

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 63/2019/DS-PT
Ngày 22/10/2019
“*V/v tranh chấp QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

THh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Hà Nam.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương
Ông Lại Văn Tùng

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - 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.

Trong các ngày 16 tháng 9 và 22 tháng 10 năm 2019, tại Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số 07/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp QSD đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2019/QĐXX-PT ngày 21 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L (Mai Thị H); sinh năm 1930.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Chu Tuấn Hải - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trung tâm, Đoàn Luật sư tỉnh Nam Định;

2. Bị đơn: Ông Mai Văn H1; sinh năm 1958 ;Trú tại: Xóm A, xã Tr, huyện T, tỉnh Nam Định.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:

- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962; Trú tại: Xóm A, xã Tr, huyện T, tỉnh Nam Định;

- Ông Mai Duy TH, sinh năm 1968; Trú tại Thôn 4, xã Quảng Khê, huyện Đắc GLong, tỉnh Đắc Nông;

4. Người làm chứng:

- Ông Mai Văn B, sinh năm 1951; Trú tại: Thôn 4, xã Quảng Khê, huyện Đắc Glong, tỉnh Đắc Nông.

- Bà Mai Thị Ph, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn 10, xã Đămbri, thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L: Ông Mai Duy TH, sinh năm 1968; Trú tại Thôn 4, xã Quảng Khê, huyện Đắc GLong, tỉnh Đắc Nông;

Tại phiên tòa: Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và hòa giải cụ Phạm Thị L trình bày:

Cụ Phạm Thị L và cụ ông Mai Văn H (cụ H chết 1982), sinh được 08 người con, gồm: Ông Mai Văn B; ông Mai Văn Hánh (đã chết 1990); ông Mai Văn H1; bà Mai Thị Xuyên; ông Mai Duy TH; bà Mai Thị Luyến; bà Mai Thị Gấm; Mai Thị Ph. Không có con nuôi, con riêng.

Tài sản chung của hai cụ có 03 thửa đất do ông cha để lại gồm: thửa thứ nhất có diện tích 165m², thửa thứ hai có diện tích 260m² và thửa thứ ba có diện tích 630m² là đất ao. Hai cụ có xây dựng 10 gian nhà cấp 4, (06 gian trên thửa 260 m² và 04 gian trên thửa 165m²). Khi cụ H còn sống hai cụ đã cho ông B và ông Hánh thửa 260m², trên có 06 gian nhà, cho miệng không có văn bản giấy tờ. Ông Bổng, ông Hánh đã quản L đất được cho. Đến năm 1999 ông B chuyển vào Đắc Nông sinh sống lên đã bán lại phần đất của mình cho ông Hánh. Còn thửa 165 m² là của 03 người gồm cụ L và ông H1, ông TH. Thửa 630m² đất ao cụ chia cho 03 người con trai gồm: ông B, ông Hánh, ông H1 (ông TH không lấy nhường phần của mình cho 03 anh). Con gái đã lấy chồng nên không được chia đất của tổ tiên. Đất ruộng cũng đã chia không có tranh chấp gì. Sau khi cụ H mất cụ ở chung với vợ chồng ông H1 tại bốn gian nhà xây trên thửa đất 165 m². Ngày 14/3/2017 ông H1 tự ý dỡ toàn bộ nhà cũ để làm nhà mới, không hỏi ý kiến cụ và anh em trong gia đình. Cụ không đồng ý và đòi lại một phần đất để làm nhà ở riêng và làm nơi thờ cúng sau này.

Tại bản tự khai, ý kiến tại biên bản hòa giải, tại phiên tòa bà Mai Thị Xuyên người đại diện cho cụ Phạm Thị L trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Mai Văn H (mất 1982) và cụ Phạm Thị L sinh được 08 người. Trước năm 1982 khi cụ H còn sống, ông B, ông Hánh đã có gia đình, được bố mẹ chia đất ở riêng trên thửa 260m², còn lại đều ở trên thửa đất 165m². Khoảng năm 1990 – 1991 mẹ bà (cụ L) đã đứng ra phân chia tài sản nhà đất cho các con trai. Phần đất ao 360m² chia cho 03 người con trai gồm ông B, ông

Hánh, ông H1, riêng ông TH không lấy, vì thế khi chia đất các ông ở nhà đã chia cho vợ con anh Hánh được xuất đất rộng hơn, còn lại ông B và ông H1 mỗi người được 10 mét mặt đường và chiều dài theo thửa đất. Toàn bộ thửa đất ao 630m² ông B, ông Hánh, ông H1 đều đã bán hết. Phần đất của ông B được chia trên thửa đất 260m² đã bán lại cho vợ con ông Hánh. Còn lại thửa 165m² trước năm 2004 mang tên quyền sử dụng đất là của cụ L (H), đây là phần đất chung của cụ L (H), ông H1, ông TH chưa chia cho ai. Nay cụ L đòi lại 01 phần đất trong diện tích 165m² để có đất ở riêng, sau này cụ L mất đi làm làm nơi thờ cúng.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Mai Văn H1 trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Mai Văn H và cụ Phạm Thị L sinh được 08 người con như cụ L trình bày. Tài sản của bố mẹ ông gồm có 10 gian nhà và 02 thổ đất ở và 01 thổ đất một ao. Ông Bổng xây dựng gia đình khoảng năm 1971 - 1972, ông Hánh xây dựng gia đình khoảng năm 1979. Khoảng năm 1980 ông Bổng, ông Hánh ra ăn riêng, bố mẹ cho ông Bổng, ông Hánh ở trên thửa đất 260m². Năm 1982 bố ông mất không để lại di chúc. Năm 1991 mẹ ông đã tiến hành chia tài sản của hai cụ cho 04 người con trai, con gái đã đi lấy chồng không được chia. Cụ thể: chia cho mỗi người con trai 02 gian nhà, gồm ông B và ông Hánh ở thửa 260m², còn lại hai gian để lại cho mẹ ở và làm nơi thờ cúng. Ông và ông TH mỗi người hai gian nhà trên thửa 165m². Thời gian đó mẹ ông vẫn ở tại bốn gian nhà trên thửa 165m² cùng vợ chồng ông. Còn 630m² đất ao chia cho 04 người con trai, khi đó ông TH đang ở Đắc Nông có ý kiến không lấy nên mẹ ông đã chia thửa đất cho 03 người con gồm ông H1, ông B và ông Hánh. Đất ao được chia các ông đã chuyển nhượng cho người khác. Đến năm 1999 ông B bán lại nhà đất được chia cho con ông Hánh, trong đó bán cả nhà của mẹ và 01 gian để làm nơi thờ cúng. Ngay năm đó ông B chuyển ban thờ các cụ sang nhà ông H1. Năm 1991 mẹ ông chia đất ở, ao, ruộng cho các con chỉ nói miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Đối với 04 gian nhà cùng đất tại thửa 165m² do ông TH ở Đắc Nông không có nhu cầu ở, ông TH đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông. Năm 2004 mẹ ông và ông TH đã nhất trí cho ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Ủy ban nhân dân huyện Trục Ninh đã được cấp giấy QSDĐ số H00658/QSDĐ ngày 30/12/2005 mang tên vợ chồng ông. Quan điểm của ông không nhất trí tách một phần đất để mẹ ông xây nhà ở riêng vì:

Nhà đất này sau khi mẹ ông và anh em ông đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng và được UBND huyện Trục Ninh được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 2004. Từ trước đến nay mẹ ông vẫn ở chung với vợ chồng ông, không có

mâu thuẫn gì. Năm 2017 do nhà xuống cấp vợ chồng ông đã dỡ nhà cũ xây lại nhà mới để mẹ con cùng ở, mọi người trong gia đình đều nhất trí. Việc mẹ ông làm đơn khởi kiện là do bà Xuyên có mâu thuẫn với vợ chồng ông lên đã xui mẹ ông làm đơn đòi lại đất để làm nhà ở riêng, sau này làm nơi thờ cúng. Đến nay vợ chồng ông nhất trí nếu mẹ ông không thích ở chung, vợ chồng ông sẽ xây nhà riêng cho mẹ ở trên diện tích đất 165m² đã cấp giấy CNQSD đất của vợ chồng ông.

Bà L trình bày: đồng ý với ý kiến của ông H1, cụ L vẫn ở trên thổ đất 165m² từ thời cụ H còn sống đến nay và ở chung với vợ chồng bà, trước năm 2000 ban thờ các cụ, thờ ở nhà ông B. Đến năm 2000 ông B bán hết nhà đất nên mới chuyển ban thờ các cụ sang nhà bà.

Ông TH trình bày: Thời gian bố ông còn sống, hai cụ đã cho anh B, ông Hánh thừa đất 260m², chỉ còn thừa 630m² và thừa 165m². Thừa 630m² đã được ông B chia cho 03 anh em, còn ông ở xa không lấy đất và cho lại 03 anh. Thừa 165m² là đất ở của mẹ ông, đất này để ông TH và ông H1 cùng ở với mẹ.

Về thủ tục chuyển nhượng như ông H1 trình bày là không đúng vì bố mẹ chưa cho ai, bản thân ông cũng không biết là được quyền sử dụng bao nhiêu đất nên ông không thể làm thủ tục chuyển nhượng đất được. Đơn đề nghị chuyển quyền sử dụng đất do ông H1 cung cấp ông thấy nội dung không đúng với đơn mà ông H1 đưa ông ký, trước khi ký ông có đọc nội dung là ông H1 mượn sổ đỏ để vay tiền Ngân Hg cho các cháu ăn học, về chữ ký của ông, ông đang nghi ngờ và chữ ký của mẹ ông là giả mạo, đơn xin chia tách đất có nói là mẹ tôi mở cuộc họp gia đình, nội dung này hoàn toàn bịa đặt. Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H1 và bà L phải trả cho mẹ ông $\frac{1}{2}$ thừa đất = 82 m² để mẹ ông có chỗ ở và làm nơi thờ cúng sau này.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 158, 159, 160, 161 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 100 Luật đất đai 2013.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của cụ Phạm Thị L về việc kiện đòi vợ chồng ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L phải tách trả một phần đất trên thửa 339 có diện tích 165m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Trục Ninh cấp GCNQSD số H00658/QSDD ngày 30/12/2005 mang tên chủ sử dụng ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L, ông H1 và bà L có trách nhiệm xây nhà cho cụ Phạm Thị L (H) trên phần đất trống nằm trong diện tích đất 165m² tại thửa 339 tờ bản đồ số 3-PL2 xã Trục Chính.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/12/2018, cụ Phạm Thị L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định. Vì cấp sơ thẩm giải quyết không đúng thẩm quyền; xác định không đầy đủ những người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là các con của cụ L; hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất chưa đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa hôm nay: Người đại diện theo ủy quyền của cụ Phạm Thị L thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm đề nghị chia 1/2 tài sản cho cụ L.

Đại diện VKSND tỉnh Nam Định phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, các tHh viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án, đại diện VKS đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, không chấp nhận đơn kháng cáo của cụ Phạm Thị L, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định nhận định:

[1] Xét kháng cáo của cụ Phạm Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã có đủ cơ sở kết luận; Tài sản chung của vợ chồng cụ Mai Văn H và cụ Phạm Thị L gồm có 03 thửa đất gồm: Thửa đất 165m² trên đất có 4 gian nhà cấp 4, thửa đất 260m² trên đất có 6 gian nhà cấp 4 và thửa 630m² đất ao. Khi cụ H còn sống hai cụ đã thống nhất phân chia tài sản chung của hai cụ cho bốn người con trai. Con gái đã đi lấy chồng không được chia. Năm 1982 cụ H mất, không có di chúc để lại. Năm 1991 cụ L đã phân chia toàn bộ nhà đất của hai cụ cho bốn người con trai là ông B, ông Hánh (ông Hánh chết năm 1990) ở nhà đất thuộc thửa đất có diện tích 260m². Thửa đất ao 630m², ông TH không lấy cụ L chia cho ba ông gồm, ông B, ông H1, ông Hánh. Thực tế sau khi nhận nhà đất ông B bán lại phần nhà đất của mình tại thửa 260m² cho con ông Hánh và phần đất ao ông B, ông Hánh, ông H1 được chia cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

[2] Đối với nhà đất tại thửa 339 có diện tích 165m² là của 03 người gồm; Cụ L, ông H1 và ông TH. Do điều kiện cuộc sống cho nên ông TH chuyển vào

sinh sống và làm ăn tại tỉnh Đắk Nông. Cụ L ở cùng với vợ chồng ông H1 từ trước cho đến nay. Trước năm 2004 thửa đất mang tên cụ L (H). Đến tháng 5/2004 ông H1 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện Trục Ninh cấp GCNQSD đất mang tên ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án Cụ L và ông TH có lời khai cho biết chữ ký “H” và “Mai Duy TH” trong đơn xin chia tách quyền sử dụng đất (BL24) và đơn đề nghị đổi tên sổ đỏ từ Mai Thị H sang Mai Văn H1, không phải là chữ ký của cụ L và ông TH, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định trung cầu giám định. Tuy nhiên các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp, cụ thể là mẫu chữ của cụ L; do vậy việc giám định không thể tiến Hh được.

[4] Hội đồng xét xử nhận thấy: Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông H1 đã làm đúng theo quy định của pháp luật thể hiện có đơn chuyển quyền sử dụng có chữ ký của bà L, ông TH, ông H1 và người làm chứng là của ông Mai Văn B, có chính quyền địa phương xác nhận và đã làm thủ tục sang tên theo qui định của pháp luật. Như vậy thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ cụ L sang tên cho ông H1, bà L là hoàn toàn hợp pháp phù hợp qui định của Điều 50 Luật đất đai 2003. Vì vậy cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của L là có căn cứ.

[5] Về nội dung chấp nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L, ông H1 và bà L có trách nhiệm xây nhà cho cụ Phạm Thị L (H). Hội đồng xét xử xét thấy, bản án sơ thẩm không xác định rõ ngôi nhà mà vợ chồng ông H1 có trách nhiệm xây cho cụ L là loại nhà gì, diện tích bao nhiêu m², có tứ cận giáp đâu và thời gian hoàn tHh việc xây nhà. Điều này làm cho bản án không có tính khả thi, gây khó khăn cho công tác thi Hh án. Căn cứ vào sự tự nguyện của vợ chồng ông H1 tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này, theo hướng xác định rõ trách nhiệm của vợ chồng ông H1 trong việc xây nhà cho cụ L.

[6] Từ nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh.

[7] Về án phí: Cụ L là người già, thuộc diện gia đình chính sách, căn cứ theo quy định Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 14. Cụ L được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

QUYẾT ĐỊNH

Sửa một phần bản án sơ thẩm

Căn cứ các Điều 158, 159, 160, 161 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 100 Luật đất đai 2013.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của cụ Phạm Thị L về việc kiện đòi vợ chồng ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L phải tách trả một phần đất trên thửa 339 có diện tích 165m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Trục Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00658/QSDD ngày 30/12/2005 mang tên chủ sử dụng ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn H1 và bà Phạm Thị L, ông H1 và bà L có trách nhiệm xây cho cụ Phạm Thị L (H) ngôi nhà mái bằng, diện tích là 16m², có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Miên, phía Tây giáp sân nhà ông H1, phía Nam giáp bếp nhà ông H1, phía Bắc giáp nhà ông H1, nằm trong diện tích đất 165m² tại thửa 339 tờ bản đồ số 3-PL2 xã Trục Chính. Thời gian hoàn thành việc xây nhà đến hết tháng 3 năm 2020.

3. Cụ Phạm Thị L không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Trục Ninh;
- VKSND huyện Trục Ninh;
- C.C THADS huyện Trục Ninh;
- Lưu: HS.

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

Đã ký

Vũ Hà Nam