TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 199/2023/DS -PT
Ngày: 14/8/2023
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Tuấn
Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi
Bà Võ Thị Mỹ Dung

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thế Trường, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2609/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trần Kim Q, sinh năm 1932; Địa chỉ: tổ F, tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim Q*:* ông Nguyễn Hải H; Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Kim Q*:* ông Hoàng Khắc C - Trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1958; Địa chỉ: thôn T, xã Q, thị xã B, Quảng Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Thành T và Luật sư Vũ Xuân H1 - Văn phòng L1; đều có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; người đại diện ông Nguyễn Duy T1 – Chủ tịch; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970 (vợ ông P); Địa chỉ: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Ông Nguyễn Hải H, sinh năm 1973; Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Trần Kim Q và người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Nguyễn Hải H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải, tại phiên toà, nguyên đơn ông Trần Kim Q *và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Q có thửa đất do bố, mẹ ông sang nhượng, tặng cho. Nguồn gốc thửa đất là của ông, bà tổ tiên truyền qua nhiều đời cho con cháu sử dụng. Lúc còn sống bố, mẹ và các anh em làm nhà, sinh sống trên miếng đất này. Năm 1990, bố mẹ ông Q làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang ông là con trai quản lý, sử dụng. Sau đó, ông Q được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt, làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0946422; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10092 QSDĐ/847QĐ/UB của UBND huyện Q cấp ngày 20/11/1993 tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, diện tích 630m^2; Hình thức sử dụng; sử dụng riêng 630m^2, sử dụng chung 0m^2; Mục đích sử dụng 200m^2 đất ở; 430m^2 đất màu, thời hạn sử dụng đất: đất ở lâu dài; đất màu đến 01/2014; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một thời gian, ông Q cùng em gái họp bàn thống nhất sau này sẽ tặng cho cháu Nguyễn Hải H, vì cháu H lúc đó chưa có gia đình nên không thể làm thủ tục sang nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Nên ông tạm giao cho cháu H quản lý, sử dụng, trông nom, hương khói cho ông bà tổ tiên ở quê vì lúc đó cả ông và em gái đều công tác xa nhà.

Khi trưởng thành, cháu H cũng đi làm ăn xa tại các tỉnh miền N, thỉnh thoảng mới về quê. Từ đó nhà cửa vườn tược ông đều giữ nguyên quyền sử dụng đất không chuyển nhượng, mua bán cho bất kỳ ai. Đến ngày giỗ, chạp con cháu mới về sum họp, dọn dẹp nhà cửa, nương vườn.

Lúc cậu, cháu ông Q đi làm ăn xa, dượng Nguyễn Hữu T3 (bố ông Nguyễn Hữu P) tự ý sang làm lúa trên diện tích đất vườn của ông. Thời gian đó ông nghĩ, cháu H đi làm ăn xa, việc dượng Tương sử dụng đất làm lúa không ảnh hưởng gì đến quyền lợi lâu dài. Khi nào cháu H về nếu cần sử dụng thì lấy

lại. Đến năm 1995, ông phát hiện ông Nguyễn Hữu P chiếm dụng đất và xây nhà ở trên một phần diện tích thửa đất của ông. Khi xảy ra sự việc ông đã nhiều lần về quê trao đổi với bố, mẹ của ông Nguyễn Hữu P. Yêu cầu ông Nguyễn Hữu P sắp xếp chỗ ở, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Sau đó ông và cháu H đã nhiều lần liên hệ gặp trực tiếp ông Nguyễn Hữu P để thỏa thuận nhưng ông P không hợp tác. Hiện nay, ông tuổi cao, sức yếu muốn làm thủ tục tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho cháu H thì vướng phải tranh chấp quyền sử dụng đất không làm được.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 823741, do UBND huyện Q cấp ngày 27/12/1996 cho ông Nguyễn Hữu P tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, diện tích 391,7m^2; Buộc ông Nguyễn Hữu P trả lại toàn bộ diện tích lấn chiếm, đồng thời tháo dỡ các tài sản, công trình xây dựng trên đất; Buộc ông Nguyễn Hữu P phải chịu chi phí tố tụng, án phí, lệ phí Tòa án theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu P *trình bày tại bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa:*

Năm 1994, anh Trần Trung H2 (nay đổi tên là Nguyễn Hải H) có bán cho bố mẹ ông là cụ ông Nguyễn Hữu T3 (đã chết vào năm 2019) và cụ bà Hoàng Thị K (đã chết vào năm 2009) một miếng đất, hai bên mua bán bằng miệng. Sau khi bán, hai gia đình đã đến UBND xã Q làm thủ tục sang nhượng, sau đó anh H đã giao lại giấy báo giao đất làm nhà ở, phiếu thu lệ phí giao đất của anh H cho bố mẹ ông.

Cũng trong năm đó, ông được cấp giấy thông báo giao đất làm nhà ở chuyển từ hộ của anh H sang cho ông do UBND xã Q cấp. Nhận được giấy thông báo giao đất, bố mẹ ông phải bỏ ra nhiều công sức san bằng lại và mua thêm đất đổ vào để canh tác. Tháng 6/1995 ông khởi công làm móng nhà và cuối năm 1995 đã xây xong phần thô. Năm 1996, ông được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hữu P cấp ngày 27/12/1996. Từ khi ông được các cấp có thẩm quyền cấp giấy thông báo giao đất làm nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã đóng đầy đủ lệ phí giao đất ở, đóng thuế sử dụng đất hàng năm cho Nhà nước, thực hiện tốt các chính sách của pháp luật.

Trong thời gian dài 27 năm gia đình ông sinh sống và xây nhà ở trên đất, ông Trần Kim Q có biết nhưng không có ý kiến gì, ông Q cũng chưa bao giờ gặp ông để tìm hướng giải quyết, ông cũng không biết việc một phần diện tích đất của ông đã được cấp là một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Kim Q. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim Q, đồng thời ông có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận QSD đất số C 0946422 do UBND huyện Q cấp ngày 20/11/1993 cho ông Trần Kim Q do đã vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất và quyền sử dụng đất trên thực tế đã chuyển nhượng cho các chủ thể khác quản lý sử dụng, một phần thửa đất đã

được cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02 ngày 27/12/1996 đã cấp cho ông Nguyễn Hữu P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B *trình bày tại Văn bản số 1032/UBND-TNMT ngày 20/6/2022:*

Ông Trần Kim Q được UBND huyện Q (nay là UBND thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0946422 cấp ngày 20/11/1993 tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04, diện tích 630m^2. Ông Nguyễn Hữu P được UBND huyện Q (nay là UBND thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 823741 cấp ngày 27/12/1996 tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02, diện tích 297m^2.

Quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Hải H và ông Nguyễn Hữu P: Ông Nguyễn Hải H được ông Trần Kim Q giao lại quyền sử dụng đất năm 1993 (không có giấy tờ) sau đó không sử dụng đi vào miền N làm ăn, ông H giao thửa đất lại cho bà Hoàng Thị K (là mẹ của ông Nguyễn Hữu P, không có giấy tờ) đến năm 1995 ông P về làm nhà một phần trên thửa đất số 516 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Kim Q. Đến năm 1996 được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu P. Năm 1995 ông Nguyễn Hải H từ miền N về đã thấy ông P xây nhà trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q nhưng không có ý kiến, đến năm 2021 mới có khiếu nại việc ông P xây nhà trên phần đất đã được ông Q giao lại cho ông H.

Xét thấy, tuy ông Trần Kim Q đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/1993 nhưng không sử dụng, đồng thời cũng năm 1993 giao lại cho ông Nguyễn Hải H nhưng ông Nguyễn Hải H vẫn không sử dụng thửa đất tại thời điểm năm 1993 chưa có nhà ở trên thửa đất để đi miền N giao lại cho bà Hoàng Thị K sử dụng, ông Nguyễn Hữu P là con về làm nhà ở trên một phần thửa đất từ đó cho tới năm 2021 không tranh chấp, năm 1995 ông Nguyễn Hải H và ông Trần Kim Q đã biết nhưng không có ý kiến việc ông P xây nhà. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu P khi chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Kim Q dẫn đến tranh chấp là có cơ sở. Hiện nay ông Nguyễn Hữu P đã ăn ở ổn định trên thửa đất gần 30 năm được đo đạc lại thành thửa đất số 906, tờ bản đồ số 6, diện tích 370,8m^2; Phần còn lại của ông Trần Kim Q thuộc thửa đất số 907, tờ bản đồ số 6, diện tích 425m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Q *có ý kiến tại Văn bản số 18/CV-UBND ngày 30/9/2022 và tại phiên tòa:*

Thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 906 tờ bản đồ số 06) xã Q, thị xã B mà ông Nguyễn Hữu P đang sử dụng có nguồn gốc là đất nông nghiệp (đất làm ruộng mạ) của Hợp tác xã L2, là quỹ đất nông nghiệp do UBND xã Q quản lý. Ông Trần Trung H2 (nay là Nguyễn Hải H) có hoàn cảnh khó khăn, mồ côi mẹ, không có bố, từ nhỏ sống với cụ K1 (bà ngoại); căn cứ theo nguyện vọng của ông H, UBND xã làm hồ sơ trình UBND huyện xem xét giao đất làm nhà ở theo diện "hộ đặc biệt" xin cấp đất.

Ngày 26/10/1993, thực hiện quyết nghị giao đất làm nhà ở của UBND huyện Q, UBND xã đã giao cho ông H 200m^2 đất nông nghiệp để làm nhà ở tại vị trí tiếp giáp liền kề với đất nhà cũ của cụ K1; Phần 200m^2 đất này thuộc quỹ đất nông nghiệp do xã quản lý, do đó khi giao đất ông H phải thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí đền bù đất nông nghiệp (theo Phiếu thu số 24 ngày 03/11/1993 với số tiền 145.000 đồng) theo quy định của địa phương tại thời điểm đó.

Riêng phần đất nhà cũ cụ K1 (liền kề với 200m^2 đất nông nghiệp xã đã giao cho ông H) là di sản thừa kế quyền sử dụng đất của anh, em nhà ông Q được hưởng theo quy định của pháp luật dân sự, UBND xã không có quyền giao phần diện tích hương hỏa này cho người khác.

Khi được giao đất, ông H không làm nhà ở và cũng không canh tác mà chuyển nhượng bằng hình thức giao lại đất và các giấy tờ do UBND xã cấp cho bà Hoàng Thị K (là mẹ của ông Nguyễn Hữu P) để vào miền N lập nghiệp. Các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hiện nay UBND xã không còn lưu trữ. Sau đó, gia đình ông P làm hồ sơ đề nghị UBND xã giao phần đất trên làm nhà ở. Căn cứ thực hiện quyết nghị giao đất làm nhà ở của UBND huyện Q ngày 19/5/1994, UBND xã làm giấy báo giao phần đất nông nghiệp cho ông Nguyễn Hữu P và tương tự như trường hợp của ông H, gia đình ông P phải nộp lệ phí giao đất làm nhà ở và tiền đền bù đất nông nghiệp (theo Phiếu thu ngày 24/9/1994 với số tiền 65.000 đồng).

Sau khi được giao đất ở, ông P tiến hành làm nhà năm 1995 và năm 1996 đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/1996, từ đó đến nay ông P sinh sống ổn định, thực hiện các nghĩa vụ thuế đất ở, thuế đất nông nghiệp đầy đủ và không có bất kỳ tranh chấp nào.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Kim Q, theo ông Nguyễn Thanh H3 nguyên là cán bộ địa chính và ông Võ Sỷ L nguyên Chủ tịch UBND xã Q tại thời điểm đó cho biết, thì ông Q trưởng thành đã rời khỏi địa phương và không sử dụng đất cũng như thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước từ trước cho đến nay. Trong quá trình tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất tại UBND xã vào năm 2021, chúng tôi được biết vào năm 1996, ông Q đã chuyển nhượng diện tích đất được cấp giấy cho ông Hoàng Đình T4 nay đã mất (bố ông D là đương sự trong vụ án này) đồng thời bàn giao sổ đỏ cho gia đình ông T4 quản lý từ trước cho đến khi xảy ra tranh chấp. Hằng năm, ông Q có về địa phương trong các dịp lễ, tết, giỗ chạp… biết rõ gia đình ông P, ông T4 xây dựng nhà cửa nhưng không có ý kiến gì với chính quyền xã. Mặt khác, ông Q không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng hay đăng ký kê khai di sản thừa kế về quyền sử đụng đất liên quan đến thửa đất tranh chấp nên UBND xã không có bất kỳ tài liệu nào lưu trữ theo quy định đối với thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04 mà ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Hải H *trình bày:*

Trước đây khi sinh ra và lớn lên ông ở với mẹ nên lấy họ mẹ và được đặt tên là Trần Trung H2, năm 1993 do hoàn cảnh đặc biệt mẹ mất, ông ở với bà

ngoại nên ông được xã Q giao cho 01 thửa đất và ông đã nộp lệ phí đất. Tuy nhiên sau đó ông đi miền N làm ăn nên có gửi giấy tờ giao đất cho bà Hoàng Thị K (mẹ ông P) cất giữ. Sau đó ông có về quê và đến gặp bà K để hỏi giấy tờ đất thì bà K bảo thửa đất đó ông P con bà K đã làm nhà rồi, bà sẽ mua lại đám khác cho, thực tế là như vậy nhưng ông không có gì chứng minh. Sau này ông về ở với bố nên đã đổi lại họ thành Nguyễn Hải H, tại phiên tòa ông xác định giữa ông với ông P không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất ông P ở mà ông tham gia tố tụng theo sự ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Kim Q để buộc ông P trả lại thửa đất số 516 trên.

Người làm chứng ông Võ Sỷ L *trình bày:*

Ông nguyên là Chủ tịch UBND xã Q từ năm 1989 đến năm 1994, thời điểm đó UBND huyện có chủ trương giao đất làm nhà ở cho người dân, UBND xã Q phối hợp với Ban L2 giao đất ở có thu phí. Năm 1993, ông Trần Trung H2 là đối tượng thuộc diện đặc biệt do mẹ mất sớm (ở với bà ngoại đến năm 1991 thì bà ngoại mất) nên được giao đất làm nhà ở theo giấy báo giao đất làm nhà ở ngày 03/11/1993 và phải nộp lệ phí giao đất ở. Đến năm 1994, ông Trần Trung H2 và vợ chồng ông Nguyễn Hữu T3 và bà Hoàng Thị K là bố mẹ của ông Nguyễn Hữu P đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất ông H2 được giao ở trên. Theo thỏa thuận hai bên UBND xã đã lập giấy giao đất làm nhà ở ngày 24/9/1994 (chuyển từ hộ ông H2) sang cho ông P và thu tiền lệ phí giao đất ở. Ông Nguyễn Thanh H3, cán bộ địa chính thời đó là người đã lập các giấy tờ trên và thu lệ phí giao đất làm nhà ở cho hai bên. Ông cam đoan lời trình bày trên là sự thật.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh H3 *trình bày:*

Ông nguyên là cán bộ địa chính xã Q từ năm 1990 đến năm 1995, thời điểm đó UBND huyện có chủ trương giao đất ở cho người dân. UBND xã Q phối hợp với Hợp tác xã L2 cùng phối hợp giao đất có thu lệ phí theo hướng dẫn của Ban địa chính huyện Q. Năm 1993 ông Trần Trung H2 là đối tượng đặc biệt do mẹ mất sớm (ở với bà ngoại nhưng đến năm 1991 thì bà đã mất) nên được giao đất làm nhà ở theo giấy báo giao đất làm nhà ở ngày 03/11/1993 và phải nộp lệ phí giao đất ở. Đến năm 1994, ông Trần Trung H2 và vợ chồng ông Nguyễn Hữu T3 là bố mẹ ông Nguyễn Hữu P đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất ông H2 được giao ở trên. Theo thỏa thuận ở trên UBND xã đã lập giấy giao đất và thu lệ phí giao đất ở. Chính ông đã lập các giấy tờ trên và thông báo lệ phí cho hai bên, sau đó ông Trần Kim Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng với thửa đất đã giao cho ông H2 trước đó (cùng là thửa đất vườn của cụ K1 – bà ngoại của ông H2). Việc cấp sổ đỏ cho ông Q không được UBND xã xác nhận nguồn gốc, hiện trạng sử dụng, do đó ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã và ông không được biết, ông cam đoan lời trình bày trên hoàn toàn là sự thật.

Người làm chứng bà Trần Thị Á *trình bày:*

Gia đình bà sống và làm việc tại thôn T, xã Q, thị xã B từ khi bà sinh ra lớn lên nay 70 tuổi. Đặc biệt lại ở cạnh nhà bố mẹ ông Q, từ ngày ông Nguyễn

Hữu P được làm nhà, cấp sổ đỏ và được phép sử dụng diện tích đất. Trong thời gian ăn ở sinh sống gần 30 năm, bà chưa nghe hoặc thấy một điều gì xảy ra liên quan đến đất gia đình ông P. Bà là người đã từng làm việc tại UBND xã Q và biết ông P làm nhà ở và sử dụng đất hiện tại là do ông H2 bán cho bố mẹ ông P. Riêng phía sau nhà ông P mới là đất ở của bố mẹ ông Q, khi mẹ ông Q mất, ông Q vào nông trường ở thì bán lại thửa đất đó cho ông Hoàng Đình T4 cạnh nhà, thông tin bán chỉ viết giấy qua tay, không qua chính quyền địa phương. Quá trình sử dụng đất giữa ông P và ông D (con ông Hoàng Đình T4) cùng nhau chặt bỏ hàng rào cây dâm bụt để xây lại tường rào chung xác định ranh giới đất và vui vẻ chung sống đến bây giờ.

Người làm chứng ông Hoàng Tiến D1 *trình bày tại lời khai ngày 15/7/2021 (BL 25) và tại phiên tòa:*

Gia đình ông với ông Trần Kim Q và ông Nguyễn Hữu P có quan hệ họ hàng với nhau, ông gọi ông Q bằng cậu họ, ông nghe mẹ ông kể lại: năm 1996 ông Trần Kim Q có nhượng lại toàn bộ thửa đất số 516 tờ bản đồ số 4 tại thôn T, xã Q cho bố ông là Hoàng Đình T4 với giá 1.800.000 đồng và ông Q đã giao cuốn sổ đỏ và một tờ giấy viết tay. Cậu bảo anh chị cứ cầm sổ đỏ này muốn làm gì thì làm và cậu dặn phần đất mà cháu P làm nhà là của mẹ cho cháu H2 lâu rồi. Thế là từ đó đến nay mẹ ông làm ngang phần đất ông Q bán cho bố mẹ ông và ông cất giữ sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mang tên ông Q từ đó đến năm 2021 thì ông Q có đến gặp ông và mượn lại sổ đỏ để tách thửa cho ông H2 thì phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên ông khẳng định từ khi được ông Q chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình ông, ông và ông Nguyễn Hữu P đã xác nhận ranh giới đất giữa hai bên và ở ổn định đến nay.

Ngày 08/04/2022, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau:

- Thửa đất ông Nguyễn Hữu P đang sử dụng: Thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 906, tờ bản đồ số 06), diện tích 391,7m^2, trong đó đất ở 200m^2, đất vườn còn lại 191,7m^2; trị giá đất ở 200m^2 x 148.000đ/m^2 = 29.600.000 đồng, đất vườn còn lại 191,7m^2 x 35.000đ/m^2 = 6.709.500 đồng, cộng giá trị đất là 36.309.500 đồng, Hội đồng định giá theo giá thị trường toàn bộ thửa đất có giá trị 800.000.000 đồng.

- Trên thửa đất có ngôi nhà chính (02 tầng) diện tích 115.9m^2/tầng, trị giá 1.514.581.200 đồng; Các cây cối có giá trị trên thửa đất: 4.108.300 đồng; Mái che lớn trị giá: 51.170.400 đồng; Mái che nhỏ trị giá: 14.490.000 đồng. Tường rào trị giá: 46.943.000 đồng; Cổng sắt có trang trí có trị giá: 4.600.000 đồng; Ngoài ra trên thửa đất có chuồng gà mái lợp bro, gỗ, lưới tạm đã mục cũ, các đương sự thống nhất không định giá, giá trị sử dụng đã không còn; tường rào ranh giới giữa hai thửa đất số 516 và thửa 297 có chiều dài 84cm, cao 1,6m các đương sự thống nhất không định giá. Cộng giá trị nhà của ông Nguyễn Hữu P là: 1.635.892.900 đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi hai ngàn chín trăm đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 273, khoản 1 Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/20169/UBTTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 36 Luật đất đai năm 1993 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001); Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai) Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 105, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 823741, do UBND huyện Q cấp ngày 27/12/1996 cho ông Nguyễn Hữu P tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, diện tích 297m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu P: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 946422 cấp ngày 20/11/1993 tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04, diện tích 630 m^2 đứng tên Trần Kim Q do UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp ngày 20/11/1993 đối với phần diện tích đất 200m^2 đã cấp cho ông Nguyễn Hữu P.

Các đương sự có trách trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/4/2023, nguyên đơn ông Trần Kim Q có đơn kháng cáo, với nội dung: kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm đề nghị sửa toàn bộ án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu P.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nhà đất của cha mẹ nguyên đơn được thừa kế và được cấp giấy chứng nhận năm 1993 diện tích 630m^2, nguyên đơn chưa chuyển nhượng cho ai, hiện nay còn 425m^2 toàn bộ diện tích đất của nguyên đơn do bị đơn ông P chiếm, đề nghị

chấp nhận kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, buộc bị đơn ông P phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 397m^2 đã lấn chiếm và tháo dỡ các vật kiến trúc có trên đất. Đại diện nguyên đơn, nguyên đơn thống nhất trình bày của người bảo vệ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông P thống nhất trình bày của người bảo vệ.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau: Tòa án sơ thẩm đã xét xử và quyết định là có căn cứ, nguyên đơn ông Trần Kim Q kháng cáo nhưng không có tình tiết nào mới, do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Kim Q, thấy:

[1.1] Diện tích tranh chấp nguyên đơn ông Trần Kim Q yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hữu P phải hoàn trả là toàn bộ thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02, ông Nguyễn Hữu P đang sử dụng có tứ cận phía Bắc giáp đường giao thông, phía Đông giáp đường giao thông, phía Tây giáp thửa 1344, phía Nam giáp thửa 907 (thửa đất đứng tên ông Q), diện tích đất ông P sử dụng thực tế là 391,7m2 trong đó có 200m2 đất ở và 191,7 m2 đất vườn.

[1.2] Nguyên đơn ông Trần Kim Q được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04 ngày 20/11/1993 số phát hành C 0946422 diện tích 630m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 430m^2 đất màu), diện tích đất này có nguồn gốc là đất của bố mẹ ông Q để lại, tại Công văn số 18/CV-UBND ngày 30/9/2022 UBND xã Q xác nhận (BL 154)"..diện tích đất nhà cũ của cụ K2 (liền kề với 200m^2 đất nông nghiệp xã giao cho ông H2) là di sản thừa kế quyền sử dụng đất của anh, em nhà ông Q được hưởng theo quy định của pháp luật dân sự, UBND xã không có quyền giao phần diện tích đất hương hỏa này cho người khác". Như vậy, nguồn gốc đất của ông Q là di sản thừa kế của anh em ông Q và ông Q đã kê khai thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[1.3] Bị đơn ông Nguyễn Hữu P được UBND huyện Q cấp GCNQSD thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02 ngày 27/12/1996 có diện tích là 297m^2, trong đó diện tích đất ở 200m^2 và đất 2 lúa 97m^2 có nguồn gốc đất là đất ruộng mạ của Hợp tác xã L2 do UBND xã Q quản lý; diện tích hiện trạng sử dụng của ông P có tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 94,7m^2; theo ông P và UBND xã Q trình bày thì nguồn gốc thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02 mà ông P được cấp có nguồn gốc là đất nông nghiệp do UBND xã quản lý cấp cho ông

Nguyễn Hải H 200m^2 đất làm nhà ở, ông H chuyển nhượng lại cho cụ bà Hoàng Thị K và cụ ông Nguyễn Hữu T3 (bố mẹ ông Nguyễn Hữu P) sử dụng, ông Nguyễn Hữu P là con cụ K, cụ T3 về làm nhà ở sau đó kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Hải H không thừa nhận việc Ông nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà K, ông T3 mà cho rằng sau khi được cấp đất, Ông vào miền nam và giao lại giấy tờ về đất cho bà K giữ, tuy nhiên Ông không có yêu cầu gì về việc sử dụng đất của ông P có nguồn gốc UBND xã đã giao cho Ông. Tại Công văn số 18/CV-UBND ngày 30/9/2022 Ủy ban nhân dân xã Q (BL154) xác định: "Thửa đất số 516 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 906 tờ bản đồ số 06) xã Q, thị xã B đứng tên ông Nguyễn Hữu P và ông P đang sử dụng có nguồn gốc là đất nông nghiệp (đất làm ruộng mạ) của Hợp tác xã L2, là quỹ đất nông nghiệp do UBND xã Q quản lý. Ngày 26/10/1993, thực hiện quyết nghị giao đất làm nhà ở của UBND huyện Q, UBND xã đã giao cho ông H 200 m^2 đất nông nghiệp để làm nhà ở tại vị trí tiếp giáp liền kề với đất nhà cũ của cụ K1 (diện tích đất ông Q được thừa kế cấp năm 1993), khi giao đất ông H phải thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí đền bù đất nông nghiệp (theo Phiếu thu số 24 ngày 03/11/1993 với số tiền 145.000 đồng) theo quy định của địa phương tại thời điểm đó. Riêng phần đất nhà cũ cụ K1 (liền kề với 200 m^2 đất nông nghiệp xã đã giao cho ông H) là di sản thừa kế quyền sử dụng đất của anh, em nhà ông Q được hưởng theo quy định của pháp luật dân sự, UBND xã không có quyền giao phần diện tích hương hỏa này cho người khác".

[1.4] Bị đơn ông Nguyễn Hữu P là người được UBND huyện Q cấp GCNQSD thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02 ngày 27/12/1996 diện tích 297m^2 sử dụng sau khi ông Trần Kim Q đã thực hiện việc kê khai thừa kế và được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04 ngày 20/11/1993 trước đó. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện Q đã cấp cho ông Trần Kim Q và ông Nguyễn Hữu P có cùng số thửa nhưng khác tờ bản đồ (nay là một phần của thửa số 906 tờ bản đồ số 6 xã Q đứng tên ông Nguyễn Hữu P); và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu P trong đó có phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Kim Q, nhưng các cơ quan có thẩm quyền thiếu kiểm tra hồ sơ địa chính cũng như thực địa là không đúng trình tự thủ tục cấp đất cho ông Nguyễn Hữu P. Như vậy diện tích đất ông P sử dụng (391,7m^2) có một phần diện tích đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Hải H chuyển qua cho cha mẹ ông P là 200m^2 (đất ở) và phần diện tích đất còn lại đã được UBND huyện Q cấp cho ông Q là 191,7m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Q đã cấp cho ông Trần Kim Q. Do đó việc khởi kiện của ông Trần Kim Q yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đất đã cấp cho ông Nguyễn Hữu P là có căn cứ được chấp nhận.

[1.5] Theo xác nhận của UBND thị xã B (BL 62) thì: " …Phần đất còn lại của ông Trần Kim Q thuộc thửa số 907 tờ bản đồ số 06, diện tích là 425m^2," thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Kim Q được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/1993 là (630m^2 - 425m^2) = 205m^2. Do đó cần buộc ông Nguyễn Hữu P tháo dỡ vật kiến trúc, cây

trên đất trả lại cho ông Q diện tích đất 191,7m^2 đất vườn (đất màu); đối với diện tích đất ở 200m^2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hải H, ông H không thừa nhận nhưng ông H không có yêu cầu gì về việc ông P sử dụng diện tích đất này do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với diện tích sử dụng đất 200m^2 đất ở của ông P.

[2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần kháng cáo và 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kim Q hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp cho ông Nguyễn Hữu P; buộc ông Nguyễn Hữu P phải trả lại diện tích đất 191,7 m^2 đất vườn (không phải đất ở) cho ông Trần Kim Q tại thửa số 516, tờ bản đồ số 02 có tứ cận: phía bắc giáp đường đi dài 10,76m chạy thẳng xuống ranh giới phía nam (từ điểm góc ranh giới phía tây của thửa đất là điểm A kéo dài về phía đông của thửa đất 10,76m là điểm B, từ điểm B kéo đường thẳng song song với ranh giới phía tây giáp ranh giới phía nam là điểm C, điểm D là góc ranh giới phía nam). Các đương sự có trách trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.400.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn cùng phải chịu ½ chi phí; nguyên đơn ông Q đã nộp đủ 4.400.000 đồng; do đó ông P phải hoàn trả cho ông Q số tiền 2.200.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự: Nguyên đơn ông ông Trần Kim Q, sinh năm 1932 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí, do đó được xét miễn nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật và không phải chịu án phí phúc thẩm; bị đơn ông Nguyễn Hữu P phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật (191,7m^2 x 35.000/m^2 đồng = 6.709.500 đồng x 5% = 335.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Kim Q sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình như sau:

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kim Q:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 823741 do UBND huyện Q cấp ngày 27/12/1996 cho ông Nguyễn Hữu P tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số

02, có diện tích là 297m^2, trong đó diện tích đất ở 200m^2 và đất 2 lúa 97m^2; địa chỉ: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu P phải tháo dỡ vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất hoàn trả cho ông Trần Kim Q diện tích đất vườn còn lại 191,7m2 (trừ diện tích đất ở 200m^2), có tứ cận: phía bắc giáp đường đi dài 10,76m chạy thẳng xuống ranh giới phía nam,(phía bắc từ điểm góc ranh giới phía tây của thửa đất là điểm A kéo dài về phía đông của thửa đất 10,76m là điểm B, từ điểm B kéo đường thẳng song song với ranh giới phía tây giáp ranh giới phía nam là điểm C, điểm D là góc ranh giới phía nam, đoạn CD = 12,76m), có sơ đồ kèm theo.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu P: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 946422 cấp ngày 20/11/1993 tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 04, diện tích 630m^2 đứng tên Trần Kim Q do UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp ngày 20/11/1993.

4. Các đương sự có trách trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Ông Nguyễn Hữu P phải hoàn trả cho ông Trần Kim Q số tiền 2.200.000 (hai triệu hai trăm ngàn) đồng.

6.Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 335.000 đồng. Ông Trần Kim Q không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn