

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 07/2019/DS-ST

Ngày: 06 - 9 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Quang

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tất Thề

Ông Bùi Văn Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Thuần - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 01/2019/TLST-DS ngày 27/02/2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐXXST-DS ngày 26/6/2019, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 05/2019/TB-TA ngày 05/8/2019 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 09/2019/TB-TA ngày 22/8/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (ông Tiến có mặt, bà Nhuận vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hậu Đ

Địa chỉ: Tổ 4, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc H – Phụ trách phòng tài nguyên môi trường thị xã K (có mặt).

- Ủy ban nhân dân phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu T - Công chức địa chính phường K (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Huy Đ, địa chỉ: Tổ Dân Phố H, phường K, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thu C, địa chỉ: Tổ Dân Phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Ông Phạm Ngọc N, địa chỉ: Tổ Dân Phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Tổ Dân Phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị N, địa chỉ: Tổ dân phố Q, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà N và người đại diện trình bày:

Ngày 04/01/1989, ông T bà N mua lại ngôi nhà ở, đất ở và toàn bộ công trình, vườn tược của ông Phạm Ngọc N và bà Nguyễn Thị H thuộc đội 6, cơ sở Thống Nhất, xã K có giấy giao kết bán nhà ở vườn đất ở. Tài sản này ông N mua lại của ông Nguyễn Xuân B, bà Nguyễn Thị S được UBND xã K xác nhận vào ngày 06/6/1988. Sau khi mua xong tài sản ông T bà N đón bố mẹ là cụ Nguyễn Văn V, cụ Trương Thị T về ở, thời điểm đó ông Nguyễn Huy T em bà N chưa có vợ ở cùng cụ V cụ T.

Năm 1991 ông T cưới vợ là bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông T ở cùng cụ V, cụ T. Đến năm 1994, ông T đã tự ý kê khai thửa đất này để cấp GCNQSDĐ. Ngày 06/12/1994, UBND huyện K đã cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn T với diện tích 800m² (200m² đất ở và 600 m² đất vườn). Việc ông T kê khai tài sản này vợ chồng bà N, ông T không biết. Năm 2007, ông T, bà H được cấp một thửa đất khác, cả gia đình chuyển về chỗ ở mới. Sau khi ông T bà H chuyển đi, cụ T vẫn ở lại đây, ngày 16/7/2012 cụ V chết. Năm 2013 cụ T chuyển đến ở với các con, từ đó đến nay phần đất và nhà cửa bố mẹ nguyên đơn ở không ai sử dụng. Ngày 14/4/2015, ông T chết, ngày 02/7/2016 cụ T chết. Sau khi cụ T, cụ V, ông T chết ông T, bà N lên khôi phục lại vườn nhà thì phát sinh tranh chấp với bà Nguyễn Thị H và hai cháu Nguyễn Thị Thu C, Nguyễn Huy Đ là con của ông T.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại phần đất nói trên và yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số: D0383358, sổ vào sổ 284 do UBND huyện K cấp ngày 06/12/1994 đứng tên ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện dành cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 348,1m² thuộc một phần thửa đất tranh chấp hiện còn ngôi nhà do bị đơn xây dựng. Cụ thể vị trí phần đất nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng như sau:

- + Phía Tây giáp đường Liên Gia (đường rộng 5m), có chiều dài 12m.
- + Phía Đông giáp đất ông Trương Công V, có chiều dài 12m.
- + Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Văn T), có chiều dài 28,9m.
- + Phía Nam giáp phần đất bà H phải trả lại cho Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N, có chiều dài 29,12m.

Trong bản tự khai, Biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Phạm Ngọc N, ông T bà N mua lại để cho cụ V và cụ T ở từ năm 1989. Năm 1991, bà kết hôn với ông Nguyễn Văn T, sau khi kết hôn vợ chồng Bà ở cùng với cụ V và cụ T. Năm 1992 vợ chồng Bà mua lại vườn đất nhà ở này của ông T bà N với số tiền 500 ngàn đồng, vợ chồng Bà đã trực tiếp trả cho ông T bà N nửa chỉ vàng và 200.000đ, khi trả tiền và mua đất không có giấy tờ gì. Năm 1994 vợ chồng bà kê khai xin cấp GCNQSDĐ được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ ngày 06/12/1994, từ khi cấp GCNQSDĐ đến nay vợ chồng bà thực hiện nghĩa vụ thuế đất, không có tranh chấp. Nay chồng và bố mẹ chồng chết bà N, ông T đòi lại đất bà không chấp nhận trả lại cho nguyên đơn.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu C và Nguyễn Huy Đ trình bày: Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ mua lại của nguyên đơn ông T, bà N, hiện nay đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại thửa đất.

UBND phường K và UBND thị xã K cho rằng: Căn cứ hồ sơ tự kê khai khi giao đất theo Nghị định 64/CP ông Nguyễn Văn T là người đứng tên kê khai thửa đất này và đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà đại diện UBND thị xã K cho rằng vào thời điểm UBND huyện K tiến hành các thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn T thì chưa xuất hiện giấy mua bán đất và nhà ở giữa ông N, bà H với ông T, bà N. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các chứng cứ, tài liệu để giải quyết vụ án đảm bảo quy định của pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị xã K, chị Nguyễn Thị Thu C, anh Nguyễn Huy Đ chưa chấp hành đầy đủ theo quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không tham gia đầy đủ các buổi hoà giải.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm 2,4 Điều 34, khoản 1 Điều 147, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 98, khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013, điểm b khoản 2

Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; mục 2 phần II Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất quy định về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N xử:

1. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N diện tích 451,9 m² đất.

Tạm giao cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N được quản lý, sử dụng 29,3m² diện tích tăng thêm.

Tổng diện tích nguyên đơn được quản lý sử dụng là 481,2 m² thửa số 88 tờ bản đồ 61 (bản đồ 371) tại tổ dân phố H, phường K, thị xã K; ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản trên đất là 01 giếng nước trị giá 1.897.350đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N; xét công sức quản lý, giữ gìn tôn tạo đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị H, giao cho bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng diện tích 348,1 m² thửa số 88 tờ bản đồ 61 (bản đồ 371) tại tổ dân phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 284 ngày 06/12/1994 của UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh đối với thửa số 88 tờ bản đồ 61 (bản đồ 371) tại tổ dân phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

3. Về án phí: Buộc nguyên đơn phải nộp 12.775.000đ án phí dân sự có giá ngạch, bị đơn phải nộp 9.097.000đ án phí dân sự có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 2, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên toà vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường K, chị Nguyễn Thị Thu C, anh Nguyễn Huy Đ, ông Phạm Ngọc N, bà Nguyễn Thị H; người làm chứng Nguyễn Thị N. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy đây là phiên toà được mở lần thứ ba, qua kiểm tra thủ tục triệu tập thì các đương sự đều đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xuất trình giấy mua đất, nhà ở và toàn bộ công trình ghi ngày 04/01/1989 của ông Phạm Ngọc N, bà Nguyễn Thị H thuộc đội 6, cơ sở Thống nhất, xã K có chữ ký của hai bên. Tài sản này ông N mua lại của ông Nguyễn Xuân B, bà Nguyễn Thị S đã được UBND xã K xác nhận

vào ngày 06/6/1988. Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Ngọc N thừa nhận ông N, bà H chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà N vào ngày 04/01/1989 là có thật. Do đó, giao dịch này phù hợp với quy định tại Điều 17 Luật Đất đai năm 1987. Giấy mua đất của nguyên đơn là các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 “*Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993*”.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H cũng thừa nhận nguồn gốc đất là của ông T, bà N mua đất của ông N bà H. Tình tiết, sự kiện bị đơn thừa nhận nguồn gốc đất của nguyên đơn là chứng cứ không phải chứng minh quy định tại khoản 2, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp tại tổ dân phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh là của vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N và nguyên đơn có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung bị đơn cho rằng đã mua đất của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà N và người đại diện trình bày thừa đất và nhà ở ông, bà mua là để cho bố mẹ bà N lên ở. Bà H đã thừa nhận năm 1991 bà kết hôn với ông Nguyễn Văn T, vợ chồng bà H ở cùng bố mẹ chồng là cụ T và cụ V. Nhưng bà H cho rằng năm 1992 vợ chồng bà đã mua lại thửa đất của ông T bà N với số tiền 500 ngàn đồng, đã trả cho ông T bà N nửa chỉ vàng và 200 ngàn đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà đã mua đất và việc giao nhận tiền mua bán đất giữa vợ chồng bà với phía nguyên đơn. Mặt khác ông T, bà N cũng không thừa nhận đã bán đất cho vợ chồng ông T bà H. Việc ông T bà H ở trên đất này là ở cùng bố mẹ là cụ T và cụ V, mục đích bà N, ông T mua đất này để đón bố mẹ về ở. Như vậy, không có căn cứ để xác định bà H mua đất của ông T bà N.

Do nguồn gốc đất là của vợ chồng nguyên đơn, phía bị đơn không chứng minh được đã nhận chuyển nhượng đất, nhà ở của nguyên đơn nên quyền sử dụng thửa đất là của nguyên đơn.

[2.3] Về yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số D 0383358 cấp cho ông Nguyễn Văn T, ngày 06 tháng 12 năm 1994:

Quá trình giải quyết vụ án UBND thị xã K, UBND phường K cung cấp cho Tòa án hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T. Căn cứ vào hồ sơ thể hiện chỉ có Danh sách đề nghị cấp GCNQSDĐ trên cơ sở hồ sơ tự kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T năm 1994. Hồ sơ quản lý đất đai thửa đất đang tranh chấp không được lưu trữ tại bản đồ 299; phiếu kê khai diện tích các loại ruộng đất ngày 28/01/1994 thì thửa đất ông Nguyễn Văn T chủ hộ kê khai diện tích 800m², trong đó 300m² đất ở, 500m² đất vườn; sổ địa chính lập ngày 20/10/1994 tại số thứ tự 284 mang tên ông Nguyễn Văn T tại xứ đồng Thống nhất 200m² đất ở, 600m² đất vườn; Danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất nông nghiệp sử dụng ổn định, lâu dài và cấp Giấy CNQSD đất ban

hành kèm theo Quyết định 394/QĐ-UB ngày 06/12/1994 (quyển 01) của UBND huyện K, tên chủ sử dụng Nguyễn Văn T.

Tại Quyết định 201/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất (nay là Bộ tài nguyên và Môi trường) ban hành quy định cấp GCNQSDĐ, tại tiểu mục 2, mục II về điều kiện để cấp GCNQSDĐ quy định “*Người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ khi diện tích đất đang sử dụng được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính và được ghi vào sổ địa chính*”; Thông tư 302/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201/ĐKTK về việc cấp GCNQSDĐ thì tại Điểm a, b tiểu mục 3, mục III Thông tư 302/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201/ĐKTK về việc cấp GCNQSDĐ thông tư cũng quy định rõ tại Điểm đ, tiểu mục 2, Mục IV qui định “*Việc lập hồ sơ trình UBND huyện thì trong hồ sơ phải có sổ địa chính và bản đồ địa chính*”; ngày 05/01/1994, Ban quản lý đất đai UBND tỉnh Hà Tĩnh ban hành hướng dẫn số 01/HD-QLĐĐ về việc tổ chức, xét duyệt cấp GCNQSDĐ cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân. Tại tiểu mục 2 Mục III về điều kiện để được cấp GCNQSDĐ thì đối với hộ gia đình cá nhân phải: “*Có tên trong hồ sơ địa chính Nhà nước*” Hồ sơ địa chính là bản đồ địa chính, sổ địa chính.

Tại tiết b về lập hồ sơ lưu trữ tiểu mục 3, bước IV về giao GCNQSDĐ và xử lý các trường hợp vi phạm thì:

Hồ sơ lưu trữ ở cấp xã gồm có: Sổ địa chính, sổ mục kê bản đồ địa chính, sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ; Danh sách đề nghị cấp GCNQSDĐ; Biên bản xét duyệt của hội đồng cấp GCNQSDĐ; Quyết định phê duyệt của UBND huyện hoặc tỉnh;

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ lưu trữ ở huyện gồm: Hồ sơ địa chính (*sổ địa chính, sổ mục kê, bản đồ địa chính*); Tờ trình về việc phê duyệt cấp GCNQSDĐ của UBND xã; danh sách đề nghị cấp GCNQSDĐ của UBND xã; Biên bản xét duyệt của Hội đồng cấp GCNQSDĐ; Biên bản kiểm tra của Phòng quản lý đất đai huyện; Tờ trình đề nghị phê duyệt của phòng quản lý đất đai huyện; Quyết định phê duyệt kèm theo danh sách được duyệt của UBND huyện và UBND tỉnh; Sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ đã được các chủ sử dụng đất ký nhận.

Như vậy, cơ sở pháp lý để được cấp GCNQSDĐ là đất có nguồn gốc và đã được đăng ký vào sổ địa chính, hồ sơ địa chính; đã thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính. Tài liệu cấp GCNQSDĐ cho ông T do UBND phường K và UBND thị xã K cung cấp không có hồ sơ địa chính, không có Bản đồ địa chính được thể hiện trước thời điểm năm 1994, mà chỉ được lập vào cùng thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 cho ông Nguyễn Văn T; không có tờ khai đăng ký của ông Nguyễn Văn T và cũng không có bất cứ tài liệu nào thể hiện việc ông T nhận chuyển nhượng đất, tài sản là nhà ở của ông T, bà N.

Việc UBND xã K (nay là phường K) và UBND huyện K lập hồ sơ để cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T đã vi phạm quy định số 201/QĐ/ĐLTK ngày 14/7/1989 và Thông tư 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định về cấp GCNQSDĐ. Theo Hướng dẫn số

01/HD/QLRĐ của Ban quản lý đất đai thuộc UBND tỉnh Hà Tĩnh (nay là Sở tài nguyên và Môi trường) ngày 05/01/1994 thì UBND thị xã K và UBND phường K cũng không có hồ sơ lưu trữ theo quy định.

Mặt khác, xét về nguồn gốc đất được bị đơn thừa nhận là của nguyên đơn. ông T, bà N xuất trình được các giấy tờ chuyển nhượng đất từ năm 1989 của ông ông Phạm Ngọc N và bà Nguyễn Thị H, tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy bán nhượng nhà và vườn tược” do ông Phạm Ngọc N và bà Nguyễn Thị N lập ngày 11/01/1989; Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông N đã khẳng định giao dịch mua nhà ở đất ở giữa nguyên đơn với vợ chồng ông là có thật, đã thực hiện xong giao dịch từ năm 1989 và không có tranh chấp gì. Như vậy, việc ông Nguyễn Văn T tự ý kê khai thừa đất là tài sản của nguyên đơn để được cấp GCNQSDĐ là không có căn cứ pháp luật, vì không chứng minh được việc mua tài sản của nguyên đơn. Việc UBND xã Kỳ (nay là phường K) và UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số D 0383358 số vào sổ 284 ngày 06/12/1994 cho ông Nguyễn Văn T đối với 800 m² đất ở và đất vườn là tài sản của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N mua lại của ông Phạm Ngọc N và bà Nguyễn Thị H là trái với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn ông T, bà N.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0383358 số vào sổ 284 ngày 06/12/1994 của UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn T là có căn cứ.

[2.4] Xét về hiện trạng, giá trị tài sản tranh chấp, công sức giữ gìn tôn tạo đất:

Ngày 17/01/2018 Tòa án nhân dân thị xã K đã tiến hành thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thừa đất và tài sản trên đất, cụ thể vị trí, ranh giới thừa đất, giá trị thừa đất và tài sản trên đất được xác định như sau:

- Thừa đất tranh chấp thuộc thửa số 88 tờ bản đồ 61/371, tại Tổ dân phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, diện tích thừa đất theo đo đạc hiện trạng là 829,3m², có các cạnh như sau:

Phía Tây giáp đường Liên Gia (đường rộng 5m), có chiều dài 28,5m.

Phía Đông giáp đất ông Trương Công V, có chiều dài 28,4m.

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Văn T), có chiều dài 28,9m.

Phía Nam giáp đường quy hoạch tổ liên gia (đường rộng 5m), có chiều dài 29,4m.

Tổng giá trị thừa đất 437.452.500 đồng (bốn trăm ba bảy triệu, bốn trăm năm hai ngàn, năm trăm đồng). Trong đó 200m² đất ở giá trị 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng); 629,3m² đất vườn giá trị 267.452.500 đồng (hai trăm sáu bảy triệu bốn trăm năm hai ngàn năm trăm đồng).

- Tài sản trên đất, gồm có:

+ 01 ngôi nhà cấp 4 hiện không sử dụng, có diện tích 5m x 4m = 20m², trị giá 16.800.000 đồng (mười sáu triệu, tám trăm ngàn đồng).

+ 01 Giếng đào đất cấp III sâu 5m, trị giá 1.897.350 đồng (một triệu tám trăm, chín bảy ngàn, ba trăm năm mươi đồng).

+ Cây cối: 05 cây bàng đường kính 10-15cm, trị giá 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

Tổng giá trị đất, tài sản, vật kiến trúc tại thời điểm định giá 456.749.850 đồng (Bốn trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi chín ngàn, tám trăm năm mươi đồng).

Xét thấy, quá trình vợ chồng ông T, bà H ở cùng với cụ V, cụ T ở trên thửa đất này từ năm 1991 đến năm 2007, đã có công trong việc trông coi, bảo quản, giữ gìn và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất. Mặt khác ông T, bà H đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 có diện tích 20m² để sinh sống trên thửa đất. Do đó, có căn cứ để xem xét phần công sức đóng góp của vợ chồng ông T, bà H để làm gia tăng giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện dành cho bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất 348,1m² thuộc một phần thửa đất tranh chấp hiện còn ngôi nhà do bị đơn xây dựng.

Căn cứ nguồn gốc thửa đất, hiện trạng quá trình bị đơn sử dụng thửa đất, cũng như công sức trông coi, bảo quản, giữ gìn, thực hiện các nghĩa vụ tài chính, góp phần nâng cao giá trị thửa đất, đồng thời trên cơ sở ý kiến, nguyện vọng của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để xem xét tính công sức của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn để giao cho bị đơn có quyền quản lý, sử dụng phần thửa đất tranh chấp 348,1m² mà hiện tại đang có ngôi nhà và một số cây cối do bị đơn tạo lập; đồng thời buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất 451,9m² cho nguyên đơn ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N.

Đối với diện tích đất tăng 29,3m² so với diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ thể hiện ranh giới thửa đất ổn định, không phát sinh tranh chấp, diện tích tăng thêm nằm hoàn toàn trong thửa đất tranh chấp, chính quyền địa phương có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất tăng. Do đó, căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013 tạm giao diện tích 29,3m² cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất, gồm có 01 ngôi nhà cấp 4 có giá trị 16.800.000đ; 05 cây bàng trị giá 600.000đ, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều xác định là do bị đơn tạo lập, nên cần giao cho bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng; đối với 01 cái giếng xây trị giá 1.897.350đ, nguyên đơn, bị đơn xác định là của nguyên đơn, nên cần giao cho nguyên đơn có quyền quản lý, sử dụng.

Trong vụ án này, Giấy CNQSD đất số D 0383358, số vào sổ 284 ngày 06/12/1994 do UBND huyện K cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Huy T. Năm 2015 ông Nguyễn Huy T mất không để lại di chúc nên bà Nguyễn Thị H, chị

Nguyễn Thị Thu C và anh Nguyễn Huy Đ là những người đồng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Huy T theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự, quá trình giải quyết vụ án chỉ C, anh Đ không yêu cầu giải quyết về tài sản thừa kế nên cần giao cho bà Nguyễn Thị H được quản lý sử dụng phần đất nguyên đơn tự nguyện để lại cho bị đơn quản lý sử dụng.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 24, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xét thấy nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm, vì vậy Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 2, 4 Điều 34, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 98, khoản 3 Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 221, 223 Bộ luật dân sự năm 2015; mục 2 phần II Quyết định 201 ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất; điểm đ Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 24, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N thửa đất có diện tích 451,9m², trị giá 243.057.500 đồng (Hai trăm bốn ba triệu, không trăm năm bảy ngàn, năm trăm đồng), trong đó có 120m² đất ở, trị giá 102.000.000 đồng (Một trăm linh hai triệu đồng) và 331,9m² đất vườn, trị giá 141.057.500 đồng (Một trăm bốn một triệu, không trăm năm bảy ngàn, năm trăm đồng).

Tạm giao cho ông T, bà N được quyền sử dụng 29,3m² đất vườn nằm ngoài diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0383358, trị giá phần đất tạm giao 12.452.500 đồng (Mười hai triệu, bốn trăm năm hai ngàn, năm trăm đồng).

Tổng diện tích thửa đất bà Nguyễn Thị H trả lại và đất tạm giao cho ông T, bà N là 481,2m², thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ 61/371, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường K, thị xã K. Có vị trí như sau:

- + Phía Tây giáp đường Liên Gia (đường rộng 5m), có chiều dài 16,50m.
- + Phía Đông giáp đất ông Trương Công V, có chiều dài 16,40m.

+ Phía Bắc giáp đất giao cho bà Nguyễn Thị H, có chiều dài 29,12m.

+ Phía Nam giáp đường quy hoạch tổ liên gia (đường rộng 5m), có chiều dài 29,40m.

Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng 01 Giếng đào đất cấp III sâu 5m, trị giá 1.897.350 đồng (một triệu tám trăm chín bảy ngàn ba trăm năm mươi đồng) gắn liền với phần đất được giao.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất ông T, bà N được giao và tạm giao quản lý, sử dụng là 257.407.350 đồng (Hai trăm năm bảy triệu, bốn trăm linh bảy ngàn, ba trăm năm mươi đồng).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N: Giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng 348,1m² đất vườn và đất ở, trị giá 181.942.500 đồng (Một trăm tám một triệu, chín trăm bốn hai ngàn, năm trăm đồng), trong đó có 80m² đất ở, trị giá 68.000.000 đồng (Sáu tám triệu đồng) và 268,1m² đất vườn, trị giá 113.942.500 đồng (Một trăm mười ba triệu, chín trăm bốn hai ngàn, năm trăm đồng); thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ 61/371, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường K, thị xã K, thửa đất giao cho bà Nguyễn Thị Hồng có vị trí như sau:

+ Phía Tây giáp đường Liên Gia (đường rộng 5m), có chiều dài 12m.

+ Phía Đông giáp đất ông Trương Công V, có chiều dài 12m.

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Văn T), có chiều dài 28,9m.

+ Phía Nam giáp phần đất giao cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N, có chiều dài 29,12m.

Bà Nguyễn Thị H có quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với phần đất được giao gồm:

+ 01 ngôi nhà cấp 4 hiện không sử dụng, có diện tích 5m x 4m = 20m², trị giá 16.800.000 đồng (mười sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

+ Cây cối: 05 cây bàng đường kính 10-15cm, trị giá 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất bà Nguyễn Thị H được giao là 199.342.500 đồng (Một trăm chín chín triệu, ba trăm bốn hai ngàn, năm trăm đồng).

(Chi tiết phần đất và tài sản gắn liền với đất giao cho ông T, bà N và bà H có sơ đồ kèm theo bản án).

1.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 0383358, số vào sổ 284 (đối với phần 200m² đất ở và 600m² đất vườn) được UBND huyện Kỳ A cấp ngày 06/12/1994 đứng tên ông Nguyễn Văn T thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ 61/371, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 9.967.125 đồng (Chín triệu, chín trăm sáu bảy ngàn, một trăm hai lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- THADS tỉnh Hà Tĩnh
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Đức Quang