải chịu trách nhiệm thanh toán trả tiền đối với lô đất ông đã tạm ứng cho ông Tang. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện thì chỉ có duy nhất một biên bản họp gia đình ngày 05/4/2011 tại gia đình Ông T có sự tham gia của vợ chồng Ông T Bà L, ông Tang bà Bắc, ông T1 bà Bẩy cùng đi đến nhất trí, thống nhất về việc ông T1, bà Bẩy sẽ trả Ông T, bà Liệu 3 (ba miếng đất) + cả Hiên) về phía Ông T Bà L sẽ phải thanh toán cho ông T1, bà Bẩy 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng chẵn) và ông T1 sẽ phải làm thủ tục cấp GCNQSDĐ của 3 miếng đất đó. Biên bản có chữ ký xác nhận của ông Tang, bà Bắc; Ông T, bà Liệu; ông T1.

Qua trình bày của các đương sự thì xác định được ông T1, bà Bẩy ngoài các thửa đất ao ra thì không còn thửa đất nào khác tại Thôn K, xã N, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Như vậy, cần ghi nhận nội dung giữa các bên thỏa thuận với nhau về việc cam kết chuyển nhượng đất giữa ông T1 với Ông T. Như vậy, mặc dù thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự là chưa

đảm bảo nhưng đất đã được ông T1 làm thủ tục kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Nên cần xác định giữa ông T1, bà Bầy đã có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 461, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,4m² và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 4, diện tích 263,7m² cho Ông T.

Từ các phân tích trên xác định, mặc dù Ông T và anh Th không đưa ra được hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản giữa gia đình ông T1 với Ông T, anh Th nhưng qua các phân tích trên có thể khẳng định có việc ông T1, bà Bầy đã có thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho Ông T, anh Th đối với 02 thửa đất số 460 và 461, tờ bản đồ số 04. Việc bản án sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ tuyên bác yêu cầu khởi kiện của Ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của anh Th là không phù hợp.

Tuy có căn cứ xác định thửa đất là do Ông T và anh Th nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà Bầy nhưng quyền sử dụng thửa đất số 460 và 461, tờ bản đồ số 04 có nguồn gốc là đất ao chưa thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất ao sang đất ở. Theo như Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Thành thì đến nay, căn cứ Luật đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành và quy hoạch sử dụng đất của xã N thì thửa đất số 96, tờ bản đồ số 4 đã được tách thành 05 thửa đất trong đó có thửa số 460 và 461 đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ với mục đích đất ở nhưng phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất ở tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất theo điểm b khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Hơn nữa, giữa hộ ông T1 và Ông T đã không làm thủ tục mua bán và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước là không đúng với quy định của Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn hiện hành. Để được cấp GCNQSDĐ thì Ông T, anh Th phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về việc chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất ao sang đất ở (nếu có).

Thứ sáu, theo hiện trạng sử dụng đất hiện nay thì trên thửa đất 461, tờ bản đồ số 4 (được cấp giấy chứng nhận trước đó cho Ông T) có 01 ngôi nhà 2 tầng và 01 mái chống nóng có giá trị theo định giá là 458.400.000 đồng; trên thửa đất 460, tờ bản đồ số 4 (được cấp giấy chứng nhận trước đó cho anh Th) có 01 nhà xe lợp mái tôn có giá trị theo định giá là 2.184.000 đồng do vợ chồng Chị H, Anh L xây dựng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Ông T, anh Th đề nghị Tòa án buộc Chị H, Anh L phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại hiện trạng đất. Tuy nhiên, xét thấy các công trình vẫn còn giá trị sử dụng, trong khi giữa Ông T, anh Th với vợ chồng Chị H, Anh L đã mâu thuẫn trầm trọng nếu để vợ chồng Chị H, Anh L tiếp tục quản lý, sử dụng nhà ở cạnh nhau Ông T, anh Th sẽ không phù hợp, ảnh hưởng đến trật tự trị an tại địa phương. Vì vậy, cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng tài sản trên đất, giao cho Ông T và anh Th được quyền sử dụng đất và toàn bộ các công trình xây dựng trên đất, nhưng Ông T, anh Th phải có nghĩa vụ trích

trả giá trị tài sản trên đất cho Chị H, anh Liệu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy việc Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th kháng cáo là có căn cứ, cần chấp nhận kháng cáo của Ông T và anh Th, sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Ông T là người cao tuổi, hơn nữa là thương binh nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì thuộc trường hợp miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự cho Ông T là phù hợp với quy định của pháp luật. Do kháng cáo của Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại Ông Tạ Huy T và Anh Tạ Huy Th tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự; Các Điều 6, 7, 12, 17, 26, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L đối với Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L.

- Buộc Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cho Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L.

- Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ các công trình gắn liền quyền sử dụng thửa đất số 461, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,4m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh nhưng phải có trách nhiệm trích trả giá trị tài sản trên đất cho Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L 458.400.000 đồng (Bốn trăm năm tám triệu, bốn trăm ngàn đồng chẵn).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Tạ Huy Th đối với Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L.

- Buộc Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,7m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cho Anh Tạ Huy Th, Chị Nguyễn Thị D.

- Anh Tạ Huy Th, Chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng toàn bộ các công trình gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 04, diện tích 263,7m² tại thôn Kim Tháp, xã Nguyệt Đức, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh

nhưng phải có trách nhiệm trích trả giá trị tài sản trên đất cho Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L 2.184.000 đồng (Hai triệu một trăm tám mươi tư ngàn đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L và Anh Tạ Huy Th có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết chỉnh lý biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án, đồng thời phải thực hiện các nghĩa vụ khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

3.1. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự cho Ông Tạ Huy T và Ông Tạ Huy T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0003005 ngày 14/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Thành.

Anh Tạ Huy Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về trích trả giá trị tài sản và Anh Tạ Huy Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003429 ngày 04/5/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0005529 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Thành. Hoàn trả lại anh Anh Tạ Huy Th 14.000.000 đồng.

Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận Ông T, Bà L và anh Th, chị Duyên đã nộp 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Buộc Chị Tạ Thị H, Anh Lưu Đình L phải trả cho Ông Tạ Huy T, Bà Nguyễn Thị L 5.000.000 đồng và trả cho Anh Tạ Huy Th, Chị Nguyễn Thị D 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

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 người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 Bắc Ninh;
- TAND huyện Thuận Thành;
- Chi cục THADS huyện Thuận Thành;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình