

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 51/2019/DS-PT.

Ngày 13/5/2019

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ và
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
QSDĐ*”

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

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán:

Bà Trần Thị Hà;

Ông Bạch Đăng Thi.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Ngày 13/4/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án 33/2019/TLPT- DS ngày 21/01/2019 về việc: “Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2019/QĐ-PT ngày 28/02/2019 giữa:

Nguyên đơn: Cụ Lê H, sinh năm 1931, vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1967, (theo Giấy ủy quyền ngày 16/3/2016), có mặt.

Nơi cư trú: Phố B, thị trấn Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang;

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1966, vắng mặt, ủy quyền cho con gái là chị Lê Thị Thùy D, có mặt.

Nơi cư trú: Thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Cụ Trương Thị B, sinh năm 1935, vợ cụ H, vắng mặt.

2- Ông Lê Xuân L, sinh năm 1961, con cụ H, vắng mặt;

3- Ông Lê Văn H2, sinh năm 1966, con cụ H, vắng mặt;

4- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1967, con cụ H, có mặt;

5- Bà Lê Thị H3, sinh năm 1969, con cụ H, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn Đoàn K 2, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang;

6- Chị Lê Thị Thùy D, sinh năm 1988, con bà Nh, có mặt.

Nơi cư trú: Thôn Rừng Ch, xã Tiến Th, huyện Y, tỉnh Bắc Giang;

7- Anh Lê Văn D1, sinh năm 1998, con bà Nh, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang;

8- Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn Th- Phó trưởng Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện T –Theo Giấy ủy quyền ngày 07/6/2016, vắng mặt;

9- Ủy ban nhân dân xã Nhã N, huyện T do bà Phạm Thị Liên Ph đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 29/12/2017, vắng mặt;

10- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T- do bà Nguyễn Thị Hồng V đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 27/9/2018, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là cụ Lê H đã trình bày: Vào khoảng năm 1960, vợ chồng cụ được giao thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang để canh tác nông nghiệp. Vợ chồng cụ đã sử dụng đất để trồng lúa. Năm 1988, Nhà nước lại tiếp tục giao đất phần trăm tại thửa đất trên cho vợ chồng cụ quản lý, sử dụng và trồng lúa. Năm 1990, vợ chồng cụ đã làm 03 gian nhà trát vách cho vợ chồng con trai cả của cụ là ông Lê Văn H4 và bà Nguyễn Thị Nh ở tạm thời trên đất. Do vợ chồng cụ có 01 thửa đất giáp mặt đường 298. Năm 1998, vợ chồng ông H4, bà Nh đã đặt vấn đề với cụ cho vợ chồng ông H4 lên ở trên thửa đất giáp mặt đường TL 298 để làm ăn. Vợ chồng cụ đồng ý và đã chuyển xuống ở tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 và nhường phần đất mặt đường cho vợ chồng ông H4. Năm 2014, cụ đã đến UBND xã Nhã N để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì được biết thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Lê Văn H4 vào năm 2003 và được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh vào năm 2014. Cụ thể bà Nguyễn Thị Nh được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có số BX 546935 tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích 504,4m² tại thôn Bãi B, xã

Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 19/9/2014. Do UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Lê Văn H4 năm 2003 và cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh ngày 19/9/2014 là không đúng với quy định của pháp luật. Nay, cụ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nh và yêu cầu bà Nh trả lại cho cụ phần đất có diện tích đất 504,4m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N. Đối với các tài sản trên đất do bà Nh đã kiến thiết, xây dựng thì cụ đề nghị được sử dụng và trả cho bà Nh tiền tương ứng với giá trị các tài sản trên.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh đã trình bày: Bà kết hôn với ông Lê Văn H4 (con của cụ Lê H và cụ Trương Thị B) từ năm 1987. Sau khi kết hôn thì vợ chồng bà cùng chung sống cùng với cụ H và cụ B tại thửa đất giáp đường TL 298, tại thôn Bãi B, xã Nhã N. Đến năm 1989 thì cụ H và cụ B cho vợ chồng bà ra ở riêng tại thửa đất số 107 tờ bản đồ số 11, thôn Bãi B, xã Nhã N. Vợ chồng bà đã xây dựng 03 gian nhà cấp 4 trên đất và sinh sống trên đất từ năm 1989 đến năm 1999 thì vợ chồng bà đề nghị cụ H, cụ B cho vợ chồng bà lên ở trên đất giáp đường TL 298 để buôn bán. Cụ H, cụ B đã đồng ý về ở tại thửa số 107 tờ bản đồ số 11 thôn Bãi B, xã Nhã N để trông nom đất hộ vợ chồng bà nhường lại đất giáp đường TL 298 cho vợ chồng bà. Nguồn gốc thửa đất số 107 tờ bản đồ số 11 tại thôn Bãi B, xã Nhã N là của cụ H, cụ B quản lý sử dụng từ ngày trước khi bà kết hôn với ông H4 nhưng cụ H, cụ B đã tuyên bố cho vợ chồng bà thửa đất trên. Việc cụ H, cụ B cho vợ chồng bà đất thì chỉ nói bằng miệng mà không lập văn bản. Thửa đất này từ ngày vợ chồng bà quản lý, sử dụng đến nay không có gì thay đổi. Đến năm 2002, Nhà nước có chính sách cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, các hộ sử dụng đất đã đi kê khai. Vợ chồng bà đã tự đi kê khai với UBND Nhã N phần đất này. Ngày 23/11/2003, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho chủ sử dụng đất là hộ ông Lê Văn H4. Năm 2013, ông H4 chết. Năm 2014, bà đã chuyển nhượng thửa đất giáp đường TL 298 cho người khác rồi cùng các con bà chuyển về ở tại thửa đất trên, bà đã xây dựng 01 nhà ống lợp tôn; 04 gian công trình phụ; tường bao quanh thửa đất. Do ông H4 chết nên bà đã đề nghị UBND huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ sang tên của bà. Ngày 19/9/2014, UBND huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 546935 thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 diện tích 504,4m² mang tên bà là Nguyễn Thị Nh. Kể từ năm 2003 khi vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông H4 và năm 2014 bà được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cũng như việc bà chuyển về ở và xây dựng các công trình trên đất thì cụ H, cụ B và các anh em của ông H4 đều không có ý kiến gì. Vợ chồng bà cũng đã nộp thuế đất từ năm 1993 đến nay. Nay cụ H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ và đề nghị bà phải trả lại đất cho cụ H thì bà không đồng ý vì lý do cụ H,

cụ B đã cho vợ chồng bà phân đất trên từ những năm 1989 đến nay. Hơn nữa, vợ chồng bà cũng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nên thửa đất trên là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bà.

UBND xã Nhã N, huyện T do bà Phạm Thị Liên Ph- Là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày như sau:

Bà là cán bộ địa chính của UBND xã Nhã N từ năm 2011 nhưng đến khoảng đầu năm 2013 thì bà mới được UBND xã giao cho bà phụ trách mảng quản lý đất đai. Bà Phạm Thị Kim Thoa là cán bộ địa chính cũ bàn giao bản đồ địa chính, sổ địa chính và Quyết định cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 100/QĐ- UB ngày 17/11/2003 của các hộ dân trên địa bàn xã Nhã N trong đó có hộ ông Lê Văn H4 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích là 504,4m² (gồm có 300m² đất ở và 104,4m² đất vườn). Nhưng hiện nay UBND xã không còn lưu Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông H4. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông H4 thì hộ gia đình ông H4 có 4 khẩu gồm: Ông H4, bà Nh và chị Lê Thị Thùy Dương, sinh năm 1988 (15 tuổi) và anh Lê Văn Dưỡng, sinh năm 1998 (5 tuổi). Năm 2014, sau khi ông H4 chết thì bà Nh đã có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích là 504,4m² từ tên ông Lê Văn H4 sang tên chủ hộ là bà Nguyễn Thị Nh. Hiện nay Hồ sơ cấp đổi của bà Nh đang lưu giữ tại UBND xã Nhã N. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê Văn H4 năm 2003 là cấp theo Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của UBND huyện T. Về phần diện tích đất thực tế của hộ bà Nh đã đo được là 484,2m² là đã bị giảm 20,2m² so với diện tích được ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông H4 năm 2003. Việc chênh lệch về diện tích này là sai số khi đo đạc. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nh năm 2014 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Nay, cụ H có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Nguyễn Thị Nh đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích 504,4m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang và yêu cầu bà Nh trả lại cho cụ H phần đất trên là không có cơ sở.

UBND huyện T do ông Đỗ Văn Th là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày như sau (BL 139):

Năm 2002, UBND xã Nhã N đã đo đạc bản đồ địa chính thì thửa đất của hộ ông H4 sử dụng được thể hiện là thửa số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích là 504,4m². Trước đây phần đất này là các thửa nhỏ của nhiều người được sử dụng vào mục đích nông nghiệp. Trong quá trình sử dụng, hộ ông Lê Văn H4 (vợ là Nguyễn Thị Nh) đã đổi đất cho nhiều hộ gia đình và từ đó đã hình thành thửa 107, tờ bản đồ số 11 như hiện nay. Khoảng năm 1993, hộ ông H4 đã xây dựng nhà ở, công trình phụ và sinh

sống trên thửa đất này. Kiểm tra sổ mục kê của xã Nhã N năm 2002 thì thấy: Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 được ghi tên chủ sử dụng là ông Lê Văn H4. Đến ngày 17/11/2003, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 100/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ở, đất vườn cho các chủ sử dụng đất thuộc xã Nhã N. Ngày 23/11/2003, hộ ông H4 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất này theo bản đồ địa chính xã Nhã N năm 2002. Ngày 23/9/2013, ông H4 chết. Ngày 23/6/2014, các thành viên trong gia đình ông H4 thống nhất chuyển quyền sử dụng đất tại thửa đất này từ tên ông H4 sang tên bà Nguyễn Thị Nh. Ngày 18/8/2014, bà Nh có đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận. Ngày 19/9/2014, bà Nh được UBND Tân Yên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có số seri BX 5469 đối với phần đất này theo Quyết định số 1762/QĐ-UBND. Mặc dù hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông H4 của UBND huyện T không còn lưu trữ nhưng phần đất này trước kia là đất nông nghiệp, cụ H cũng chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này. Có thể trước đây vợ chồng cụ H đã sử dụng phần đất này nhưng sau đó vợ chồng cụ H lại chuyển sang ở đất khác và cho vợ chồng ông H4 sử dụng. Năm 1992-1993, vợ chồng ông H4, bà Nh làm nhà và đã liên tục ở trên phần đất này. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H4 năm 2003 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai. Về diện tích đất thực tế hộ bà Nh sử dụng là 484,8m² là đã bị giảm 20,2m² so với diện tích đã ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông H4 năm 2003 nhưng đây chỉ là sai số đo đạc. Tại thời điểm cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà Nh năm 2014 cũng không có văn bản pháp luật nào quy định khi cấp đổi Giấy chứng nhận thì phải đo đạc lại về diện tích. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉ tiến hành đo đạc lại đất khi có biến động rõ ràng về diện tích như tách thửa, gộp thửa. Nay, cụ H đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho bà Nh từ năm 2014 là không có cơ sở.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T do bà Nguyễn Thị Hồng V đại diện theo ủy quyền đã trình bày như sau:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T không lưu trữ Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AA046786 cho hộ ông Lê Văn H4 tại thửa số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích đất là 504,4m², tại thôn Bãi Ban xã Nhã N. Lý do vì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) được thành lập ngày 01/9/2015, trước thời điểm đó Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đều được lưu tại UBND xã Nhã N. Sau khi được thành lập thì Văn phòng Đăng ký đất đai cũng không được bàn giao lại các Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ từ trước ngày 01/9/2005 nên không cung cấp được các tài liệu về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ gia đình cho Tòa án. Hiện nay Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện T còn lưu các tài liệu và đã xuất trình cho Tòa án các tài liệu cụ thể như sau:

-Hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Nh tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 046786 gồm có: Biên bản họp gia đình của bà Nh ngày 23/6/2014; Giấy chứng tử của ông H4; Đơn đề nghị đăng ký biến động QSDĐ của bà Nh; sơ đồ thửa đất; Sổ hộ khẩu của hộ ông H4.

-Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nh gồm có: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ; sơ đồ thửa đất và Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông H4 năm 2003.

Ngoài các tài liệu như đã nêu trên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T không còn các tài liệu nào khác.

Về việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nh vào năm 2014 thì không thiết lập Hồ sơ mà chỉ căn cứ vào Hồ sơ chỉnh lý và Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nh và thu hồi lại Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H4 vào năm 2003.

Căn cứ vào các tài liệu nói trên thì việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2003 cho ông H4; việc chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Nh tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 046786 của ông H4 và việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh của UBND huyện T là đúng quy định của pháp luật.

Cụ Trương Thị B đã trình bày: Cụ là vợ cụ H, cụ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ H vì lý do: Thửa đất tranh chấp nêu trên đã được Nhà nước đã giao cho vợ chồng cụ từ những năm 1960. Vợ chồng cụ cũng chưa chuyển nhượng, tặng cho ai phần đất này nên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ.

Chị Lê Thị Thùy D đã trình bày: Chị là con gái ông Lê Văn H4 và bà Nguyễn Thị Nh. Năm 1989, ông bà nội chị là cụ H, cụ B đã cho bố mẹ chị thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T để làm nhà ở và sinh sống. Năm 1999, (lúc đó chị mới 11 tuổi), thì ông bà nội đã cho bố mẹ chị một thửa đất giáp mặt đường TL 298 để ở và buôn bán, ông bà đã chuyển xuống đất cũ ở trong làng (phần đất đang tranh chấp) để ở và trông nom hộ. Ông H4 đã chết ngày 19/8/2013. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên mẹ chị đã phải bán phần đất giáp mặt đường TL 298 và chuyển về thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, thuộc thôn Bãi B, xã Nhã N để xây dựng nhà. Khi mẹ con chị xây dựng các công trình trên đất thì ông bà nội không có ý kiến gì. Sau đó mẹ chị đã được UBND huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ. Nay, chị không đồng ý hủy Giấy chứng nhận QSDĐ và trả lại đất cho ông bà nội vì lý do: Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất trên của UBND huyện T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Thửa đất trên của ông bà

nội chi đã cho bố mẹ chi từ những năm 1989 tính đến nay đã là 27 năm, bố chi cũng đã được Giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 2003 đến nay cũng là 14 năm. Khi bố chi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đã không xảy ra mâu thuẫn gì.

Ông Lê Xuân L; ông Lê Văn H2; bà Lê Thị H1; bà Lê Thị H3 đều trình bày: Các ông và bà đều là con của cụ H và cụ B. Về nguồn gốc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 là của cụ Lê H, cụ Trương Thị B được giao sử dụng từ những năm 1960. Ông H4, bà Nh đã tự ý kê khai đề nghị UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mà không được sự đồng ý của cụ H. Nay, các ông bà đều đồng ý với ý kiến của cụ H đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nh, bà Nh phải trả lại quyền sử dụng đất cho cụ H và cụ B.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng Điều 50 của Luật đất đai năm 2003; Khoản 16 Điều 3; khoản 2 Điều 5; Điều 100; khoản 1 Điều 143; khoản 1 Điều 166; Điều 203 của Luật đất đai; Điều 154; Điều 155; Điều 256 của BLDS năm 2005; Khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 227; Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của BLTTDS; Khoản 5 Điều 1 Nghị Quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử.

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê H do bà **Lê Thị H1** đại diện theo ủy quyền:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại diện tích 504,4m² (diện tích đo đạc thực tế là 484,2m²), thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 tại thôn **Bãi B, xã Nhã N**, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho cụ Lê H quản lý, sử dụng. Đất có 04 cạnh tiếp giáp: Phía Đông có chiều dài 27,63m giáp UBND xã Nhã N; Phía Bắc có chiều dài 25,42m giáp đường liên thôn; Phía Tây có chiều dài 15,55m giáp đất hộ bà Lương Thị Ch; Phía Nam có chiều dài 27,62m giáp đất hộ ông Lương Cao M, (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

- Giao toàn bộ các tài sản trên đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Nh theo Biên bản định giá tài sản ngày 08/11/2016 gồm: Nhà ở trị giá 114.691.000 đồng; Nhà bán mái lợp Prôxi măng 27.809.000 đồng; Công trình phụ gồm: Bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm, công trình chăn nuôi trị giá 53.837.000 đồng; Mái vẩy tôn trị giá 5.000.000 đồng; Sân gạch bỏ trị giá 848.000 đồng; Sân bê tông trị giá 11.241.000 đồng; Tường cay trị giá 3.440.000 đồng; Lưới B40 trị giá 2.372.000 đồng; Trụ cổng trị giá 927.000 đồng; 01 cây soài trị giá 107.000 đồng; 01 giếng khoan trị giá 2.340.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 222.612.000 đồng cho nguyên đơn cụ Lê H quản lý, sử dụng

và cụ Lê H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Nh tổng giá trị tài sản trên đất là 222.612.000 đồng.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 046786 cấp cho hộ ông Lê Văn H4 tại thửa số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích 504,4m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 546935 thửa số 107, tờ bản đồ số 11 diện tích 504,4m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 19/9/2014 mang tên bà Nguyễn Thị Nh.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 4.290.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này do bà Lê Thị H1 đại diện theo ủy quyền của cụ Lê H đã nộp đủ, bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại số tiền 4.290.000 đồng đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho bà Lê Thị H1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền được trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3]. Về án phí DSST:

- Bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Trả lại cụ Lê H (do bà Lê Thị H1 nộp thay) số tiền 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2014/0000717 ngày 18/3/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 17/12/2018, bà Nguyễn Thị Nh nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ H do bà H1 đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Nh do chị D đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+Bà Nguyễn Thị Nh do chị Lê Thị Thùy D đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc của phần đất tranh chấp này là của cụ H và cụ B đã cho bố mẹ chị là ông H4 và bà Nh quản lý sử dụng. Năm 1999, cụ H và cụ B đã cho bố mẹ chị một thửa đất giáp mặt đường TL 298 để ở và buôn bán, cụ H và cụ B đã chuyển xuống đất cũ ở trong làng để ở và trông nom hộ. Ông H4 đã chết ngày 19/8/2013. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên mẹ chị đã phải bán phần đất giáp mặt đường TL 298 được 800 triệu

đồng và chuyển về thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, thuộc thôn Bãi B, xã Nhã N xây dựng nhà để ở. Khi mẹ con chị xây dựng các công trình trên đất thì ông bà nội không có ý kiến gì. Sau đó bà Nh đã được UBND huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ. Nay, chị không đồng ý hủy Giấy chứng nhận QSDĐ và trả lại đất cho ông bà nội chị vì lý do: Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất trên của UBND huyện T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Thửa đất trên của ông bà nội chị đã cho bố mẹ chị. Khi bà Nh xây dựng nhà thì cụ H đang ở với chú Lê Văn H2 (là con út cụ H), cụ H cũng không phản đối gì về việc mẹ con chị xây nhà và quay về ở phần đất này. Chị xác định ngoài phần đất này thì cụ H cũng không có phần đất nào khác nữa. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm đã xử.

+ Bà Lê Thị H1 đại diện theo ủy quyền của cụ H không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà Nh và đã trình bày: Cụ H đã cho vợ chồng bà Nh phần đất bám mặt đường TL 298 và sau đó bà Nh đã bán phần đất này đi để mua 1 lô đất khác. Tại phiên tòa hôm nay chị Dương đại diện cho bà Nh cũng thừa nhận bà Nh đã bán phần đất mặt đường được 800 triệu đồng. Do cụ H tuổi cao nên đã phải đến ở nhà con trai út cụ H là ông Lê Văn H2 để ông H2 trông nom chứ cụ H không cho bà Nh phần đất này. Hiện nay cụ H không có nhà và đất để ở. Việc ông H4 và bà Nh đi kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì cụ H không biết. Khi mẹ con bà Nh quay về đất này để ở cụ H cũng có biết nhưng do cụ H đang ở nhờ con trai út nên cụ H cũng đồng ý để cho mẹ con bà Nh ở nhờ phần đất này. Bà Nh đã được cụ H cho 1 phần đất bám mặt đường TL 298 nay bà Nh lại muốn chiếm phần đất này của cụ H. Cụ H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nh, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Theo cụ Lê H đã trình bày: Vào khoảng năm 1960 vợ chồng cụ H được giao thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 để canh tác nông nghiệp. Vợ chồng cụ đã sử dụng

đất để trồng lúa. Năm 1990, vợ chồng cụ H đã làm 03 gian nhà trát vách cho vợ chồng con trai cả của cụ H là ông Lê Văn H4 và bà Nguyễn Thị Nh ở tạm thời trên đất. Do vợ chồng cụ H đang 01 thửa đất giáp mặt đường TL 298. Năm 1998, vợ chồng ông H4, bà Nh đã đặt vấn đề với cụ H cho vợ chồng ông H4 lên ở trên thửa đất giáp mặt đường 298 để sinh sống và làm ăn. Vợ chồng cụ H đồng ý và đã chuyển về ở tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 và nhường phần đất mặt đường cho vợ chồng ông H4. Năm 2014, cụ H đã đến Ủy ban nhân dân xã Nhã N để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì được biết thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Lê Văn H4 vào năm 2003 và được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh vào năm 2014. Cụ thể là bà Nguyễn Thị Nh được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có số BX 546935 tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích 504,4m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 19/9/2014. Do UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Lê Văn H4 ngày 23/11/2003 và cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh ngày 19/9/2014 là không đúng với quy định của pháp luật. Nay, cụ H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nh và yêu cầu bà Nh trả lại cho cụ phần đất có diện tích đất 504,4 m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N. Đối với các tài sản trên đất do bà Nh đã kiến thiết, xây dựng thì cụ H đề nghị được sử dụng và trả cho bà Nh tiền tương ứng với giá trị các tài sản trên.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh đã trình bày: Bà Nh thừa nhận nguồn gốc đất trên là của cụ H và cụ B nhưng cụ H và cụ B đã cho vợ chồng bà Nh từ năm 1989. Cụ H, cụ B đã cho vợ chồng bà Nh thửa đất trên thì chỉ nói bằng miệng và không lập văn bản. Ngày 23/11/2003, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên cho chủ sử dụng đất là ông Lê Văn H4. Năm 2013, ông H4 chết. Năm 2014, bà Nh đã chuyển nhượng thửa đất giáp đường TL 298 rồi cùng các con bà Nh chuyển về ở tại thửa đất trên. Quá trình sử dụng đất, bà Nh đã xây dựng 01 nhà ống lợp tôn; 04 gian công trình phụ; tường bao quanh thửa đất. Do ông H4 chết nên bà Nh đã đề nghị UBND huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ sang tên của bà Nh. Ngày 19/9/2014, UBND huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 546935 thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 diện tích 504,4 m² mang tên bà Nguyễn Thị Nh. Kể từ năm 2003 khi UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông H4 và năm 2014 bà Nh được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ và khi bà Nh chuyển về ở và xây dựng các công trình trên đất thì cụ H, cụ B cũng như các anh em của ông H4 đều không có ý kiến gì. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của UBND huyện T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật; thửa đất nêu trên là thuộc quyền quản lý, sử dụng

của vợ chồng bà Nh do cụ H, cụ B đã cho vợ chồng bà Nh từ những năm 1989 đến nay.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê H: Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông H4 và Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nh; bà Nh phải trả cho cụ Lê H phần đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 diện tích 504,4 m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nh kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất 2 bên đều thừa nhận là đất nông nghiệp của cụ Lê H và cụ B. Bà Nh đã cho rằng cụ H đã cho vợ chồng bà Nh phần đất này bằng miệng nhưng lời trình bày của bà Hèo không được cụ H, cụ B và các anh chị em trong gia đình cụ H thừa nhận, bà Nh cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Năm 2003, ông H4 tự ý kê khai đề nghị UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mà không được sự đồng ý của cụ H là không đúng quy định của Điều 173 và Điều 176 BLDS năm 1995 quy định về quyền sở hữu về tài sản và căn cứ xác lập quyền sở hữu về tài sản.

Nếu Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H4 được coi là hợp pháp thì sau khi ông H4 chết, các con của bà Nh lập văn bản đồng ý cho bà Nh đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ, bà Nh làm đơn đề nghị UBND huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ sang tên bà Nh mà không được sự đồng ý của cụ H, cụ B (là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H4) cũng là không đúng quy định về quyền thừa kế theo pháp luật tại Điều 674, Điều 675, Điều 676 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Do UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông H4 năm 2003 đối với phần đất tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật và việc bà Nh được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2014 cũng là không đúng.

Bà Hằng đại diện cho cụ H đã trình bày: Trước kia vợ chồng bà Nh đã được vợ chồng cụ H cho phần đất bám mặt đường TL 298 và sau đó phần đất này đã được bà Nh chuyển nhượng cho người khác và bà Nh đã mua 1 lô đất khác. Hiện nay cụ H đang phải ở nhờ nhà con trai út của cụ H là ông Lê Văn H2 do bà Nh đang chiếm hữu phần đất của cụ H

Phía chị Dương đại diện cho bà Nh cũng đã thừa nhận phần đất bám mặt đường TL 298 là của cụ H cho bà Nh. Nhưng phần đất này đã được bà Nh chuyển nhượng cho người khác được 800.000.000 đồng, số tiền này sử dụng để trả nợ và xây

dựng nhà trên phần đất đang tranh chấp. Hiện nay cụ H đang ở cùng con trai út của cụ H, cụ H cũng không có đất nào khác.

Từ những cứ nêu trên, Tòa án sơ thẩm đã hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 546935 mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Nh, tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích đất là 504,4m² tại thôn Bãi B, xã Nhã N theo Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 19/9/2014 của UBND huyện Tân Yên và buộc bà Nh trả lại phần đất trên cho vợ chồng cụ H là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp với Điều 34 của BLTTDS; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 2, mục IV về Tổ tụng dân sự, thi hành án dân sự trong “Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ” số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm 1 số vấn đề cụ thể như sau:

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Tân Yên đã cấp cho hộ ông Lê Văn H4 ngày 23/11/2003 (đối với phần đất đang tranh chấp) không còn giá trị pháp lý vì lý do UBND huyện Tân Yên đã cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh từ ngày 19/9/2014. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Tân Yên đã cấp cho hộ ông Lê Văn H4 ngày 23/11/2003 là không đúng.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là Cơ quan giúp việc của UBND huyện T, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa UBND huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy việc đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác.

Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần nội dung và sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh, giữ nguyên bản án án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng Điều 50 của Luật đất đai năm 2003; khoản 16 Điều 3; khoản 2 Điều 5; Điều 100; khoản 1 Điều 143; khoản 1 Điều 166; Điều 203 của Luật đất đai; Điều 154; Điều 155; Điều 256 của BLDS năm 2005; Khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 227; Điều 229; Điều 271; khoản

1 Điều 273 của BLTTDS; khoản 5 Điều 1 Nghị Quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Lê H về các nội dung sau:

1- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 546935 do UBND huyện T đã cấp cho bà Nguyễn Thị Nh ngày 19/9/2014 tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích đất là 504,4m², đất có địa chỉ: Thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

2- Buộc bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 504,4m² (diện tích đo đạc thực tế là 484,2m²), thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, tại thôn Bãi B, xã Nhã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho cụ Lê H quản lý, sử dụng.

Phần đất tranh chấp có các cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông có chiều dài 27,63m giáp Ủy ban nhân dân xã Nhã N;

Phía Bắc có chiều dài 25,42m giáp đường liên thôn;

Phía Tây có chiều dài 15,55m giáp đất hộ bà Lương Thị Ch;

Phía Nam có chiều dài 27,62m giáp đất hộ ông Lương Cao M.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

3- Cụ Lê H được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt toàn bộ các tài sản trên đất gồm: 01 nhà ở có trị giá 114.691.000 đồng; Nhà bán mái lợp Prôxi măng có trị giá 27.809.000 đồng; Công trình phụ gồm: bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm, công trình chăn nuôi có trị giá 53.837.000 đồng; Mái vẩy tôn có trị giá 5.000.000 đồng; Sân gạch bỏ có trị giá 848.000 đồng; Sân bê tông có trị giá 11.241.000 đồng; Tường cay có trị giá 3.440.000 đồng; Lưới B40 có trị giá 2.372.000 đồng; Trụ cổng có trị giá 927.000 đồng; 01 cây xoài có trị giá 107.000 đồng; 01 giếng khoan có trị giá 2.340.000 đồng.

Nhưng cụ Lê H phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Nh tổng giá trị các tài sản trên đất là 222.612.000 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu sáu trăm mười hai ngàn đồng chẵn);

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 4.290.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do bà Lê Thị H1 đại diện theo ủy quyền của cụ Lê H đã nộp tạm ứng khi Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên bà Nh phải trả lại 4.290.000 đồng cho cụ Lê H.

5. Về án phí DSST:

- Bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cụ Lê H 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0000717 ngày 18/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

6. Về án phí DSPT: Bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà Nh đã nộp đủ số tiền trên tại Biên lai thu tiền số AA/2017/0002297 ngày 03/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền được trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2- Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Điều 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.

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

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền

