

Bản án số: 179/2022/DS-PT

Ngày: 02/6/2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Phương Lan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 06 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2020/DSPT ngày 08 tháng 5 năm 2020 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 257/2020/QĐXX-PT ngày 10 tháng 6 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 360/2020/QĐHPT-PT ngày 30 tháng 6 năm 2020, thông báo mở lại phiên tòa số 274/2022/TB-TA ngày 16 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn T T, sinh năm 1958;

Địa chỉ: C, xã Đ, huyện G, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Đ D, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tầng 2, số 7, phố Đ, phường N, quận H, Hà Nội;

Bị đơn: Ông Nguyễn H C, sinh năm 1957;

Địa chỉ: C, xã Đ, huyện G, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chương: Anh Nguyễn H D, sinh năm 1983;

Địa chỉ: P 309, GH6, CT17, V, quận L, Hà Nội;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn T T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn P, xã P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh;
2. Chị Lâm T Đ.
Địa chỉ: Số 4, tổ 1, phường G, quận L, Hà Nội;
3. Anh Lâm V B.
Địa chỉ: Xóm 6, xã Đ, huyện G, Hà Nội;
4. Chị Lâm T H.
Địa chỉ: Số 22, ngách 97/17 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.
5. Chị Lâm T H..
Địa chỉ: Số 44, ngõ 532, tổ 20 Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội.
6. Anh Lâm V L.
Địa chỉ: Thôn 7, Đ, huyện G, Hà Nội.
7. Anh Nguyễn H D, sinh năm 1983.
Địa chỉ: P 309, GH6, CT17, V, quận L, Hà Nội.
8. Chị Nguyễn T H, sinh năm 1984;
Địa chỉ: P 309, GH6, CT17, V, quận L, Hà Nội;
9. Bà Lâm T H, sinh năm 1957;
Địa chỉ: C, xã Đ, huyện G, Hà Nội;
Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Nguyễn H D, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện G, Hà Nội;
10. Ủy ban nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: Ông Lê A Q – Chủ tịch UBND huyện G.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương V H – Phó Chủ tịch UBND huyện G.
Trương V Học ủy quyền lại cho ông Nguyễn Đ C – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.
Người kháng cáo: Ông Nguyễn H C (Là bị đơn) và anh Nguyễn H D (Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trong vụ án.
Tại phiên tòa có mặt: Ông Nguyễn Đ D và anh Nguyễn H C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích 118m² đất có tại thôn C, xã Đ, huyện G, Hà Nội hiện ông Nguyễn H C đang quản lý, sử dụng là do UBND xã Đình Xuyên cấp đất 5% cho bà T và bố mẹ bà là cụ Nguyễn Duy Hưng, cụ Nguyễn Thị Đan từ năm 1960. Tiêu chuẩn mỗi nhân khẩu là 2 thước bắc bộ, mỗi thước là 24m² tổng cộng gia đình bà T được cấp là 144m². Do bố bà T còn ở bộ đội nên mẹ bà vẫn sử dụng để canh tác. Sau này, do có nhu cầu về nhà ở, người dân Công Đình đã làm nhà trên đất 5% từ những năm 1960, 1970 còn nhà bà vẫn canh tác. Từ năm 1980, mẹ bà do già yếu đã giao toàn bộ thửa đất 144m² cho bà canh tác. Đến năm 1986, Nhà nước hợp thức hóa toàn bộ khu đất 5% thành khu dân cư, trong đó có diện tích đất của gia đình bà. Do địa phương

làm đường nên thửa đất chỉ còn lại 136m² được thể hiện tại thửa số 877 tờ bản đồ 1 đo vẽ năm 1986 mang tên mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Đan.

Năm 1989, vợ chồng ông Nguyễn H C và bà Lâm T H (bà H là chị gái chồng bà) hỏi mượn diện tích 136m² của gia đình bà để làm tạm nhà ở, bà đồng ý cho mượn nhưng giữa hai bên không có giấy tờ văn bản gì. Ông Chương, bà H đã làm nhà cấp 4 ở từ năm 1989, đến năm 2012 khi ông Chương phá nhà cấp bốn để xây dựng công trình trên đất thì gia đình bà phát hiện, ngăn chặn và đòi lại quyền sử dụng thửa đất nhưng ông Chương không trả và đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G cấp năm 2008 đối với thửa đất trên. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Giấy chuyển đổi đất do chồng bà là ông Lâm Viết Đoàn và ông Nguyễn H C thỏa thuận ký ngày 01-10-1989. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc hộ gia đình ông Nguyễn H C trả lại bà quyền sử dụng thửa đất _84 thuộc tờ bản đồ số 22 đo vẽ năm 1993-1994, diện tích 118m², địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã Đ, huyện G, Hà Nội.

- Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0062 do UBND huyện G cấp ngày 18-4-2008 cho ông Nguyễn H C và bà Lâm T H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0062 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 18/4/2008 cho ông Nguyễn H C và bà Lâm T H.

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn H D trình bày:

Năm 1989, ông Nguyễn H C có mua lại mảnh đất 5% có diện tích 6 thước Bắc Bộ tương đương 144m² của cụ Đan là mẹ đẻ của bà T Đoàn (ông Đoàn là em trai ông Chương) với giá 200.000 đồng/thước đất, tổng số tiền mua bán là 1.200.000 đồng và ông sẽ trả cho gia đình cụ Đan 6 thước tương ứng với 144m² đất 10% của gia đình ông. Việc mua bán này được thỏa thuận bằng miệng. Tại thời điểm bàn giao tiền và bàn giao đất của hai bên có sự chứng kiến của bà T, chồng bà T là ông Đoàn và bố mẹ đẻ ông.

Ngay sau khi mua, cuối năm 1989, gia đình ông tiến hành tu bổ mua thêm đất cát đổ nền cho cao và xây dựng một căn nhà ngói ba gian đủ cả bếp và công trình phụ. Khi gia đình ông xây nhà có thuê các em trai ông làm phần mộc trong đó có cả vợ chồng bà T, ông Đoàn tham gia làm. Còn phía gia đình cụ Đan đã nhận đủ tiền và phần đất 10% gia đình ông trả và đã tiến hành canh tác trên mảnh đất đó. Gia đình ông đã ở ổn định trên thửa đất từ cuối năm 1989 đầu năm 1990 tới nay và chưa từng xảy ra tranh chấp với ai trong địa phương, gia đình ông cũng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đất với nhà nước.

Cho tới năm 2007, 2008 khi địa phương làm thủ tục gửi huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trên địa bàn nên gia đình ông cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất đó cùng các hộ gia đình khác trong địa phương theo quy định của pháp luật.

Cuối năm 2012 đầu năm 2013, khi gia đình ông tiến hành làm nhà thì gia đình bà T khởi kiện gia đình ông để đòi đất. Ngày 24/12/2013, TAND huyện G đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án này do bà T tự nguyện rút đơn kiện. Nay, bà T khởi kiện lại vụ án để đòi đất lại từ gia đình ông theo quan điểm của ông: Gia đình ông đã mua lại mảnh đất của cụ Đan từ năm 1989 và đã sinh sống trên đó suốt hơn 20 năm, thời điểm mua bán đó cũng có sự chứng kiến của bản thân bà T. Nay khi cụ Đan (mẹ đẻ bà T) và ông Đoàn (chồng bà T) đã mất bà T lại khởi kiện đòi lại tài sản là khTrương V Hợp lý.

Gia đình ông đã sinh sống ổn định trên mảnh đất này trên hai mươi năm và đã được chính quyền công nhận quyền sử dụng đất thuộc về vợ chồng ông, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện G xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn T T trình bày: Bố bà là cụ Nguyễn Khắc Nam, mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Đan. Bà với bà T là 2 chị em cùng mẹ khác cha. Mẹ bà lấy bố bà là chồng thứ 2, sau khi cụ Hưng (là bố đẻ bà T) hy sinh. Theo bà được biết thì khoảng năm 1960, hộ gia đình của mẹ bà và cụ Nguyễn Duy Hưng được nhà nước cấp đất 5% cho 3 khẩu gồm có cụ Hưng, cụ Đan và bà T diện tích khoảng 144m². Sau khi bố mẹ bà lấy nhau vẫn ở tại xã Đ, huyện G, Thành phố Hà Nội. Khoảng năm 1988-1989 thì bà đi lấy chồng. Thời gian đầu sau khi lấy chồng bà vẫn ở xã Đ, huyện G, Hà Nội. Sau đó khoảng 6 tháng thì bà về nhà chồng ở thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh ở. Đối với diện tích đất 5% của hộ gia đình mẹ bà hiện đang có tranh chấp, việc cho ai sử dụng gia đình bà cũng chưa bàn bạc, thống nhất gì. Do vậy việc quản lý, sử dụng thửa đất như thế nào gia đình bà cũng không biết. Khoảng năm 2012, khi bà T khởi kiện ông Chương, bà H đòi đất mà chồng bà T là ông Lâm Viết Đoàn đã đổi cho nhà ông Chương, bà H thì bà mới biết có việc đổi đất giữa ông Đoàn với gia đình ông Chương, bà H. Gia đình bà chưa bao giờ họp gia đình thống nhất cho bà T, ông Đoàn thừa đất 5% và bà cũng không biết việc ông Đoàn đã tự ý đổi đất cho nhà ông Chương, bà H.

Nay bà T có đơn khởi kiện yêu cầu ông Chương, bà H trả lại đất mà ông Lâm Viết Đoàn đã đổi cho nhà ông Chương, bà H bà đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà T. Yêu cầu ông Chương, bà H phải trả lại cho chị em bà thừa đất đó. Việc ông Đoàn tự ý đổi đất là không đúng vì lúc đó mẹ bà còn sống không ký vào

giấy đổi đất, bà T cũng không ký giấy đó. Nay mẹ bà đã chết, diện tích đất đó là của chị em bà. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà đề nghị giao cho bà T có toàn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Lâm T H., anh Lâm V B, chị Lâm T H, anh Lâm V L, chị Lâm T Đ trình bày: Các anh chị là con của bà Nguyễn T T và ông Lâm Viết Đoàn. Việc đổi đất giữa bố anh chị là ông Lâm Viết Đoàn và ông Nguyễn H C, bà Lâm T H các anh chị không biết vì khi đó anh chị còn nhỏ. Việc ông Chương, bà H ở và sử dụng đất tại thửa đất đang tranh chấp các anh chị có biết, còn việc ông Chương bà H có tôn tạo hay không thì các anh chị không biết. Hiện nay, bà T là mẹ các anh chị khởi kiện, quan điểm của các anh chị đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Anh Nguyễn H D nhất trí với lời khai của ông Chương và bà H.

Tại bản án sơ thẩm số 58/2019/DSST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn T T về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0062 do UBND huyện G cấp ngày 18/4/2008 cho ông Nguyễn H C và bà Lâm T H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn T T đối với ông Nguyễn H C.

3. Xác định Giấy chuyển đổi đất ngày 01-10-1989 giữa ông Lâm Viết Đoàn và ông Nguyễn H C là vô hiệu.

4. Buộc ông Nguyễn H C và bà Lâm T H phải trả lại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện G, Hà Nội có diện tích 118m² (đo hiện trạng thực tế là 116.2m²) đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0062 ngày 18-4-2008 đứng tên ông Nguyễn H C và bà Lâm T H.

5. Bà Nguyễn T T có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên người sử dụng và diện tích đất theo hiện trạng thực tế trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn H C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn H D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm anh Nguyễn H D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên lời khai như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và không đồng ý với nhận định của bản án sơ thẩm về việc không có cơ sở khẳng định bà Đan đã bán đất cho gia đình ông Chương vì lý do:

- Dù việc mua bán giữa ông và bà Đan là thỏa thuận miệng, nhưng đã có sự bàn giao bằng tiền, bàn giao đất và có sự chứng kiến của ông bà Truyền và vợ chồng bà T.

- Việc mua bán diễn ra từ năm 1989, khi đó chưa có luật đất đai, sau mua bán gia đình hai bên cũng đã báo với chính quyền địa phương là hợp tác xã và hợp tác xã đã vào sổ sách tên sở hữu và thu thuế sử dụng đất đồng nông nghiệp tên vợ chồng ông Chương.

- Nếu không có việc mua bán thì gia đình ông Chương không thể xây nhà trên đất và ở trên đó mà bà Đan không có ý kiến gì, các con bà Đan cũng không có ý kiến gì.

- Trong quá trình sử dụng tất cả các giấy tờ trước khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như biên lai thu thuế đều đứng tên ông, nếu như ông Chương không mua thì gia đình bà Đan phải khai thuế hàng năm chứ không phải gia đình ông Chương.

- Trong thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình cụ Đan cũng không có ý kiến gì.

- Khi cụ Đan chết không có giấy tờ gì chứng minh để lại thừa đất cho gia đình bà T chứng tỏ bà Đan thừa nhận đã bán mảnh đất này rồi.

Thứ hai việc Tòa án sơ thẩm nhận định gia đình bà T cho ông mượn thừa đất trên là không đúng vì: Thừa đất này gia đình ông sử dụng từ năm 1989 khi đó bà Đan còn sống và chưa bao giờ thừa đất này được bà Đan cho gia đình bà T nên không thể có việc gia đình ông mượn thừa đất của gia đình bà T; không có giấy tờ nào chứng minh ông Chương mượn thừa đất này.

Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, gia đình ông Chương đề nghị Tòa án nhân dân huyện G cho hoãn thời gian xét xử để cung cấp tài liệu chứng cứ nhưng không được xem xét giải quyết.

Ông Chương trình bày, từ khi sinh sống trên thừa đất ông có công sức đối với thừa đất gồm: Tiền mua đất của gia đình bà Đan là 1.200.000 đồng; chi phí san lấp là 62.500.000 đồng, chi phí làm đường 32.000.000 đồng và chi phí ép cọc 70.000.000 đồng, tài sản trên đất hiện còn lại thì theo định giá của Hội đồng định giá và tiền đất của gia đình ông mua thêm làm ngõ đi và công gìn giữ tôn tạo tài sản bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất.

Anh Dự có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thẩm định và định giá lại đối với tài sản đang có tranh chấp và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xác định giá trị các tài sản đang có tranh chấp như sau:

- Về đất: Giá cho 1m² đất tại thời điểm định giá là 52.000.000 đồng/m².
- Tài sản trên đất:
 - + Trên đất có 01 phần nhà cấp 4, sân gạch, tường bao đã quá niên hạn sử dụng, đổ nát, hiện không sử dụng để ở nên Hội đồng định giá đề nghị không định giá.
 - + 01 giếng khoan trị giá 1.378.000 đồng.
 - + Phần cọc ép: Có khoản 40 cọc, mỗi cọc dài 5m, nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định giá trị còn lại của các cọc ép là 35.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc đổi đất giữa gia đình anh và gia đình bà T là có thật, quá trình sử dụng gia đình anh làm nhà trên đất, cụ Đan và bà T không có ý kiến gì, sau khi cụ Đan và ông Đoàn (chồng bà T) chết, bà T mới khởi kiện đòi lại quyền sử dụng thửa đất. Thửa đất trước đây là đất nông nghiệp, khi sử dụng bố anh có công sức đổ đất, san lấp như hiện nay, tuy nhiên thời gian đã lâu nên anh không còn tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho Tò án, nếu bị đơn đồng ý thỏa thuận anh xác định công sức đổ đất, san lấp thửa đất là 15.000.000 đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G. Về công sức đổ đất, san lấp thửa đất nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền 15.000.000 đồng theo yêu cầu của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung: Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G, chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của bà Nguyễn T T, buộc bà T phải thanh toán giá trị các công trình tài sản còn lại trên đất và công sức san lấp, đổ đất mà các đương sự thỏa thuận tại phiên tòa cho ông Nguyễn H C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng.

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bị đơn nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên hợp lệ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy thửa đất đang có tranh chấp đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã bổ sung UBND huyện G vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, UBND huyện G đã đồng ý tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và cử người tham gia tố tụng tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lâm V L, chị Lâm T H., chị Lâm T H, anh Lâm V B, bà Nguyễn T T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, chị Nguyễn T H và UBND huyện G được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0062 do UBND huyện G cấp ngày 18-4-2008 cho ông Nguyễn H C và bà Lâm T H. Đây là sự tự nguyện của đương sự và Tòa án sơ thẩm xét thấy không cần thiết phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nên đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân huyện G là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà T buộc hộ gia đình ông Nguyễn H C phải trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 22 đo vẽ năm 1993 – 1994, diện tích 118m², địa chỉ thửa đất tại Thôn C, xã Đ, huyện G, Hà Nội.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là đất 5% do Nhà nước cấp cho hộ gia đình có 3 nhân khẩu gồm cụ Nguyễn Thị Đan, cụ Nguyễn Duy Hưng (đã hy sinh trong cuộc kháng chiến chống Mỹ) và bà Nguyễn T T (là con của cụ Đan và cụ Hưng) vào năm 1960. Tổng số diện tích đất 5% cấp cho hộ gia đình cụ Đan là 144m². Sau khi cấp đất, gia đình cụ Đan đã tiến hành canh tác trên diện tích đất đó. Khoảng năm 1988, xã Đình Xuyên có chủ trương làm đường mở ngõ đi thông ra trục chính của làng, đã lấy vào một phần diện tích đất 5% của cụ Đan (không đo cụ thể là bao nhiêu m²). Do vậy, diện tích đất 5% của hộ gia đình cụ Đan không còn như lúc cấp nữa mà theo bản đồ đo vẽ năm 1986 còn 136m² (thửa số 877, tờ bản đồ số 01). Theo bản đồ địa chính năm 1993 thì diện tích thửa đất còn 118m² (thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 22), bản đồ thể hiện công trình nhà ở trên đất nhưng sổ lập kèm theo không ghi tên. Do đặc thù của xã Đình Xuyên là các gia đình có đất 5% đã xây nhà trên đó nên sau này Nhà nước đã hợp pháp hóa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành đất ở.

Năm 2005, ông Chương có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ngày 18/4/2008 ông Nguyễn H C, bà Lâm T H đã được UBND huyện G cấp GCN quyền sử dụng đất số AI 142585 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22, diện tích 118m².

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Chương kê khai nguồn gốc đất là gia đình ông đòi ruộng cho ông bà T, Đoàn là con đẻ bà Đan, năm 1990

ông xây dựng nhà ở, ngoài ra trong hồ sơ còn có 01 Giấy chuyển đổi đất ngày 01-10-1989 có nội dung:

Tên tôi là Nguyễn H C cùng vợ Lâm T H cử tri đội I xã Đình Xuyên – Gia Lâm – Hà Nội có thửa ruộng tại xứ đồng ngã tắt có phía đông giáp với thửa ruộng gia đình ông Bảy Tân. Phía Bắc giáp với thửa ruộng gia đình ông Kim Thành. Bà Nguyễn T T là con gái bà Nguyễn Thị Đan cư trú tại đội VI thôn Công Đình – Đình Xuyên – Gia Lâm – Hà Nội cùng với chồng là ông Lâm Viết Đoàn cư trú tại đội II Công Đình – Đình Xuyên – Gia Lâm – Hà Nội được quyền sử dụng mảnh đất tại sừ bờ hồ có: Phía Đông giáp với ruộng gia đình ông Tám Thắng. Phía Tây giáp với ruộng gia đình ông Xuân. Phía Nam giáp với ruộng gia đình ông Duyên. Phía Bắc giáp với ruộng gia đình bà Thu. Hai bên chúng tôi đã thống nhất trao đổi đất cho nhau theo đó: 1) Gia đình ông bà Chương - Hoàn sử dụng mảnh đất khu vực bờ Hồ và có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ ở khu vực đó.

2) Gia đình ông bà Đoàn – Thông sử dụng mảnh đất khu vực ngã tắt và có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ ở khu vực đó.

Việc trao đổi diện tích đất giữa hai hộ gia đình đã được hai bên thỏa thuận không có vướng mắc gì. Ngày 01/10/1989. Đại diện hộ ông Đoàn: Lâm Viết Đoàn. Đại diện hộ ông Chương: Nguyễn H C.

Như vậy có cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là của gia đình cụ Nguyễn Thị Đan, cụ Nguyễn Duy Hưng và bà Nguyễn T T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bị đơn không đồng ý vì cho rằng gia đình ông Chương đã mua của cụ Đan với giá 1.200.000 đồng và đổi cho gia đình cụ Đan thửa đất 10% của gia đình ông theo Giấy chuyển đổi đất ngày 01/10/1989.

Xét Giấy chuyển đổi đất giữa ông Lâm Viết Đoàn và ông Nguyễn H C, như đã nhận định trên nguồn gốc thửa đất là của gia đình cụ Đan, cụ Hưng và bà T được cấp nhưng trong giấy chuyển đổi đất chỉ có chữ ký của một mình ông Đoàn, ông Đoàn không phải là chủ sử dụng thửa đất nên không có quyền ký vào Giấy đổi đất. Nay bà T và các con bà T không thừa nhận có việc đổi đất giữa ông Đoàn và ông Chương, nên Giấy chuyển đổi đất không có giá trị pháp lý.

Ngoài giấy chuyển đổi đất, ông Chương không cung cấp được cho Tòa án tài liệu chứng cứ nào khác. Vì vậy, HĐXX phúc thẩm không có căn cứ xác định cụ Đan đã bán hoặc chuyển đổi thửa đất đang có tranh chấp cho gia đình ông Chương.

Ông Chương kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở khẳng định cụ Đan đã bán đất, đổi đất cho gia đình ông là không đúng vì giữa ông và gia đình cụ Đan đã có sự bàn giao tiền, bàn giao đất tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Chương không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh có việc bàn giao tiền giữa hai gia đình. Ông Chương cho rằng việc mua bán giữa ông có khai báo với chính quyền địa phương, quá trình sử dụng các giấy tờ như biên lai thu

thuê đất đều đứng tên ông, ông đã xây nhà kiên cố trên mảnh đất mà gia đình cụ Đan không có ý kiến gì, thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình cụ Đan cũng không có ý kiến gì, khi cụ Đan chết không có giấy tờ gì chứng minh để lại thừa kế mảnh đất cho gia đình bà T chứng tỏ cụ thừa nhận đã bán. Theo Giấy đổi đất thì gia đình ông Thông, Đoàn được sử dụng đất nông nghiệp của gia đình ông Chương tại xứ đồng Ngã Tắt, tuy nhiên tại biên bản xác minh ngày 12/12/2021, UBND xã Đ, huyện G cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì Toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông Chương bao gồm đất nông nghiệp tại xứ đồng Ngã Tắt hiện gia đình ông Chương, bà H đang quản lý sử dụng và đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đổi đất nông nghiệp giữa hai gia đình UBND xã Đình Xuyên không nắm được. Các giấy tờ như biên lai thuê đất... không phải là tài liệu xác định quyền sở hữu đối với thửa đất. Mặt khác, việc cụ Đan chết không để lại thừa kế mảnh đất cho bà T không có nghĩa là cụ Đan thừa nhận đã bán thửa đất cho gia đình ông Chương. Bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào về việc cho gia đình ông Chương mượn thửa đất, tuy nhiên tất cả các tài liệu chứng cứ đều khẳng định thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà T. Ông Chương cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ hợp pháp nào chứng minh đã nhận chuyển nhượng hoặc đổi thửa đất đó với gia đình bà T.

Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22 có nguồn gốc của cụ Đan, cụ Hưng, bà T. Sau khi cụ Hưng hy sinh, cụ Đan chung sống với cụ Nguyễn Khắc Nam và sinh được bà Nguyễn T T. Như vậy, hiện nay, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đan gồm bà T và bà Tâm. Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà Tâm nhất trí để bà T được toàn quyền quản lý sử dụng thửa đất trên và không có tranh chấp gì. Việc bà T khởi kiện đòi lại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22 là tiêu chuẩn đất của bố mẹ bà và bà theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ nên được HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

Thửa đất đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H C và bà Lâm T H, nên bà T có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên người sử dụng đất và diện tích đất theo hiện trạng thực tế trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Tại cấp phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để xử lý dứt điểm vụ án. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, ông Chương xuất trình giấy đổi đất ký giữa ông Chương và ông Đoàn (chồng bà T) nhưng ông Đoàn không phải là chủ sử dụng đất và giữa bà T và ông Chương không có giao dịch dân sự mua bán, chuyển đổi đất. Giữa các đương sự không xác lập giao dịch dân sự nên HĐXX không có căn cứ để xem xét giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xác định

bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu bằng vụ án khác là chưa phù hợp.

Tuy nhiên, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định trên đất có một số công trình tài sản của gia đình ông Thông xây dựng gồm: Phần cọc ép bê tông trị giá 35.000.000 đồng, 01 giếng khoan trị giá 1.378.000 đồng. Việc gia đình ông Chương xây dựng công trình tài sản trên gia đình bà T biết nhưng không có ý kiến gì, nay HĐXX buộc gia đình ông Chương trả lại thửa đất trên cho bà T, cần buộc bà T phải thanh toán giá trị các công trình, tài sản trên đất cho gia đình ông Chương để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn thanh toán cho bị đơn trị giá công sức san lấp, đổ đất đối với thửa đất là 15.000.000 đồng. Việc thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX phúc thẩm chấp nhận. Bà T phải thanh toán cho ông Chương tổng số tiền công trình tài sản trên đất và chi phí san lấp, đổ đất là 51.378.000 đồng.

Ông Chương, anh Dự kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận tuy nhiên HĐXX sửa lại một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G cho phù hợp với quy định của pháp luật như đã nhận định trên.

[3]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn tuy nhiên ông Chương, bà T đều là đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án để miễn nộp án phí DSST.

Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm 58/2019/DSST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

* Căn cứ:

- Khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 106 và Điều 107 của Luật đất đai năm 2013;
- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;
- 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.

* Xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn T T về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0062 do UBND huyện G cấp ngày 18-4-2008 cho ông Nguyễn H C và bà Lâm T H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn T T đối với ông Nguyễn H C.

2.1. Buộc ông Nguyễn H C và bà Lâm T H phải trả lại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện G, Hà Nội cho bà Nguyễn T T.

2.2. Bà Nguyễn T T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên người sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Buộc bà Nguyễn T T phải thanh toán cho ông Nguyễn H C giá trị còn lại của cọc ép bê tông trị giá 35.000.000 đồng, 01 giếng khoan trị giá 1.378.000 đồng và chi phí san lấp, đổ đất là 15.000.000 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán là 51.378.000 đồng.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn H C và bà Nguyễn T T. Hoàn trả bà Nguyễn T T số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G theo Biên lai số 0001774 ngày 30-01-2015.

Ông Nguyễn H C, anh Nguyễn H D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả ông Chương, anh Dự mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004963 và biên lai số 0004961 ngày 18/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

5. 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 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- *Tòa án nhân dân huyện G;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện G;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đặng Mạnh Cẩm Yên