

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 65/2021/DS-PT

Ngày: 25 - 8 - 2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên toà: Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2021/TLPT-DS ngày 25/01/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2021/QĐXX-PT ngày 09/6/2021

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn N - Luật sư của Văn phòng luật sư Tthuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định (Văn bản uỷ quyền ngày 15 tháng 10 năm 2019).

2. Bị đơn: Cụ Trần Văn L, sinh năm 1938 và cụ Trần Thị T, sinh năm 1936;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Trần Thị T: Cụ Trần Văn L, sinh năm 1938; Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 02 năm 2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Thị Anh T-Trợ giúp viên pháp lý, công tác tại Trung tâm Trợ giúp Pháp lý Nhà nước tỉnh Nam Định.

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

- NLQ1, sinh năm 1971;

- NLQ2, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ2: NLQ1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 6 năm 2020).

- NLQ3, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ3: Cụ Trần Văn L, sinh năm 1938; Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định là (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 3 năm 2020).

- NLQ4, sinh năm 1963;

- Anh NLQ5, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa có mặt ông N, cụ L, cụ T, NLQ1, NLQ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Năm 1991 bà kết hôn với NLQ4 người cùng Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định. Sau khi kết hôn vợ chồng bà ở cùng gia đình bố mẹ chồng là cụ Trần Văn L và Trần Thị T. Thời gian đó gia đình cụ L đông người nên rất chật, vì vậy chồng bà làm đơn xin đất giãn cư và được địa phương xét duyệt. Ngày 06/6/1993 Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã Mỹ Thắng có tờ trình số 01 kèm theo danh sách 70 hộ dân xin đất trong đó có tên NLQ4 trình lên UBND huyện Bình Lục và UBND tỉnh Nam Hà. Ngày 26/9/1993 UBND xã Mỹ Thắng tổ chức bốc thăm vị trí giao đất cho 13 hộ trong tổng số 70 hộ dân xin đất thì NLQ4 bốc trúng thăm số 8, được nhận 205m² đất tại vị trí số 3 với số tiền bồi thường sử dụng đất là 1.143.500đ. Ngày 05/10/1993 UBND tỉnh Nam Hà ra Quyết định số

1037/QĐ/UB về việc giao đất cho 70 hộ dân trong xã Mỹ Thắng, hộ gia đình bà được UBND xã Mỹ Thắng giao đất trên thực địa là 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng. Cùng năm đó gia đình bà vượt lập thửa đất nhưng do điều kiện kinh tế chưa có khả năng xây nhà nên đã gửi gia đình bố mẹ chồng trông coi thửa đất để vào Đồng Nai làm ăn, khi nào có tiền mới về xây dựng nhà ở. Tháng 8 năm 2017 bà về đòi lại thửa đất thì vợ chồng chú em là Trần Văn Nguyên và Trần Thị Thắm không trả nên bà đề nghị UBND xã Mỹ Thắng giải quyết. Qua làm việc, UBND xã Mỹ Thắng cho bà biết năm 1997 UBND huyện Mỹ Lộc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đối với 210m² đất ở thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng cho hộ cụ Trần Văn L và đến năm 2002 cụ L đã chuyển nhượng diện tích đất này cho hộ NLQ1. Năm 2017 bà khởi kiện vợ chồng NLQ1 NLQ2 tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định đòi lại thửa đất trên nhưng đến tháng 10 năm 2019 bà xác định việc khởi kiện NLQ1 NLQ2 là chưa đúng nên rút yêu cầu khởi kiện. Nay bà xác định bị đơn là cụ Trần Văn L và Trần Thị T cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Huỷ GCNQSDĐ số 70/QSDĐ/145/QĐ-UB ngày 21/11/1997 của UBND huyện Mỹ Lộc đã cấp 210m² đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 cho hộ ông Trần Văn L ở thôn Thịnh, xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ Trần Văn L và NLQ1 là vô hiệu. Đồng thời huỷ GCNQSDĐ của UBND huyện Mỹ Lộc đã chuyển nhượng 210m² đất tại thửa số 145, tờ bản đồ 23 từ hộ cụ Trần Văn L sang tên hộ NLQ1.

- Công nhận diện tích đất 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

- Buộc vợ chồng NLQ1 NLQ2 phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại diện tích đất 210m² tại thửa đất 145, tờ bản đồ số 23 thuộc Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định cho vợ chồng bà.

Tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc huỷ các GCNQSDĐ liên quan đến thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 nêu trên; các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên.

* Tại lời khai cùng các tài liệu, chứng cứ giao nộp cho Tòa án cũng như quá trình tố tụng, bị đơn cụ Trần Văn L xác nhận về mối quan hệ gia đình cũng như nguồn gốc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng như nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày là đúng. Việc NLQ4 và bà L vào Đồng Nai là do cụ mua đất ở trong đó để cho vợ chồng NLQ4 vào lập nghiệp, khi đi cụ đã đưa 2.000.000đ là số tiền bồi thường sử dụng đất và công vượt lập thửa đất cho vợ chồng NLQ4. Năm 1997 Nhà nước làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho khu đất

giãn dân thì gia đình NLQ4 bà L đã lập nghiệp trong Nam, bản thân cụ là chủ hộ đang quản lý thửa đất nên kê khai và được UBND huyện Mỹ Lộc cấp GCNQSDĐ. Trong thời gian gia đình NLQ4 bà L sinh sống ở Đồng Nai cũng đã nhiều lần thư từ với cụ trao đổi về thửa đất. Năm 1998 NLQ4 gửi thư cho cụ có nội dung đồng ý việc chuyển nhượng thửa đất. Năm 1999 cụ đã chuyển nhượng thửa đất cho người con khác là Trần Văn Nguyên em ruột NLQ4 nhưng đến năm 2002 NLQ1 mới làm thủ tục chuyển nhượng. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa đất 13.000.000đ NLQ4 trả nợ cụ 10.000.000đ, còn lại 3.000.000đ cụ đã gửi bưu điện trả cho NLQ4 theo như biên lai chuyển tiền cùng với 02 bức thư NLQ4 gửi cụ đã photo giao nộp cho Toà án. Năm 1999 NLQ1 đã làm nhà trên thửa đất và hàng năm vợ chồng NLQ4 bà L vẫn về quê thăm hỏi anh em, làng xóm đều không ý kiến gì. Nay bà L khởi kiện đòi lại đất, cụ không đồng ý vì việc cụ chuyển nhượng thửa đất cho NLQ1 là hợp pháp, được Nhà nước công nhận.

* Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ4 và anh NLQ5 là con bà L cùng có chung quan điểm với bà L. NLQ4 xác nhận có viết thư về nhờ cụ L bán đất nhưng sau đó quyết định không bán nên lại viết thư thông báo không bán nữa; việc ông viết thư nhờ cụ L bán đất thì bà L vợ ông không biết; số tiền 3.000.000đ cụ L gửi qua bưu điện ông có nhận nhưng đó là tiền vay mượn chứ không phải tiền bán đất.

* NLQ3 trình bày: Bà là con gái cụ Trần Văn L, do không lập gia đình nên ở cùng bố mẹ; bà chỉ biết mảnh đất 210m² trong sổ bìa đỏ là của cụ L; ngoài ra bà không biết gì thêm và cũng không liên quan gì đến thửa đất tranh chấp giữa bố bà với vợ chồng chị Trần Thị L; bà uỷ quyền cho cụ L toàn quyền giải quyết việc tranh chấp.

* Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 xác nhận việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng như cụ L trình bày. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, gia đình ông đã xây dựng nhiều công trình trên đất và sinh sống ổn định nhiều năm, NLQ4 bà L đều biết và không có tranh chấp gì. Ông xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của cụ L là hợp pháp, không liên quan gì đến bà L. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu huỷ GCNQSDĐ để đòi đất của ông là vô căn cứ, ông không chấp nhận yêu cầu của bà L.

* Tại văn bản số 3246/UBND-TNMT ngày 09 tháng 9 năm 2020 của UBND huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định báo cáo: Năm 1993 UBND tỉnh Nam Hà ban hành Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 05/10/1993 thu hồi và giao đất cho 70 hộ dân xã Mỹ Thắng, huyện Bình Lục, trong đó có hộ NLQ4 tại tờ 3B thửa 1089 (không có tên hộ ông L). Năm 1993 thực hiện đo đạc bản đồ địa chính, hộ ông Trần Văn L (bố đẻ NLQ4) có tên trên bản đồ địa chính xã Mỹ Thắng tại vị trí tờ bản đồ số 23 thửa số 145 diện tích 210m², loại đất ở nông thôn. Đối chiếu

các loại bản đồ thì vị trí hộ NLQ4 được giao đất theo Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 05/10/1993 tương đồng với vị trí hộ ông L trên bản đồ 1993. Năm 1997, thực hiện chính sách đất đai cấp GCNQSDĐ cho các hộ sử dụng đất, UBND xã Mỹ Thắng lập danh sách kèm theo tờ trình số 16/TT-UB ngày 18/11/1997 đề nghị cấp GCNQSDĐ tại xã Mỹ Thắng cho 2131 hộ và đã được UBND huyện Mỹ Lộc chuẩn y kết quả tại Quyết định số 145/QĐ-UB ngày 21/11/1997. Hộ ông Trần Văn L có trong danh sách các hộ sử dụng đất hợp pháp tại thôn Thịnh, trong đó có thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 diện tích 210m² nguồn gốc là đất theo hồ sơ 299 (*Hồ sơ 299 là hồ sơ được lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước – Đối với xã Mỹ Thắng bản đồ 299 được đo đạc năm 1986*). Sau khi được cấp GCNQSDĐ, hộ ông L thực hiện chuyển nhượng cho hộ NLQ1 (là con trai ông L) thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23. Tuy nhiên trong danh sách đề nghị cấp GCNQSDĐ do UBND xã Mỹ Thắng lập lại nêu nguồn gốc đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 lập năm 1993 là đất có nguồn gốc 299 (*tức là hộ ông L có tên trên bản đồ năm 1986*). Đối chiếu bản đồ năm 1986, vị trí hộ ông L đang sử dụng (*tại thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 lập năm 1993*) nằm ven trục đường vào xã Mỹ Thắng, thuộc thôn Thịnh, tại tờ bản đồ 3B các thửa 1085, 1089, 1090, 1094, 1101 là diện tích đất thung đào do UBND xã quản lý. Như vậy, theo hồ sơ 299 (*bản đồ năm 1986*) thì hộ ông L không có tên trên bản đồ năm 1986. Do đó việc xác định nguồn gốc đất của hộ ông Trần Văn L là không đúng. Đối với việc bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ các GCNQSDĐ đối với thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 diện tích 210m² cấp cho ông Trần Văn L và đã thực hiện sang tên cho hộ NLQ1, UBND huyện đề nghị Toà án căn cứ quy định pháp luật hiện hành để giải quyết.

* Tại biên bản làm việc ngày 04/8/2021, đại diện chính quyền xã Mỹ Thắng và thôn Thịnh cung cấp: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất như các đương sự trình bày là đúng; sau khi được cấp đất vợ chồng NLQ4, bà L đi làm ăn sinh sống ở tỉnh Đồng Nai từ năm 1993, rất ít về quê, khoảng 4 - 5 năm mới về 1 lần.

* Người làm chứng là các ông Trần Văn Hồng, Trần Nhân Văn, Trần Văn Phương có lời khai về nguồn gốc thửa đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất như các đương sự trình bày; Vợ chồng NLQ4 được cấp đất năm 1993, các ông là người được bà L nhờ chở đất san lấp nền, sau đó vợ chồng NLQ4, bà L đi làm ăn sinh sống ở tỉnh Đồng Nai, rất ít về quê, khoảng 4 - 5 năm mới về 1 lần

* Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS – ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc quyết định.

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; các Điều 176, 196, 197, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 190, 191 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ Trần Văn L và NLQ1 là vô hiệu; không công nhận diện tích đất 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà L NLQ4 để buộc vợ chồng NLQ1 NLQ2 phải trả lại bà L NLQ4 diện tích thửa đất này.

2. Về án phí: Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được đối trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2017/0001463 ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

* Ngày 30/9/2020 bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 21/10/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

* Tại phiên toà:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên lời khai, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ Trần Văn L và NLQ1 là vô hiệu.

+ Buộc vợ chồng cụ Trần Văn L và vợ chồng NLQ1 phải tháo dỡ, di dời tài sản (nhà mái tôn) để trả lại diện tích đất 210m² tại thửa đất 145, tờ bản đồ số 23 thuộc Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định cho vợ chồng bà Trần Thị L. Vợ chồng bà Trần Thị L tự nguyện hỗ trợ, bồi thường cho vợ chồng NLQ1 giá trị các công trình xây dựng bị tháo dỡ theo giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm đã xác định.

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70/QSDD/145/QĐ-UB ngày 21/11/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc đã cấp 210m² đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 cho hộ cụ Trần Văn L và hộ cụ Trần Văn L chuyển nhượng cho NLQ1 (Được ghi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

+ Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (NLQ1, NLQ2) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không đồng

ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định.

+ Cụ Trần Văn L và Trần Thị T trình bày: NLQ4 đứng tên trong đơn xin cấp đất, nộp tiền tiền bồi thường sử dụng đất là 1.143.500đ và san lấp vượt nền. Nhưng khi NLQ4 và bà L vào Đồng Nai làm ăn thì cụ mua đất ở trong đó để cho vợ chồng NLQ4 lập nghiệp, khi đi cụ đã đưa cho vợ chồng NLQ4 2.000.000đ là số tiền bồi thường sử dụng đất và công vượt lập thửa đất. Vì vậy ông quản lý sử dụng thửa đất và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998 NLQ4 gửi thư cho cụ có nội dung đồng ý việc chuyển nhượng thửa đất cho NLQ1. Năm 1999 cụ đã chuyển nhượng thửa đất cho NLQ1 là em ruột NLQ4 nhưng đến năm 2002 NLQ1 mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa đất là 13.000.000đ, NLQ4 trả nợ cụ 10.000.000đ, còn lại 3.000.000đ cụ đã gửi bưu điện trả cho NLQ4

+ NLQ1 và NLQ2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất như cụ L trình bày là đúng. Năm 1998 NLQ4 gửi thư về nhờ cụ L bán đất cho vợ chồng ông, năm 1999 cụ L đã bán thửa đất cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đã xây nhà ở trên đất từ năm 1999 đến nay. Vợ chồng ông xác định mua đất của vợ chồng NLQ4 với giá 13.000.000đ thông qua cụ L, vợ chồng ông đưa tiền cho cụ L để cụ L gửi vào cho NLQ4.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm: Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định, sửa bản án sơ thẩm 25/2020/DS – ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định:

[2.1] Về tố tụng: Căn cứ Công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc không đưa Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng, không vi phạm thủ tục tố tụng. Vì vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định về vấn đề này không được chấp nhận.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Năm 1991 bà Trần Thị L kết hôn với NLQ4 người cùng Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định. Sau khi kết hôn vợ chồng bà L cùng chung sống trong hộ gia đình bố mẹ chồng là cụ Trần Văn L và Trần Thị T. Thời gian đó hộ gia đình cụ L đông con nhưng đất chật nên vợ chồng bà L làm đơn xin đất cấp đất giãn cư đứng tên NLQ4. Năm 1993 Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thắng, huyện Bình Lục, tỉnh Nam Hà có tờ trình số 01 kèm theo danh sách 70 hộ dân xin đất của xã (trong đó có NLQ4) trình lên Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục và Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà. Ngày 26/9/1993 Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thắng tổ chức bốc thăm vị trí giao đất cho 13 hộ trong tổng số 70 hộ dân xin đất thì hộ NLQ4 bốc trúng thăm số 8, được nhận 205m² đất thung đào tại vị trí lô 3 với số tiền bồi thường sử dụng đất là 1.143.000đ. Ngày 05/10/1993 Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà ra Quyết định số 1037/QĐ/UB về việc giao đất làm nhà ở cho 70 hộ dân xã Mỹ Thắng, trong đó hộ NLQ4 được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thắng giao đất trên thực địa là 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 (tình tiết, sự kiện này được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh).

Như vậy, diện tích 210m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định hiện nay được xác định có nguồn gốc là đất ở nông thôn và được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thắng cấp cho NLQ4 theo Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 05/10/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà. Thời điểm đó bà L là vợ hợp pháp của NLQ4 nên đây là tài sản chung hợp pháp của NLQ4 và bà L trong thời kỳ hôn nhân.

Cụ L cho rằng đã đưa cho vợ chồng NLQ4 2.000.000đ là số tiền bồi thường sử dụng đất và công vượt lập thửa đất nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[2.2.2] Về quá trình sử dụng đất: Năm 1993 sau khi được giao đất thì vợ chồng bà L đã thuê người san lấp vượt nền, sau đó bà L và NLQ4 vào tỉnh Đồng Nai làm ăn, sinh sống, thửa đất được gửi cho cụ Trần Văn L trông coi quản lý hộ. Trong thời gian trông coi quản lý đất, ông L đã làm mấy gian nhà cấp 4 để bán phân bón nông nghiệp. Năm 1997 Nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất giãn dân thì vợ chồng NLQ4 bà L không có

mặt tại địa phương (Đang làm ăn sinh sống ở tỉnh Đồng Nai), cụ L quản lý thửa đất nên tự ý kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ L. Năm 1999 cụ L chuyển nhượng thửa đất cho NLQ1, NLQ1 làm nhà trên thửa đất nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, đến năm 2002 cụ L và NLQ1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất tại thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 và được xác nhận thay đổi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ cụ Trần Văn L

[2.2.3] Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ L: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ và văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc cho thấy năm 1993 khi thực hiện đo đạc bản đồ địa chính thì hộ cụ Trần Văn L (bố đẻ NLQ4) có tên trên bản đồ địa chính xã Mỹ Thắng tại vị trí tờ bản đồ số 23 thửa số 145 có diện tích 210m², loại đất ở nông thôn. Năm 1997 thực hiện chính sách đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thắng lập danh sách kèm theo tờ trình số 16/TT-UB ngày 18/11/1997 đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Thắng cho 2131 hộ và đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc chuẩn y kết quả tại Quyết định số 145/QĐ-UB ngày 21/11/1997. Tuy nhiên khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thắng lại nêu nguồn gốc đất tại thửa số 145 tờ bản đồ địa chính số 23 xã Mỹ Thắng lập năm 1993 là đất có nguồn gốc 299 (tức bản đồ năm 1986) là không chính xác vì đó là đất được cấp theo Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 05/10/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Trần Văn L là không đúng theo quy định của pháp luật.

[2.2.4] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 210m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định:

Theo bức thư NLQ4 gửi cho cụ L ngày 28/9/1998 có nội dung: NLQ4 đồng ý bán đất cho NLQ1 với giá 14 triệu đồng, gửi lại vợ chồng cụ L 10 triệu, cho vợ chồng NLQ1 01 triệu, còn 03 triệu vợ chồng NLQ1 thu xếp trả cho NLQ4. Như vậy NLQ4 viết thư trao đổi với cụ L về việc bán đất cho NLQ1 chứ không phải bán đất cho cụ L, trong khi đó cụ L lại tự ý kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 mà không có bất cứ văn bản tặng cho, chuyển nhượng nào của vợ chồng NLQ4 cho cụ L là không đúng quy định của pháp luật. Cụ L không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất tại thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 cho NLQ1 và được xác nhận thay đổi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ cụ Trần Văn L là trái quy định của pháp luật nên hợp đồng này bị vô hiệu toàn bộ.

Vợ chồng NLQ1 biết rõ thửa đất là của NLQ4, mua đất của vợ chồng NLQ4, đưa tiền cho cụ L để gửi cho NLQ4, nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng NLQ4.

NLQ4 và bà L đều xác định việc NLQ4 viết thư cho cụ L trao đổi việc bán đất và việc cụ L chuyển tiền cho NLQ4 thì bà L không biết. Không có căn cứ nào thể hiện bà L biết và đồng ý bán đất cho NLQ1 hoặc bà L được sử dụng tiền bán đất. Vợ chồng NLQ4, bà L bận làm ăn sinh sống ở xa nên ít về quê, theo chính quyền địa phương và những người làm chứng cung cấp thì khoảng 4 - 5 năm vợ chồng NLQ4 bà L mới về quê một lần, mặt khác do tin tưởng ở bố mẹ nên ít để ý đến thửa đất của mình.

Thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 diện tích 210m² là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng NLQ4 và bà L trong thời kỳ hôn nhân, NLQ4 tự ý viết thư trao đổi với cụ L về việc bán đất cho NLQ1 mà không được sự đồng ý bằng văn bản của bà L là vi phạm quy định của pháp luật. Tuy nhiên NLQ4 vẫn có quyền định đoạt phần tài sản của mình (1/2 thửa đất) trong khối tài sản chung của vợ chồng cho người khác. Vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ4 và NLQ1 bị vô hiệu vô hiệu một phần, phần có hiệu lực (1/2 thửa đất) NLQ1 được quyền sử dụng, phần không có hiệu lực (1/2 thửa đất) trả lại cho vợ chồng NLQ4, bà L.

[2.2.5] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Xét việc vợ chồng bà L hỗ trợ cho vợ chồng NLQ1 giá trị các công trình xây dựng bị tháo dỡ là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Từ sự phân tích nhận định nêu trên có đủ căn cứ khẳng định: Nguồn gốc thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 diện tích 210m² là của vợ chồng NLQ4 và bà L. Về mặt thủ tục thì cụ L lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho NLQ1 và được xác nhận thay đổi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ cụ Trần Văn L, nhưng về thực tế thì NLQ1 nhận chuyển nhượng thửa đất của NLQ4 và trả tiền cho NLQ4 thông qua cụ L. Cụ L không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho NLQ1 là trái quy định của pháp luật nên hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ. NLQ4 tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho NLQ1 (thông qua cụ L) không được sự đồng ý của bà L là vi phạm các quy định của pháp luật nên bị vô hiệu vô hiệu một phần. Vì vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định, buộc vợ chồng cụ L và vợ chồng NLQ1 phải trả cho vợ chồng bà L một nửa diện tích đất (210m² : 2 = 105m²) tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

Hiện tại vợ chồng NLQ1 đang sử dụng toàn bộ thửa đất 210m², trên đất có 01 nhà mái bằng và 03 nhà lợp tôn. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thì cần buộc vợ chồng NLQ1 phải tháo dỡ toàn bộ nhà lợp tôn phía Nam và một nửa nhà lợp tôn ở giữa thửa đất có giá trị là 138.415.500 đồng để trả lại đất cho vợ chồng bà L; vợ chồng bà L hỗ trợ cho vợ chồng NLQ1 số tiền 138.415.500 đồng.

[4] Các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Án phí dân sự: Bà Trần Thị L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng cụ L, NLQ1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Sửa bản dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc.

Căn cứ Điều 131, 136, 144, 146, 233, 246, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai 1993; Điều 14, 15 Luật Hôn nhân gia đình 1986; Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ Trần Văn L và NLQ1 là vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc cụ Trần Văn L và cụ Trần Thị T, NLQ1 và NLQ2 phải tháo dỡ, di dời nhà mái tôn và các tài sản khác trên phần đất phía Nam của thửa đất để trả cho NLQ4 và bà Trần Thị L diện tích 105m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23, thôn Thịnh, xã Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

- NLQ4 và bà Trần Thị L được quyền sử dụng 105m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23, thôn Thịnh, xã Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. Kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp ruộng 6,375m; cạnh phía Tây giáp đường 6,375m; cạnh phía Nam giáp đất ông Hồng 16,74m; cạnh phía Bắc giáp đất NLQ1 16,74m.

- NLQ1 và NLQ2 được quyền sử dụng 105m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23, thôn Thịnh, xã Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định; Kích thước các

cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp ruộng 6,375m; cạnh phía Tây giáp đường 6,375m; cạnh phía Nam giáp đất NLQ4 16,74m; cạnh phía Bắc giáp đất ông Kiên 16,74m.

(Có sơ đồ kèm theo)

4. Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ4 và bà Trần Thị L về việc hỗ trợ cho NLQ1 và NLQ2 giá trị công trình xây dựng bị tháo dỡ di dời là 138.415.500đ (Một trăm ba mươi tám triệu, bốn trăm mười lăm nghìn, năm trăm đồng)

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L379515, vào sổ số 70/QSĐĐ/145/QĐ-UB ngày 21/11/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc đã cấp 210m² đất ở tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 cho hộ cụ Trần Văn L, xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định, có xác nhận chuyển nhượng cho hộ NLQ1 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. NLQ4 và bà Trần Thị L; NLQ1 và NLQ2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

7. Về án phí: NLQ1 và NLQ2 phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng cụ Trần Văn L

Bà Trần Thị L được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001463 ngày 17 tháng 12 năm 2019 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001540 ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

Trong 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 và người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Mỹ Lộc;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng

