

Bản án số: 68/2019/DS-PT

Ngày: 07/10/2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

- Với thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các thẩm phán: Ông Vi Văn Chắt, ông Nguyễn Hữu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

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

Ngày 01 và ngày 07 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 80/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thị xã C, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2019/QĐXX-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 91/QĐ-PT ngày 20/9/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1966; Có mặt.

Địa chỉ: Khối T, phường Ngh, thị xã C, Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Xuân Đ, sinh năm 1982 - Luật sư Công ty Luật TNHH Pháp V, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Sí, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2017); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Xuân H, sinh năm 1958 - Luật sư Công ty Luật TNHH Pháp V; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Sí, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Đình Đ, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962;

Nơi đăng ký HKTT: Khối H I, phường Ngh, thị xã C, tỉnh Nghệ An; Chỗ ở hiện tại: Khối H, phường Ngh, thị xã C, Nghệ An.

(Bà Th ủy quyền cho ông Đ tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2017). Ông Đ có mặt, bà Th vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lý Hưng Th;

Địa chỉ: Khối H, phường Ngh, thị xã C, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Lê Viết C;

Địa chỉ: Số nhà 27, đường Phan Đăng L, khối 4, phường Tr, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Nh trình bày:

Ngày 19/12/1992, ông H, bà Nh mua của ông Lý Hưng Th ở xóm H I, xã Ngh, huyện Ngh (nay là khối H I, phường Ngh, thị xã C, tỉnh Nghệ An) 01 ngôi nhà ngói 2 gian, 01 ngôi nhà phụ, giếng nước, nhà tắm, tất cả tọa lạc trên diện tích đất khi đó là 200m² (chiều dài 20m, chiều rộng 10m, trừ đường 7m) có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Đ, bà Th, phía Tây giáp cầu Hối trắng, phía Nam giáp đường đi và nhà ông D, phía Bắc giáp tỉnh lộ. Ngoài ra còn cộng thêm cổ phần tiền điện 30.000 đồng và 2,5 kg dây nhôm AC35 với giá tiền 1.500.000 đồng. Khuôn viên nhà đất có 3 bờ trâm làm ranh giới với đất nhà ông Đ, bà Th. Sau khi trả đủ tiền cho ông Th, ông H và bà Nh dọn về nhà đất đã mua của ông Th để ở. Việc mua bán lúc đó không có người làm chứng nhưng được lập thành văn bản và không có tranh chấp. Việc ông H, bà Nh mua nhà từ ông Th, ông Đ và bà Th đều biết nhưng không có ý kiến gì. Thậm chí khi gia đình ông H, bà Nh dọn về nhà mới ở, có tổ chức liên hoan và mời gia đình ông Đ sang tham dự, ông Đ còn tham gia tiệc liên hoan và mừng cho gia đình bà Nh 20.000 đồng.

Sau khi về nơi ở mới bà Nh đã đến UBND xã Ngh lúc bấy giờ để kê khai đăng ký và được ông Trương Quang H - Chủ tịch UBND xã Ngh xác nhận, ký tên đóng dấu và thu lệ phí chuyển nhượng là 150.000 đồng. Sau đó bà Nh, ông H được UBND xã Ngh cấp giấy chứng nhận sử dụng đất dân cư. Quá trình sử dụng đất, bà Nh, ông H có đơn xin bồi đắp đất xây bờ kè phía Tây, nâng diện tích sử dụng thực tế là 366,7m². Năm 1996, sau khi thành lập thị xã C được 2 năm thì UBND phường thực hiện chủ trương kê khai đăng ký đất đai cho các hộ dân trong phường theo Nghị định 60/CP của Chính phủ. Gia đình bà Nh đã đăng ký kê khai theo đúng quy định. Tại sổ mục kê của UBND phường Ngh, gia đình bà Nh được đăng ký lô đất đang tranh chấp là lô số 110, diện tích 263m² vào tháng 01/1996. Đến tháng 9/1997, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông H đang ở trong quân ngũ, một mình nuôi các con nhỏ nên bà Nh đã chuyển về nhà bố mẹ chồng ở Ngh để ở. Trước khi chuyển đi (tháng 9/1993), bà Nh, ông H đã bán cho ông Phạm Ngọc H

và bà Nguyễn Thị L 5m chiều rộng bám đường V - C, chiều dài 16m. Gia đình ông H, bà L đã giao tiền đầy đủ cho bà Nh và được UBND huyện Ngh cấp quyết định giao đất. Sau khi bà Nh chuyển đi thì ông Đ đã phá bỏ bờ rào ngăn cách giữa hai nhà và còn thuê máy xúc đổ nhà của bà Nh, ông H. Sự việc đó đã được chính quyền địa phương gọi lên hòa giải nhưng không có kết quả. Sau đó, do làm ăn thua lỗ nợ nần chồng chất không có khả năng thanh toán nên bà Nh đã đi khỏi địa phương để làm ăn kiếm tiền trả nợ nên sự việc tranh chấp tạm dừng cho đến ngày 30/5/2017 bà Nh mới có điều kiện khởi kiện đến Tòa án.

Quá trình hòa giải tại Tòa án, bà Nh, ông H có yêu cầu Tòa án xem xét đến hành vi tháo dỡ bờ trâm, thuê máy xúc húc đổ nhà của ông bà, cản trở không cho bà Nh thực hiện quyền sử dụng đất của mình. Bà Nh còn khai bổ sung, thời điểm bà mua nhà đất của ông Th thì nhà cũ của bà cách nhà ông Th khoảng 50- 70m và bà đã bán nhà đất cũ của mình cho ông Nguyễn Ngọc S cũng là người trong xóm H I với giá 1.500.000 đồng. Lúc mua bán cũng chỉ có giấy viết trao tay nhận tiền chứ không có thủ tục gì về đất đai cả.

Do đó, bà Nh, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà Th chấm dứt việc tranh chấp và trả lại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 07 với diện tích 345,5m² cho gia đình ông bà để ông bà thực hiện quyền sử dụng đất của mình.

Bị đơn ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Năm 1990, gia đình ông Đ mua của gia đình ông Lê Viết C - cán bộ xí nghiệp Đông lạnh C mảnh đất có diện tích 30m x 20m với tứ cận: Phía Tây giáp đường nhựa V - C, phía Nam giáp lạch hói, phía Bắc giáp đất nhà ông D, phía Đông giáp đất nhà bà L (theo giấy mua bán nhà đề ngày 09/9/1990). Quá trình sử dụng gia đình ông Đ đã khai hoang, cơi nới thêm nên diện tích có tăng lên hơn 1000m². Từ đó gia đình ông Đ sử dụng liên tục và thực hiện đầy đủ nộp thuế theo quy định. Khi mua nhà đất của ông C, ông Đ cũng đã thấy và biết có nhà của ông Lý Hưng Th (em vợ ông C) ở kề bên nhưng ông Đ không hỏi gì. Thời điểm đó, gia đình ông Đ và gia đình ông Th không có mâu thuẫn. Khi biết ông Th bán nhà cho ông H, bà Nh, ông Đ không có ý kiến tranh chấp gì vì ông Đ cho rằng ông Th chỉ bán nhà cho ông H, bà Nh chứ không được quyền bán đất. Ông Đ cũng thừa nhận có sang tham dự tiệc liên hoan và mừng nhà mới cho gia đình bà Nh.

Đối với việc gia đình bà Nh được UBND xã Ngh cấp giấy chứng nhận sử dụng đất dân cư vào tháng 11/1993 là không hợp pháp và đã cấp trùng vào phần đất ông Đ đã nhận chuyển nhượng từ ông C vào năm 1990 là 600m². Còn phần diện tích tăng thêm là do ông Đ cơi nới và khai hoang trong quá trình sử dụng đất. Do đó ông Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của gia đình bà Nh. Phần diện tích đất của ông Đ còn lại hơn 700m² (sau khi đã bán cho ông Nguyễn Văn S - là anh vợ của ông) đã được cơ quan Thi hành án Dân sự thị xã C kê biên để thi hành khoản tiền nợ của bà Nguyễn Thị H nên ông đề nghị Tòa án buộc ông H, bà Nh trả

lại phần đất đang tranh chấp cho ông quản lý và sử dụng vì hiện tại ông cũng không còn chỗ ở. Nếu ông H, bà Nh đồng ý giao quyền sử dụng đất cho ông thì ông Đ ý đền bù cho gia đình bà Nh số tiền 645.000.000 đồng tương đương với giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định ngày 18/10/2017. Quá trình hòa giải ông Đ còn bổ sung thêm trong thời gian chờ đợi các cấp giải quyết phần đất đang tranh chấp, ông đã đổ đất nâng cao nền xây ột tạm để bán hàng trên diện tích 20m chiều rộng x 15m chiều dài x 1,5m chiều cao = $450m^3 \times 50.000đ/m^3 = 22.5000.000$ đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hưng Th trình bày: Ông là em vợ của ông Lê Viết C. Ông thừa nhận nguồn gốc thửa đất tranh chấp ông xây nhà ở sau đó bán cho bà Nh là của ông Lê Viết C được Hợp tác xã L cấp. Lúc bấy giờ thửa đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Ngh. Sau đó ông C làm nhà và ở trên đất đó. Đến năm 1988 - 1989, ông chuẩn bị lấy vợ thì ông C bảo ông ra làm nhà cạnh nhà ông C để ở cho vui (thời điểm đó khu vực đất đó rất ít người ở). Ông đã xây dựng một ngôi nhà 2 gian cùng nhà ngang, nhà bếp, công trình phụ và giếng nước để ở cố định. Sau đó, ông cưới vợ và ở đó cho đến năm 1992 ông chuyển đi ở nơi khác nên đã bán lại nhà cho ông H, bà Nh với giá 1.500.000 đồng. Khi ông bán nhà cho ông H, bà Nh, ông Đ biết nhưng không có ý kiến thắc mắc hay tranh chấp gì, cũng không yêu cầu ông phải dỡ nhà để giao đất lại cho ông Đ. Việc ông bán nhà cho bà Nh, ông C cũng không có ý kiến gì vì ông C đã bán nhà đất cho ông Đ từ năm 1990 và chuyển lên V ở. Ông Th cho rằng, thời điểm đó việc đăng ký kê khai đất chưa được thực hiện; việc sử dụng đất của người dân lúc đó chủ yếu theo phong tục, thói quen và tập quán của địa phương. Ông Th thừa nhận hồi đó trong giấy viết bán nhà ở đương nhiên phải kèm theo đất ở thì mới có người mua. Giá tiền 1.500.000 đồng ông bán thời điểm đó là giá chung và phù hợp với thời điểm bấy giờ. Ông Th cũng không biết đất ở của ông lúc đó cụ thể là bao nhiêu mét, nhưng do ở cạnh bờ mương, thường xuyên bị xói lở nên gia đình ông phải thường xuyên bồi đắp chống xói lở. Sau này khi thành lập thị xã C, UBND phường Ngh có chủ trương xây lại bờ kè thì diện tích đất đó tăng thêm. Ông Th cho rằng, thời điểm (năm 1992) khi ông Th bán nhà cho bà Nh không có ý kiến tranh chấp gì từ phía ông Đ, ông C; ông đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà cửa cho bà Nh đầy đủ. Tuy giao dịch đó không qua UBND xã nhưng theo ông Th thì giao dịch giữa ông với bà Nh đã hoàn thành, không có tranh chấp gì, ông không có nghĩa vụ gì phải thực hiện với bà Nh nữa. Sau khi nhận được tài sản từ ông Th, bà Nh đã đến ở và phải thực hiện việc kê khai đăng ký với chính quyền. Việc bà Nh xảy ra tranh chấp với ông Đ không liên quan đến ông Th nên đề nghị Tòa án không triệu tập và đưa ông vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án xử vắng mặt ông.

Bà Nguyễn Thị H - vợ ông Lý Hưng Th xác nhận nội dung ông Th đã trình bày và bổ sung: Bà không biết việc tranh chấp giữa ông Đ và bà Nh. Năm 1992, một mình ông Th giao dịch bán nhà cho bà Nh nhưng bà không khiếu nại gì vì ông

Th là chủ hộ nên ông đại diện cho cả hai vợ chồng. Việc mua bán xong xuôi từ năm 1992 cho đến nay, giữa vợ chồng bà với gia đình bà Nh không có tranh chấp gì nên bà không Đ ý tham gia vào vụ án và đề nghị Tòa án không triệu tập bà đến phiên tòa vì bà không liên quan gì nữa.

Ông Lê Viết C trình bày: Ông không Đ ý tham gia trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mà chỉ cung cấp thông tin mà ông biết. Giao dịch giữa ông với ông Đ đã kết thúc ngay sau khi ông nhận đủ tiền bán nhà do ông Đ giao lại, ông cũng đã giao nhà cửa cho ông Đ đầy đủ. Ông thừa nhận đất ông bán cho ông Đ là do ông được Hợp tác xã L giao cho ông. Sau khi làm nhà ở một thời gian ông đã cho ông Th - là em vợ của ông đến làm nhà ở bên cạnh. Năm 1990, khi ông chuyển về V, ông đã bán lại nhà đất cho ông Đ, bà Th với giá 5.000.000 đồng, có bớt cho ông Đ 200.000 đồng gọi là bớt lộc. Khi bán nhà đất cho ông Đ, ông chỉ giao lại cho ông Đ toàn bộ giấy tờ mà trước đó ông đã được UBND xã Ngh phê duyệt. Ông và ông Đ không đo vẽ và giao nhận ranh giới tứ cận, diện tích cụ thể là bao nhiêu ông không rõ, ông ở như thế nào thì ông bàn giao lại cho ông Đ như thế. Việc ông bán nhà đất cho ông Đ ông cũng không khai báo gì với chính quyền địa phương. Việc ông Th ra ở phần đất sát đường 535 là do ông gọi ra, vì là em vợ nên giữa ông và ông Th cũng không làm văn bản giấy tờ gì và cũng không nói là cho hay cho mượn vì lúc đó đất đai rất đơn giản, ai ở thì ở, không ở thì thôi, không ai để ý đến giấy tờ gì cả. Sở dĩ lúc đó ông không ở sát đường 535 mà ở lùi phía sau là do đất ông ở thấp hơn so với đường nên thường xuyên sạt lở. Ông Th rõ ràng biết là đất ông Th đang ở là do ông xin được cấp với đầy đủ các loại giấy tờ hợp pháp. Do vậy, dù ông không dặn gì (khi ông bán nhà cho ông Đ rồi chuyển đi) về việc không được bán đất nhưng ông Th cũng cần phải biết là không được bán đất vì đất đó là đất của ông. Ông C khẳng định giao dịch giữa ông và ông Đ đã hoàn thành từ năm 1990 khi hai bên đã bàn giao cho nhau đầy đủ tiền và tài sản, giữa ông và ông Đ không có tranh chấp vướng mắc gì nên ông không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông Đ và bà Nh. Ông đã bàn giao đầy đủ tài sản cho ông Đ, còn trách nhiệm kê khai, quản lý và sử dụng như thế nào là việc của ông Đ. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết một cách công tâm khách quan và căn cứ vào giấy tờ gốc đang có để xét xử.

Ông Trương Quang H - nguyên Chủ tịch UBND xã Ngh và là phường Ngh hiện nay, trình bày: Ông làm Chủ tịch UBND xã Ngh trong thời gian 10 năm (1985- 1995), trong giai đoạn này, quản lý nhà nước đối với dân cư do UBND xã thực hiện. Trước năm 1985 còn có cả Hợp tác xã tham gia quản lý, đất đai có thể được Hợp tác xã cấp với điều kiện là đã lập gia đình và có hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng tại thời điểm đó chỉ cho phép dân ở chứ chưa được chuyển nhượng, mua bán. Dù hộ gia đình chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng trước năm 1993 hộ gia đình muốn chuyển nhượng nhà đất thì phải báo cáo, đăng ký tại

xã, phường; nộp lệ phí quản lý nhà nước về đất đai thì được công nhận và ghi vào sổ quản lý đất đai của xã. Phần đất mà ông C được Hợp tác xã L phân bổ cho năm 1985 khi đó đang do xã Song Lộc quản lý. Ông không nhớ chính xác về mốc thời gian, nhưng từ khi có đường 535 (Vinh- C), thì xã S được tách ra thành hai xã Ngh và Ngh, một bên đường 535 về phía Nam thuộc địa phận của xã Ngh quản lý, còn một bên đường 535 về phía Bắc do xã Ngh quản lý nhưng hiện chưa có văn bản chính thức nào nên việc quản lý thời đó nhiều khi không rõ ràng.

Ông khẳng định thời điểm ông làm Chủ tịch cho đến khi nghỉ, không có việc ông Đ đến UBND xã để đăng ký, thông báo, kê khai việc mua đất của ông C và cũng không nộp lệ phí nên ông không biết đến giao dịch giữa ông Đ với ông C. Việc mua bán giữa ông Th với bà Nh - lúc đầu ông cũng không biết, nhưng sau đó bà Nh đã đến UBND xã để kê khai, đăng ký và nộp lệ phí quản lý nhà nước theo quy định lúc bấy giờ nên được UBND xã cấp giấy chứng nhận sử dụng đất dân cư (thông lệ chỉ được cấp 200m² đất ở). Ông thừa nhận giấy chứng nhận sử dụng đất dân cư ngày 04/11/1993 cấp cho bà Nh ông H là do ông ký tên và đóng dấu. Đó chính là sự chấp nhận của chính quyền xã lúc bấy giờ và là cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này. Trong thời gian này, UBND xã không hề nhận được bất cứ thắc mắc khiếu nại gì từ phía gia đình ông Đ bà Th. Đối với đất ở của ông C - tuy được Hợp tác xã L cấp để làm nhà ở nhưng tại thời điểm đó, khi ông C không có nhu cầu sử dụng nữa thì cũng không có quyền bán đất cho người khác mà phải đăng ký, thông báo với chính quyền địa phương mới được chấp nhận. Ông cũng thừa nhận phiếu thu số 238 ngày 04/11/1993 (do ông A - kế toán của UBND xã Ngh lập) là hợp pháp, trong phiếu thu ghi là “nạp tiền đền bù hoa lợi” nên được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất dân cư là hợp pháp, được UBND xã Ngh chấp nhận cho gia đình ông H bà Nh được ở tại chỗ đất đã mua. Ông khẳng định tại thời điểm ông làm chủ tịch UBND xã Ngh, đất đang tranh chấp thuộc địa phận quản lý của UBND xã Ngh, chính ông là người đưa ra chủ trương làm đường trong toàn bộ xóm H I để cho dân cư thuận tiện đi lại. Ông Đ mua đất của ông C nhưng không kê khai đăng ký và thực hiện nghĩa vụ tài chính về quản lý nhà nước về đất đai tại UBND xã nên ông Đ không được quyền khiếu nại gì về đất ở.

Theo ông H thì trước thời điểm năm 1993, hầu hết các hộ dân cư trên địa bàn đều ở nhưng không có giấy tờ gì về đất đai, ai làm nhà ở rồi sau đó mới đăng ký kê khai nộp lệ phí quản lý thì được UBND xã chấp nhận.

Ông khẳng định, chữ viết có nội dung: “đã nạp trước đây một số, nay còn lại một số đã nhất trí của UB, nay anh Hải đã nộp đủ ngày 04/11/1993” và chữ ký phần dưới những dòng chữ này trong giấy chứng nhận sử dụng đất dân cư ngày 04/11/1993 mà ông đã ký cấp là của ông Trương Như H - cán bộ phụ trách ruộng

đất thời bấy giờ. Ông đảm bảo nội dung này là đúng sự thật, căn cứ vào kê khai, đăng ký và nộp lệ phí của bà Nh ông H tại UBND xã Ngh lúc bấy giờ.

Ông Nguyễn Thanh Q - cán bộ địa chính và ông Trần Tiến D - Chủ tịch UBND phường Ngh trình bày: Từ ngày 01/01/1996, UBND phường Ngh mới tiến hành đo đạc bản đồ, lập sổ mục kê đối với đất đai trên toàn phường. Theo sổ mục kê do UBND phường lập năm 1996, tại trang số 31 tờ số 10, thửa đất số 110 diện tích 263m² mang tên ông Nguyễn Quang H, thửa đất số 114, diện tích 901m² mang tên bà Nguyễn Thị Th (Đ). Tờ cận thửa đất ông Nguyễn Quang H thể hiện: Phía Bắc giáp đường V - C, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Th, phía Đông giáp đường liên hộ, phía Tây giáp mương thoát nước. Tờ cận thửa đất ông Đ, bà Th thể hiện: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quang H, phía Nam giáp đất ông Võ Đình Tr, phía Đông giáp đường liên hộ, phía Tây giáp mương thoát nước. Số liệu và tờ cận nêu trên đều do người dân tự kê khai theo chủ trương chung của toàn thị xã. Đến năm 2006, UBND phường Ngh tiến hành kiểm tra, đo đạc lần 2 theo chủ trương chung của toàn thị xã, kết quả đo đạc thể hiện:

- Thửa đất ông Nguyễn Quang H (Nh): Tại sổ mục kê năm 2006 tại trang số 38 thể hiện là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 07 diện tích 366,7m² với tờ cận: phía Đông giáp đường liên hộ, phía Tây giáp mương thoát nước, phía Nam giáp đất Đồng Thủy, phía Bắc giáp đường V - C.

- Thửa đất bà Nguyễn Thị Th (Đ): Tại sổ mục kê năm 2006 trang số 39 thể hiện là thửa đất số 123, tờ bản đồ 07, diện tích 777,3m² có tờ cận: phía Đông giáp đường liên hộ, phía Bắc giáp đất ông H (Nh), phía Tây giáp mương nước, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn S.

Sở dĩ tờ cận đất của ông Đ (Th) có thay đổi là do năm 2002 ông Đ đã chuyển nhượng cho anh vợ là ông Nguyễn Văn S một phần diện tích đất về phía Nam= 261,6m², được tách thành thửa số 138 tờ bản đồ 07.

Năm 1996, thửa đất ông Đ, bà Th là 901m². Năm 2002 ông Đ, bà Th bán cho ông S 261,6m². Năm 2006, khi đo đạc lại thửa đất thì đất ông Đ, bà Th có diện tích 777,3m² (lẽ ra chỉ còn 639,4m² sau khi chuyển nhượng cho ông S). Sự tăng thêm này là do thửa đất ở cạnh mương thoát nước nên khi bị xói lở thì người dân tự ý đổ đất để bồi đắp thêm và UBND phường cũng chấp nhận vì thực tế người dân đã sử dụng ổn định và xây dựng bờ rào trên đó.

Tháng 4/2016, ông Đ, bà Th đã tự nguyện bàn giao thửa đất số 123 tờ bản đồ 07 tại khối H I, phường Ngh, thị xã C để thi hành án khoản nợ đối với bà Nguyễn Thị H qua cơ quan Thi hành án Dân sự thị xã C. Diện tích bàn giao là 712,4m².

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 11/2018/DSST-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã C đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Nh.

2. Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn Quang H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ 07 diện tích 345,5m² tại khối H I, phường Ngh, thị xã C, tỉnh Nghệ An có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường V - C có chiều dài bám đường 19,7m, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H có chiều dài 21,35m, phía Đông giáp đường khối có chiều dài 18,77m và phía Tây giáp mương có chiều dài 16m.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà Nh ông H có nghĩa vụ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước về lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Bác yêu cầu tuyên hủy quyết định cá biệt của ông Đ đối với giấy chứng nhận sử dụng đất dân cư không số ngày 04/11/1993 của UBND xã Ngh do ông Trương Quang H - Chủ tịch ký cấp.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Nh về việc bồi thường giá trị của các cây cối và bờ rào có trên thửa đất đối với ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Th với tổng số tiền là 3.952.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Nh phải bồi thường cho ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Th giá trị của khối lượng đất đã san lấp, nâng nền thửa đất số tiền 22.500.000 đồng.

Ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Th được nhận 3.952.000 đồng giá trị các cây cối, bờ rào xây và 22.500.000 đồng giá trị số đất đã đổ để nâng nền trên thửa đất tranh chấp do ông H, bà Nh giao lại.

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm trả, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/8/2018, ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Th làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Nghệ An.

Ngày 01/10/2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An có quyết định số 1827/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã C theo hướng sửa án sơ thẩm với các vi phạm sau: Xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Lê Viết C không đúng quy định pháp luật; giải quyết yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn chưa có căn cứ và không đúng quy định pháp luật; bản án sơ thẩm nhận định không đúng quy định của pháp luật; quyết định của bản án sơ thẩm không đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phạm Đình Đ vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Nh, người đại diện

theo ủy quyền của ông H, bà Nh là ông Mai Xuân Đ và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà Nh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Về tố tụng, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Về án phí: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2018, bị đơn ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo; ngày 01/10/2018, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An có quyết định kháng nghị số 1827/QĐKNPT-VKS-DS theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 2 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hưng Th và ông Lê Viết C vắng mặt. Tuy nhiên bà Th đã ủy quyền cho ông Đ, tại phiên tòa ông Đ có mặt; ông Lý Hưng Th đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lê Viết C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử vắng mặt bà Th, ông Th và ông C là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ngày 25/10/1985, ông Lê Viết C có đơn xin đất làm nhà và được HTX L, xã Ngh xác nhận và đồng ý cho phép ông C được dựng nhà ở lâu dài và sử dụng thửa đất có diện tích dài 30m, rộng 20m tại khu vực phía bắc cầu trước cửa ông Vân L, có địa giới: Phía nam giáp bờ mương cầu, phía đông giáp đất bà L, phía tây bắc giáp đường cái Vinh C, phía đông bắc giáp nhà ông... CNXXN. Ngày 23/12/1985, quy hoạch huyện chuyển UBND huyện giải quyết. Ngày 29/12/1985, được UBND xã Ngh chứng thực “...*Giải quyết cắt cho ông C 1 sào (một) để dựng nhà ở phía đông nam đường C Vinh; phía đông bắc là vườn ông Cân Diêu; phía nam là hói*” và được Chủ tịch UBND huyện chuyển bộ phận quy hoạch xem lại quỹ đất để giải quyết. Ông C đã nhận đất làm nhà ở. Khoảng năm 1988-1989, ông C cho ông Lý Hưng Th (em vợ ông C) đến làm nhà và ở trên một phần đất cạnh nhà ông C. Ngày 09/9/1990, ông C chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Th. Năm 1992, ông Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Nh phần đất và nhà ông Th sử dụng. Việc

chuyển nhượng giữa ông C với ông Đ, bà Th và việc chuyển nhượng giữa ông Th với ông H, bà Nh, các bên chỉ làm giấy viết tay, không có chứng thực của chính quyền địa phương. Năm 1993, vợ chồng ông H, bà Nh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Ngọc H và bà Nguyễn Thị L một phần diện tích đất ông Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà Nh. Do đó, khi giải quyết vụ án phải đưa ông Lê Viết C, ông Lý Hưng Th, ông Phạm Ngọc H, bà Nguyễn Thị L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa ông Lý Hưng Th mà không đưa các ông Lê Viết C, ông Phạm Ngọc H, bà Nguyễn Thị L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Căn cứ vào báo cáo của UBND phường Ngh, thị xã C thì diện tích đất gia đình ông Đ sử dụng là 974m² (gồm diện tích đất đã bán cho anh Nguyễn Văn S là 261,6m² và diện tích đất đã thi hành án cho bà Nguyễn Thị H là 712,4m²). Tuy nhiên, theo Giấy xin cấp đất của ông C thì ông C được HTX L đồng ý cho sử dụng 600m² đất, UBND xã Ngh đồng ý cắt cho ông C 1 sào; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dân cư ngày 04/11/1993 của UBND xã Ngh thì gia đình ông H được cấp 200m² đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đất mà UBND xã Ngh cấp cho ông H có nằm trong diện tích mà HTX L cấp và UBND xã Ngh đã chứng thực cho ông C hay không. Ngoài ra, tại Công văn số 76/CV-UBND ngày 17/8/2017, UBND phường Ngh xác nhận trong số diện tích đất tranh chấp đo theo thực tế là 345,5m² (bao gồm cả phần đất mà bà Nh, ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L) thì có 316,8m² nằm trong chỉ giới quy hoạch đường V - C. Tại Công văn số 1895 ngày 29/12/2017, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C xác nhận không đủ căn cứ để trả lời nội dung thửa đất tranh chấp có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Tại Công văn số 55/CV-UBND ngày 06/8/2019, UBND phường Ngh xác nhận việc biến động diện tích là do đo cả phần diện tích đất trừ lưu không của mương vào, quá trình đo đạc không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đo đạc. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ thời gian quy hoạch chỉ giới đường V - C, đất quy hoạch do Nhà nước quản lý hay thuộc quyền sử dụng của đương sự; diện tích đất tăng lên có được chấp nhận không là thiếu sót.

Vì vậy, cần đưa UBND phường Ngh và UBND thị xã C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ các nội dung nêu trên.

[5] Giấy chuyển nhượng ngày 09/9/1990 giữa ông C với vợ chồng ông Đ, bà Th do ông C tự viết có nội dung: *“Tôi được HTX L và UBND xã Ngh, Ngh cấp cho tôi 1 miếng đất để làm nhà ở theo đơn xin đất của tôi và đã được UBND huyện Ngh đồng ý với diện tích ~ 30 x 20^m địa giới: Phía tây giáp đường nhựa V-C; phía Nam giáp lạch hói; phía bắc giáp đất nhà ông D (XN đánh cá); phía đông*

giáp nương hỏi thuộc đất bà L”. Quá trình giải quyết vụ án ông C khai “Khi bán nhà đất cho ông Đ, ông chỉ giao lại cho ông Đ toàn bộ giấy tờ mà trước đó ông đã xin cấp đất, giao nhà đất đang ở cho ông Đ chứ không đo vẽ giao nhận về tứ cận ranh giới, diện tích cụ thể, cũng không báo với chính quyền địa phương, thực tế tôi ở như thế nào thì giao lại cho ông Đ như thế mà thôi” và “Anh Th biết rõ ràng đất mà anh Th đang ở là do tôi xin được cấp với đầy đủ giấy tờ hợp pháp. Do vậy, dù ông không dặn gì ông Th (khi ông bán nhà cho ông Đ rồi chuyển đi) về việc không được bán đất nhưng ông Th cũng cần phải biết là không được bán đất vì đất đó là của ông”.

Ông Th khai, năm 1992 ông Th chuyển nhượng cho bà Nh, ông H với giá 1.500.000 đồng là gồm cả nhà và đất ở.

Như vậy, lời khai ông C là mâu thuẫn, chưa rõ ràng nên chưa đủ cơ sở để xác định ông C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Đ hay chỉ phần đất ông C đang sử dụng. Mặt khác, các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng chưa đủ căn cứ khẳng định ông Th được ông C cho mượn đất làm nhà hay cho đất làm nhà ở. Vì vậy, cần điều tra xác minh làm rõ các nội dung này.

[6] Từ các phân tích trên thấy rằng những vi phạm nêu trên của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An và chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị để xét xử sơ thẩm lại nên ông Đ, bà Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An và chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Th;

[1] Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Nghệ An.

[2] Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Nghệ An để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Án phí: Ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0001765 ngày 04/9/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người bảo vệ Q, LIHP của ĐS;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS thị xã C;
- TAND Thị xã C;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thu Từ