TOÀN ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2017/DSST
Ngày: 12 – 7 - 2017
Vv "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Phạm Văn Phấn

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đình Đường

2. Ông Phạm Bá Xanh

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Bích Hà, là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2016/TB-TLVA ngày 21 tháng 12 năm 2016 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt", theo quyết định ra vụ án ra xét xử số 07/2017/QĐPT ngày 07 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết Ng, sinh năm 1934;

Địa chỉ: Xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Viết Ng: Ông Vũ Văn Đ, Luật sư, trưởng Văn phòng luật sư M– Hà Nội, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1954. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C: Ông Vương Xuân Ch, sinh năm 1975. Địa chỉ; số 228, đường Ph, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt

2.2- Bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1957 (Vợ ông C). Vắng mặt.

Đều cư trú: Xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kh: Ông Nguyễn Văn C. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Ông Trần Quốc Th, Luật sư, Văn phòng luật sư số 1, Đoàn luật sư Nghệ An. Có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị Ng (Phạm Thị S), sinh năm 1940 (Vợ ông Ng).

Địa chỉ: Xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị Ng (Bà S): Ông Nguyễn Viết Ng. Có mặt.

3.2. Đại diện Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An.Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bổ sung khởi kiện, các lời khai, hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Viết Ng và là người đại diện theo ủy quyền cho bà Ng; Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng trình bày:

Vợ chồng ông Ng, bà Ng (Bà S) có 01 mảnh đất ở xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 547m^2 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 815553 ngày 25/07/1995 mang tên Nguyễn Viết Ng và Phạm Thị Ng (tờ bản đồ số 3, thửa 872b). Tháng 6/1999, ông Ng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh 360m^2 đất ở phía trước (giáp đường trục xã) với giá 13.500.000đ. Việc ông Ng bán đất vợ ông Bà S biết và hoàn toàn đồng ý. Sau khi viết giấy bán ông C đã đưa trước cho ông Ng 6.000.000đ và hứa sau khi làm nhà xong sẽ thanh toán hết cho ông Ng số tiền còn thiếu. Tháng 11/1999, ông Ng xuống thành phố V ở với con rể, năm 2000 ông Ng tranh thủ về nhà thì thấy vợ chồng ông C đã làm nhà hết mô cọc và dịch sang phần đất của ông. Ông Ng nhờ địa chính xã đến đo nhưng địa chính xã không đến mà chỉ cho ông mượn thước và ông Ng yêu cầu ông C đo nhưng ông C không đồng ý, nên ông Ng đã không đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Đến tháng 10/2000, vợ chồng ông C đã trả hết cho ông Ng số tiền còn thiếu là 7.500.000đ. Tổng cộng ông đã nhận của vợ chồng ông C 13.500.000đ. Tháng 11/2002 vợ chồng ông Ng xuống thành phố V ở với con trai, đến năm 2003 ông về qua nhà thì thấy ông C đã làm bao hết phần đất của mình. Ông Ng yêu cầu ông C giải quyết, nhưng ông C trả lời là vợ chồng ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi nên không có gì để giải quyết. Tháng 10/2006 thì ông Ng thấy vợ chồng ông C đã xây hết cả đường trục lẫn ao hồ, nên ông Ng đã làm đơn yêu cầu UBND xã giải quyết nhưng không thành.

Ông Ng khẳng định mảnh đất mà vợ chồng ông đã bán cho vợ chồng ông C chỉ một phần, mặc dù theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có diện tích là 547m^2, nhưng thực tế, mảnh đất này lại có diện tích là 765m^2. Do vậy, vợ chồng

ông C đã chiếm đoạt của vợ chồng ông là 405m^2. Nay ông Ng yêu cầu Tòa án: Hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện N cấp cho gia đình ông C vào năm 2003 và năm 2012; Buộc vợ chồng ông Nguễn Văn Cảnh và bà Nguyễn Thị Kh phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích 405m^2 đất mà vợ chồng ông C đã chiếm đoạt trái phép của gia đình ông; Buộc vợ chồng ông C, bà Kh phải trả tiền hoa lợi trên 405m^2 đất vườn của ông Ng từ năm 2000 đến năm 2015 là 15 năm, mỗi năm 6.000.000đ, tổng cộng là 90.000.000đ. Tại phiên tòa ông Ng chỉ yêu cầu 30.000.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bà Nguyễn Thị Ng (Phạm Thị S, vợ ông Ng): Thống nhất quan điểm nội dung trình bày và các yêu cầu của ông Nguyễn Viết Ng.

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh; Người đại diện theo ủy quyền; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông C, bà Kh đã mua đất của vợ chồng ông Ng 02 lần, cụ thể: Lần thứ nhất vào tháng 6/1999, mua một phần đất có diện tích là 360m^2 (phần đất phía trước đường trục xã) với giá 6.000.000đ (trong tổng số 547m^2 đất của ông Ng) có viết giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi được ông Ng chỉ mốc giới, vợ chồng ông C đã tiến hành xây nhà để ở. Lần thứ hai là vào đầu năm 2001, ông Ng lại tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông với giá 7.500.000đ nhưng không viết giấy tờ chuyển nhượng là do khi ông C yêu cầu ông Ng viết giấy thì ông Ng trả lời:"Thôi không phải viết giấy đâu, để chú lên huyện chuyển bìa đỏ cho cả hai lần luôn". Sau đó, vợ chồng ông C có đưa thêm cho ông Ng 500.000đ (tiền lệ phí) để ông Ng đi làm thủ tục chuyển bìa đỏ. Ngày 11/02/2003, vợ chồng ông C, bà Kh đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 789450 mang tên chủ hộ ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh với diện tích 547m^2.

Tháng 7/2002, vợ chồng ông C bắt đầu tiến hành việc đắp vườn (đối với phần đất mua lần sau). Trong quá trình chở đất vào đắp vườn, ông Ng còn cho nhân công mượn đường để chở đất vào đổ đất, đắp vườn cho gia đình ông C. Đến khoảng năm 2003 vợ chồng ông tiến hành xây bờ rào và kè ao, ông Ng còn có mặt ở nhà và ra chỉ ranh giới để thợ xây bờ rào và ông Ng cũng không có ý kiến gì. Năm 2008 do UBND xã đo lại diện tích đất thì diện tích đất gia đình ông C, bà Kh đang sử dụng là 765m^2 chứ không phải là 547m^2, vì vậy ông Ng mới làm đơn khiếu nại lên UBND xã. Nay ông Ng khởi kiện và yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại cho ông Ng 405m^2 đất, vợ chồng ông Canh, bà Kh không đồng ý, vì vợ chồng ông C đã mua toàn bộ mảnh đất của ông Ng và đã được cấp bìa đỏ, sử dụng ổn định và nộp thuế đầy đủ đối với diện tích được cấp giấy chúng nhận quyền sử dụng đất là 547m^2.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện N, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt, nhưng tại Công văn số 290/UBND-TNMT ngày 01/3/2017 trình bày có nội dung: Thửa đất đang tranh chấp, theo bản đồ đo đạc 229 (đo đạc thủ công) là thửa đất 872 có diện tích 1.094 m^2, thuộc tờ bản đồ số 3 địa chỉ Xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Năm 1995 hai hộ ông Nguyễn Viết Ng và ông

Nguyễn Viết Th (con trai ông Ng) đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên, mỗi hộ gia đình xin cấp GCNQSD đất ½ diện tích thửa đất, cụ thể: Hộ ông Nguyễn Viết Th đã được cấp GCNQSD đất diện tích 547m^2, thửa đất 872, tờ bản đồ số 3. Hộ ông Nguyễn Viết Ngụ đã được cấp GCNQSD đất diện tích 547m^2, thửa đất 872b, tờ bản đồ số 3.

Năm 2003 sau khi hộ ông Nguyễn Viết Ng bán thửa đất 872b cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh, hai hộ đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số U 789450, diện tích 547m^2, số thửa 872b, tờ bản đồ số 3, địa chỉ Xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Đồng Thời trên GCNQSD đất của hộ ông Nguyễn Viết Ng, phần đất ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, UBND huyện N đã ghi xác nhận thửa 872b, tờ bản số 3, diện tích 547m^2 chuyển thừa kế cho ông Nguyễn Văn C. Việc ông Ng bán đất cho ông C là có thật, nhưng nội dung ghi thừa kế là không phù hợp bản chất sự việc. Đây là lỗi do cán bộ chuyên môn nghiệp vụ chưa nhận thức đầy đủ về khái niệm chuyển nhượng và thừa kế nên đã ghi không đúng với bản chất sự việc; Song thực chất thì hộ ông Nguyễn Viết Ng đã chuyển quyền sử dụng đất, theo hình thức chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn C thửa đất 872b nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh đảm bảo tính pháp lý và không làm ảnh hướng đến quyền lợi của hai hộ gia đình.

Năm 2007 ông Th chuyển quyền sử dụng thửa đất 872, tờ bản đồ số 3 cho ông Ng. Đến năm 2008 thực hiện đo đạc lại (đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử) thì thửa đất 872 của gia đình ông Ng đang sử dụng, có diện tích theo đo đạc mới là 717m^2, tăng 170m^2 so diện tích đã cấp trong bìa đất. Thửa đất 872b của gia đình ông C theo đo đạc mới là 765m^2, tăng 218m^2 so diện tích trong bìa đất đã cấp.

Năm 2012 căn cứ bản án số 27/2012/DSPT, ngày 14/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An; Căn cứ Luật đất đai 2003 và Quy trình hướng dẫn sở Tài nguyên Môi trường Nghệ An. UBND huyện N đã cấp đổi lại GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh, theo diện tích đo đạc mới diện tích 765m^2, thửa 189, thuộc tờ bản đồ số 10 (bản đồ đo đạc chính quy) địa chỉ Xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An, diện tích tăng thêm 218m^2 đã được gia đình ông C giải trình và có xác nhận của xóm Trưởng Xóm 8, xã H và Chủ tịch UBND xã H, nguyên nhân do sai số đo đạc, ranh giới sử dụng đất ổn định không thay đổi. Việc cấp đổi lại GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh đảm bảo đúng quy trình đúng quy định của pháp luật.

Kết quả định giá ngày 24/3/2017 Hội đồng định giá xác định; trị giá quyền sử dụng đất 405m^2 tranh chấp (Đất vườn) x 450.000đ/m^2 = 182.250.000đ và các loại tài sản trên đất do ông C xây dựng có trị giá trên 37.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ quyền và

nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong vụ án UBND huyện N là người liên quan nhưng các thành viên Ủy ban lại tham gia Hội đồng định giá là chưa đảm bảo tính khách quan. Về nội dung; Chấp nhận yêu cầu của ông Ng, buộc vợ chồng ông C, bà Kh phải trả lại diện tích đất lấn chiếm, nhưng vợ chồng ông Ng phải thanh toán trị giá tài sản trên đất và công sức tôn tạo đất trên diện tích đất tranh chấp; Hủy một phần quyết định cấp và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện N cấp cho ông C, bà Kh năm 2003, 2012; Không chấp nhận yêu cầu của ông Ng yêu cầu vợ chồng ông C phải trả 30 triệu đồng trị giá hoa lợi trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án; lời trình bày của các đương sự, Người đại diện theo ủy quyền của các đương sự, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự đã được thẩm tra; kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã tiến hành gửi thông báo, triệu tập nhiều lần, nhưng đại diện Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An không cử người đại diện để tham gia tố tụng, do đó Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt theo thủ tục chung. Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về thanh viên Hội đồng định giá, thấy rằng Hội đồng định giá do Tòa án thành lập để tiến hành thực hiện công việc độc lập, quyết định theo đa số và tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Về nội dung: Gia đình ông Nguyễn Viết Ng, bà Phạm Thị S sử dụng đất thổ cư, đất vườn thuộc thửa đất số 872, tại xóm 8, xã H, huyện N có tổng diện tích theo sơ đồ 299 có diện tích 1.290m^2. Năm 1995 vợ chồng ông Ng tách thửa đất thành 2 để cho con một ½ diện tích và đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó: Vợ chồng ông Ng được cấp thửa số 872 b diện tích 547m^2 (Nay xác định được 765m^2) Còn vợ chồng anh Nguyễn Viết Th, chị Nguyễn Thị L (Con ông Ng, Bà S) được cấp và sử dụng thửa đất số 864 (872a), năm 2007 xác định được 633m^2.

Ngày 10/6/1999 ông Nguyễn Viết Ng làm giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C là cháu 360m^2 đất thuộc thửa đất số 872b của ông Ng, Bà S. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ng thừa nhận; ông Ng chỉ chuyển nhượng một lần 360m^2 đất ở phía trước (giáp đường trục xã), có ghi tứ cận cụ thể, giá 13.500.000 đồng và ông C đã giao cho ông Ng 2 lần tiền: lần một 6.000.000 đồng, lần hai 7.500.000 đồng. Còn ông C thì cho rằng, ông Ng đã chuyển nhượng đất cho ông C 02 lần; lần đầu là 360m^2 và lần thứ 2 ông Ng chuyển nhượng cho ông C số diện tích đất còn lại thuộc thửa đất 872b và ông C đã giao cho ông Ng 2 lần tiền; lần một 6.000.000 đồng, lần hai 7.500.000 đồng. Nhưng ông C không xuất trình được các giấy tờ, tài liệu chứng cứ để chứng minh; việc ông Ng chuyển nhượng đất cho ông C lần hai. Do đó việc, vợ chồng ông C, bà Kh cho rằng, ông Ng chuyển nhượng đất

cho ông C 2 lần tổng toàn bộ diện tích thửa đất số 872b (theo bìa đỏ 547m^2, nay xác định 765m^2), tại Xóm 8, xã H là không có cơ sở.

Đối với nội dung, ông C, bà Kh cho rằng: Sau khi ông Ng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 872b cho vợ chồng ông C, ông Ng tự lên Phòng Địa chính Huyện N (Nay là Phòng Tài nguyên Môi trường) để làm thủ tục đề nghị UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, Kh vào năm 2003, thấy rằng:

Căn cứ các lời khai của ông Phan Xuân Đ (nguyên là Trưởng phòng Địa chính huyện N) tại Tòa án ngày 06/6/2011 xác định: Ông Ng lên gặp ông Đ vào chiều năm 2003 và ông T là người trực tiếp hướng dẫn ông Ng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Ng sang cho ông C. Còn theo lời khai của ông Nguyễn Ngọc T (nguyên là cán bộ Phòng Địa chính Huyện N) tại Giấy minh chứng viết ngày 27/5/2011 (Bl,60) và tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2011 (Bl,79,80), ông T xác định; việc ông Ng lên huyện làm bìa đỏ vào khoảng 08 giờ hơn và việc làm thủ tục chuyển đổi bìa đỏ từ ông Ng sang cho vợ chồng ông C là do ông Đ là người trực tiếp làm thủ tục, ông T chỉ là người viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ cho ông C và là người chỉnh lý giấy chứng nhận cho ông Ng theo sự phân công của anh Đ trưởng phòng mà thôi. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/12/2011 (Bl,151) và tại Giấy xác nhận ngày 10/6/2017 ông T lại khai: Việc làm thủ tục chuyển đổi bìa đỏ từ ông Ng sang cho vợ chồng ông C là do ông trực tiếp làm chứ không phải là do ông Đ làm. Như vậy, lời khai của ông Đ và ông T không phù hợp với nhau và có nhiều mâu thuẫn, tiền hậu bất nhất, do đó không có cơ sở để chứng minh. Còn, trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Viết Ng khẳng định: Sau khi viết giấy chuyển nhượng cho ông C 360m^2 đất; Không có việc ông Ng tự đi làm thủ tục đăng ký sang tên chuyển nhượng thửa đất 872b cho vợ chồng ông C, bà Kh. Còn việc ông C, bà Kh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 10/2/2003 diện tích 547m^2 (Chuyển nguyên bìa đất của ông Ng sang ông C), ông Ng không biết do ai làm.

Tại lời khai của ông Nguyễn Thanh L (nguyên cán bộ địa chính, giao thông, thủy lợi đến làm cán bộ Địa chính xã H từ năm 1995 đến nay) ngày 03/6/2011 (Bl, 68) xác định; Năm 2002 Tòa án Huyện N xử cho vợ chồng anh Th (Con ông Ng) và chị L ly hôn và giao thửa đất 872a của vợ chồng anh Th cho ông Ng, nên năm 2006 ông Ng đã đưa 2 bìa đỏ lên gặp ông L (1 bìa mang tên ông Ng, 1 bìa mang tên anh Th, chị L) để chuyển sang tên theo quyết định của Tòa án. Sau khi làm thủ tục chuyển bìa xong cho ông Ng, ông L đã trả lại 2 bìa đỏ cho ông Ng vào năm 2006. Và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp chuyển đổi thì ông Ng được cấp GCNQSD đất ngày 24/01/2007 (Đất của anh Th chuyển sang). Tại lời khai của ông Phạm Ngọc D cán bộ tư pháp từ năm 2006 đến ngày 08/6/2011 (Bl,74) và lời khai ông Nguyễn Văn N ngày 08/6/2011 (Bl,77), Chủ tịch xã H từ năm 1999 đến nay, xác định; ông Ng đã có khiếu nại, về việc gia đình ông C lấn chiếm đất đai của ông từ năm 2008. Như vậy có cở sở xác định, sau khi nhận GCNQSD đất ngày 24/01/2007 (Đất của anh Th chuyển sang) ông Ng mới biết

giấy CNQSD đất thửa 872b đã chuyển sang tên cho vợ chồng ông C nên ông Ng đã khiếu nại đến cấp có thẩm quyền. Do đó vợ chồng ông C, bà Kh cho rằng ông Ng là người trực tiếp lên Phòng tài nguyên môi trường Huyện N để làm thủ tục đăng ký kê khai sang tên toàn bộ thửa đất 872b cho vợ chồng ông C là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những đánh giá, phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định; ông Ng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà Kh 360m^2 thuộc thửa đất số 872b, tờ bản đồ số 3, tại xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất vợ chồng ông C, bà Kh đã tiến hành xây dựng các công trình trên đất như; làm nhà bếp, bể nước, đào kè ao, trồng cây, xây tường bao xung quanh và san lấp, tôn tạo đất trên phần đất ngoài diện tích 360m^2 mà ông Ng chuyển nhượng cho ông C. Việc vợ chồng ông C, bà Kh đổ đất tôn tạo và xây dựng các công trình trên đất, vợ chồng ông Ng biết rõ nhưng không có ý kiến gì. Nay vợ chồng ông C, bà Kh phải trả phần đất cho gia đình ông Ng; cần buộc vợ chồng ông Ng, Bà S phải thanh toán giá trị các công trình, cây cối và công sức tôn tạo đất cho vợ chồng ông C. Trên phần đất phải trả cho ông Ng có phần công trình nhà bếp, bể nước, cây lâu năm của gia đình ông C nếu phải phá dở sẽ thiết hại nặng cho các bên. Tổng trị giá các công trình trên đất và công sức tôn tạo đất của vợ chồng ông C, bà Kh trong thời gian sử dụng đất trên diện tích đất 218 + 67m^2, bao gồm; Đào, xây kè ao,trụ, xây trát, móng, tường rào…và 17.500.000đ công sức tôn tạo đất có tổng trị giá 54.082.000đ tương đương diện tích 120m^2 đất vườn. Do đó cần buộc vợ chồng ông Ng thanh toán trị giá các công trình trên đất và công sức tôn tạo đất cho vợ chồng ông C tương đương 120m^2 liền kề (Trị giá 54.000.000đ). Vợ chồng ông Ng được sở hữu, sử dụng toàn bộ các công trình trên đất và giá trị tôn tạo đất trên phần đất mà gia đình ông C trả cho ông Ng (có sơ đồ kèm theo).

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Viết Ng về việc: Yêu cầu hủy một phần quyết định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 789450 ngày 11/02/2003; hủy một phần quyết định và Giấy CNQSD đất (H00357 ngày 08/11/2012 của UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh. Xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ liên quan đến trình tự, thủ tục kê khai đăng ký đề nghị Cấp Giấy CNQSD đất cho ông C, bà Kh; tại lời khai ông Phạm Ngọc T ngày 06/6/2011 nguyên cán bộ địa chính xã H thời kỳ 2000 đến 2004 (Bl,71) và tại thư viết tay của ông Phan Xuân Đ gửi ông T ngày 10/3/2003 (Bl,98) xác định: Việc cấp giấy CNQSD đất cho ông C, bà Kh năm 2003 được làm từ Huyện sau đó mới chuyển về Xã để vào sổ hợp thức hóa. Hơn nữa tại thời điểm làm thủ tục, về nội dung UBND huyện N, căn cứ chuyển quyền sử dụng đất không đúng thực tế (ông Ng, Bà S còn sống). Mặt khác căn cứ Công văn số 81 ngày 05/7/2011 của phòng Tài nguyên môi trường huyện N (Bl,95) và Công văn số 24 ngày 01/8/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác định: Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho ông C, bà Kh không lưu giữ tại Phòng Tài nguyên Môi trường hay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, kể cả tại UBND xã H. Như vậy, có đủ cơ sở xác định; việc cấp giấy CNQSD đất cho ông C, bà Kh năm 2003 không đúng trình tự thủ tục và về cả nội dung. Và căn cứ giấy CNQSD đất năm 2003 trên cơ sở diện tích thực tế của thửa

đất, năm 2012 UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông C, bà Kh là không đúng theo quy định pháp luật về Đất đai. Do đó yêu cầu của ông Nguyễn Viết Ng yêu cầu hủy 2 giấy CNQSD đất nêu trên là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Viết Ng yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kh phải trả tiền hoa lợi từ 405m^2 lấn chiếm trong 15 năm từ năm 2000 đến 2015 mỗi năm 6 triệu đồng, tổng 90.000.000 đồng, tại phiên tòa ông Ng chỉ yêu cầu 30.000.000 đồng. Xét thấy; Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ng thừa nhận, từ năm 2000 đến khi xảy ra tranh chấp vợ chồng không ở nhà mà chủ yếu ở với con tại nơi khác, thỉnh thoảng mới ghé về thăm nhà rồi lại đi. Từ năm 2008 Bà S vợ ông ốm nặng không đi lại được, vợ chồng ông Ng mới chuyển về sống tại nhà ở xóm 8, xã H. Tại Biên bản xác minh ngày 24/3/2017 (Bl,351) ông Nguyễn Văn Kh, xóm trưởng xóm 8, xã H cung cấp; từ năm 1999 đến năm 2002 vợ chồng ông Ng sống chung cùng anh Th con trai tại xóm 8; năm 2002 vợ chồng anh Th ly hôn vợ chồng ông Ng sống cùng cháu (con anh Th); từ năm 2002 đến năm 2008 vợ chồng ông Ng sống với các con ở xã Kim Liên, thành phố V; năm 2008 bà Ng ốm nặng nên vợ chồng ông Ng mới chuyển về ở tại xóm 8, xã H đến nay. Quá trình sinh sống trên thửa đất gia đình ông Ng chủ yếu làm rau, màu và kể từ năm 2008 đến nay vợ chồng ông Ng không trồng gì, chỉ có ít cây chuối, trỉa lạc, một số cây hồng xiêm, nên thu nhập từ vườn là không có gì lớn. Ngoài ra, ông Ng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó yêu cầu của ông Ng; buộc ông C, bà Kh phải thanh toán tiền hoa lợi trên đất lấn chiếm (405m^2) từ năm 2000 đến năm 2015 (15 năm) tổng trị giá 30.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định; Ông Nguyễn Viết Ng còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Về chi phí thẩm định và định gia tài sản: Tại phiên tòa ông Ng tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí cho các lần thẩm định và định giá tài sản. Ông Ng đã thực hiện xong, nên không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ, khoản 9 Điều 26, Điều 34 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 136 Luật đất đai năm 2003, Điều 255, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án. Tuyên xử:

1. Hủy một phần Quyết định cấp giấy CNQSD đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U789450 ngày 11/02/2003; Và hủy một phần quyết định cấp giấy CNQSD đất và Giấy CNQSD đất (H00357 ngày 08/11/2012 của UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Viết Ng và bà Phạm Thị S 285m^2 đất vườn, thuộc thửa đất số 872b, tờ bản đồ số 3 (theo đo đạc 299); Nay thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số

10 (Đo đạc năm 2007), tại xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 872a của ông Ng có chiều rộng 4,43m + 2,31m + 10,66m + 0,75m; phía Nam giáp nhà ông Tr có chiều rộng 4,68m + 1,98m + 1,43m +0,71m + 9,29m; phía Đông giáp phần đất giao cho ông C có chiều dài 15,05m; phía Tây giáp nhà ông Huỳnh có chiều dài 10,90m + 7,40m. (Có sơ đồ kèm theo)

Vợ chồng ông Nguyễn Viết Ng và bà Phạm Thị S được quyền sở hữu, sử dụng các loại tài sản, công trình và cây cối do vợ chồng ông C, bà Kh tạo lập trên diện tích đất vườn 285m^2 mà ông C, bà Kh trả lại.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Viết Ng và bà Phạm Thị S phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh giá trị các loại tài sản trên đất và công sức tôn tạo đất, tổng trị giá 54.082.000 đồng, tương đương bằng quyền sử dụng 120m^2 đất vườn, thuộc thửa đất số 872b, tờ bản đồ số 3 (theo đo đạc 299); Nay thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 10 (Đo đạc năm 2007), tại xóm 8, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 872a của ông Ng có chiều rộng 7,74m; phía Nam giáp đất vườn nhà ông Tr có chiều rộng 7,70m; phía Đông giáp nhà ông C có chiều dài 16,24m; phía Tây giáp phần đất ông Ng có chiều dài 15,05m. (Có sơ đồ kèm theo).

Các bên đương sự và những người liên quan có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết Ng về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh phải thanh toán tiền hoa lợi trên diện tích 405m^2 trong 15 năm tổng số tiền 30.000.000 đồng.

Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm về việc hủy quyết định hành chính cá biệt.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kh phải chịu 6.412.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trứ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu số 0001654 ngày 11/01/2012.

Ông Nguyễn Viết Ng phải chịu 1.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm tại Chi cục thi hành án huyện N, tỉnh Nghệ An theo Biên lai số 0001717 ngày 21/3/2011 và Biên lai số 0001652 ngày 03/01/2012 (Số tiền còn lại hoàn trả cho ông Ng).

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.

Tuyên bố cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được tống đạt hợp lệ bản sao bản án sơ thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện N;
- THADS huyện N;
- Lưu HSVA

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

Phạm Văn Phấn