

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số 06/2018/DS-ST

Ngày 11-7-2018

V/v kiện đòi tài sản là 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 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thành Biên

Ông Nguyễn Nam Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1243/2018/QĐXXST-DS ngày 13/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1389/2018/QĐST-DS ngày 28/6/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Vũ Thị A, sinh năm 1926; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lã Viết E - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV I, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2017); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Hồng L - Luật

sur Văn phòng luật sư M thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bà Phùng Thị N, sinh năm 1965; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1951; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953; nơi cư trú: Số 4 đường Q, Quận R, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số nhà 2/278 phố U, quận V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Y; sinh năm 1962; nơi cư trú: Số 120 lô 3, A', phường B', quận V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị C'; sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 17 Nguyễn Văn Trỗi, thị trấn An Lão, huyện D, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng: Ông Phạm Duy D' - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 06/7/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện nộp ngày 08/02/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2017 và các văn bản khác, ông K trình bày:

Bố mẹ đẻ ông K là cụ Nguyễn Văn E' (chết năm 1978) và cụ Vũ Thị A. Năm 1992 theo sắp xếp của gia đình, ông K và vợ là bà Phùng Thị N về ở cùng cụ A trên diện tích đất có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cụ D' và cụ A. Do anh em trong gia đình có mâu thuẫn nên ông K đề nghị cụ A viết di chúc để ông K yên tâm ở và xây dựng kiến thiết. Năm 2004, cụ A đồng ý viết di chúc cho ông K nên vợ chồng ông K đã về ở trên mảnh đất cùng cụ A khoảng 29 năm nay. Ngày 21/11/2014, ông T là con thứ ba trong số 07 anh chị em đã mời các anh chị em trong gia đình, cụ A và ông E' (trưởng thôn) tiến hành họp gia đình và đi đến thống nhất: Giao toàn bộ đất cho ông K, ông K có trách nhiệm của người sử dụng đất với địa phương. Ngày 04/02/2016, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO 188/AL cho ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Phùng Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 635,0m². Trong sổ diện tích đất này có khoảng 90m² đất là do vợ chồng ông K mua và đổi cho ông

G' - hàng xóm liền kề để làm quán bán hàng và ngõ đi. Nay ông T về phá cây cối để xây nhà cho cụ A với diện tích khoảng 180m² trong phần diện tích 635,0m² vì cho rằng vợ chồng ông K đuổi cụ A ra ở riêng. Thực chất, trong gia đình chỉ xảy ra xô sát nhỏ và hiểu lầm, chứ vợ chồng ông K không đuổi cụ A. Nay ông K khởi kiện, yêu cầu: Ông Nguyễn Văn T và cụ Vũ Thị A phải trả lại phần diện tích đất là 180m² mà ông T đã xây nhà trên đó. Trả lại phần đất ông T đã xây dựng nhà khoảng 07m thuộc lô đất mà ông K đã mua của bà I' (lô đất liền kề với diện tích đất 635,0m²). Bồi thường giá trị thiệt hại khoảng 30.000.000 đồng do ông T đã chặt phá cây cối để xây nhà. Ông T phải có trách nhiệm làm lại sân gạch mà ông T đã cắt.

Tại Biên bản hòa giải ngày 04/5/2018 và Đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2018, ông K trình bày, rút toàn bộ nội dung đã khởi kiện, đồng ý để cụ A được quyền sử dụng diện tích đất 184m² và làm thủ tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này (theo số liệu đã được đo vẽ tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ tháng 02/2018). Về ngõ đi, nếu cụ A không đồng ý đi chung ngõ thì ông K đồng ý cắt 1,5m chiều rộng giáp đường kéo dài 15,4m áp sát diện tích đất cụ A đã xây nhà để làm ngõ đi riêng.

Tại Đơn phản tố nhận ngày 07/4/2017, ngày 26/10/2017 và các văn bản khác có trong hồ sơ, cụ Vũ Thị A trình bày:

Vợ chồng cụ A, cụ D' (chết năm 1978) là chủ sử dụng diện tích đất 635m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II; địa chỉ thửa đất tại: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng. Nguồn gốc thửa đất vợ chồng cụ A được thừa hưởng là của ông cha để lại. Cụ A và cụ D' sinh được 07 người con là các ông bà: Nguyễn Văn O, Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị C'. Năm 2014, cụ A có gọi các con về họp gia đình để tạm giao quyền quản lý, sử dụng nhà và đất cho ông K với điều kiện ông K phải chăm sóc cụ A lúc về già. Mục đích cụ A và các thành viên trong gia đình họp giao đất cho ông K là vì cụ A đã cao tuổi, sức yếu cần có người chăm sóc và tại thời điểm đó cụ A đang ở với vợ chồng ông K. Việc giao đất cho ông K quản lý với điều kiện ông K cùng với các anh chị em có trách nhiệm chăm sóc cụ A. Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014 không phải là văn bản để cụ A tặng cho phần tài sản của cụ A được quyền sử dụng trong tổng số diện tích 635m² cho ông K và cũng không phải cụ A và những người con khác của cụ A từ chối nhận di sản thừa kế của cụ D' để nhường lại quyền sử dụng đất cho ông K. Nhưng chỉ với biên bản họp gia đình đó, ông K đã tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông K và vợ là bà N mà chưa được sự đồng ý của cụ A và những người con khác của cụ A. Việc ông K làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ A và những người con khác của cụ A không biết. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông K đã sinh sự và đuổi cụ A ra khỏi nhà đồng thời tuyên bố: Cứ con cụ A về là đuổi hết. Do không có chỗ ở nên cụ A đã phải xây dựng căn nhà khác trên vườn thuộc diện tích đất 635m². Khi cụ A bắt đầu xây nhà thì ông K nói: Đất của bà, bà muốn làm đâu thì làm nhưng khi việc xây dựng chuẩn bị hoàn thành thì ông K

gây khó khăn và tuyên bố, diện tích đất 635m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông K nên không đồng ý cho xây tiếp. Tháng 02/2017, cụ A được Tòa án nhân dân huyện D thông báo về việc ông K kiện cụ A đòi diện tích đất 180m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-H tại thôn B, xã C và bồi thường số tiền 30.000.000 đồng.

Ủy ban nhân dân huyện D chỉ dựa vào Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà N là trái quy định của pháp luật, là sai đối tượng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ A vì những lý do sau:

Trong Biên bản họp gia đình ghi đủ tên của bảy người con của cụ D' và cụ A nhưng thực tế tại cuộc họp ngày 21/11/2014 vắng mặt ông O, bà P, ông O, bà P ký biên bản sau. Ông Trương Văn E' (trưởng thôn) có xác nhận: "Nội dung Biên bản họp gia đình bà Vũ Thị A là sự thực" trong khi không có mặt ông O, bà P là không đúng thực tế. Cụ A chỉ điểm chỉ vào Biên bản họp mà không có người làm chứng. Việc giao đất cho ông K quản lý là với điều kiện phải chăm sóc cụ A, nhưng ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K đã đuổi cụ A ra khỏi nhà. Bà N không liên quan đến diện tích đất này nhưng giấy chứng nhận cấp lại có tên của bà N. Cụ A và những người con khác của cụ A không biết việc Ủy ban nhân dân xã C xác nhận chữ ký của ông Trương Văn E'. Vì vậy, cụ A có Đơn phản tố đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phùng Thị N phải trả lại cho cụ A và các con của cụ A toàn bộ diện tích đất 635m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số: 220-C-II; địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO188/AL ngày 04/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp cho ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Phùng Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 635m² đất ở tại nông thôn.

Tại buổi hòa giải ngày 04/5/2018, cụ A yêu cầu: Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO188/AL ngày 04/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Phùng Thị N; buộc ông K, bà N phải trả lại 1/2 diện tích đất 635m² cho cụ A; 1/2 diện tích đất còn lại là phần di sản thừa kế của cụ D' đề nghị Tòa án tạm giao cho cụ A quản lý. Để có ngõ đi vào phần diện tích đất của cụ A, đề nghị Tòa án chia đôi phần ngõ đi hiện tại kéo dài từ đầu ngõ đến phần diện tích đất cụ A đã xây nhà.

Tại Bản tự khai ngày 19/7/2017 và các văn bản khác có trong hồ sơ ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T nhất trí với lời trình bày của cụ A. Thực chất việc cụ A họp gia đình ngày 21/11/2014 để tạm giao nhà và diện tích đất 635m² thuộc quyền sử dụng của cụ D' và cụ A cho ông K quản lý với điều kiện ông K cùng các anh chị em khác trong gia đình có trách nhiệm chăm sóc cụ A vì cụ A tuổi đã cao, già yếu. Nhưng ông K đã căn cứ vào Biên bản họp gia đình để tự ý làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích nêu trên mang tên ông K, bà N là trái pháp luật.

Ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K, bà N đã cư xử không tốt với cụ A, gây mâu thuẫn rồi đuổi cụ A ra khỏi nhà. Ông T đã chủ động họp gia đình để giải quyết mâu thuẫn nhưng ông K không thiện chí, không hợp tác. Bản thân ông T đã cố gắng phân tích để vợ chồng ông K hiểu nhưng không có kết quả. Do vậy, ông T và những người con khác của cụ A đã họp bàn và đi đến thống nhất xây cho cụ A ngôi nhà để ở trên diện tích đất 635m². Quá trình xây dựng ngôi nhà cho cụ A, vợ chồng ông K đã cản trở nên cụ A đã phải làm đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết nhưng không có kết quả. Sau cùng, ông K đã làm đơn đến Tòa án huyện D để khởi kiện cụ A, ông T yêu cầu phải trả diện tích đất đã xây nhà cho cụ A và bồi thường thiệt hại. Việc làm của ông K đã vi phạm thỏa thuận về trách nhiệm, nghĩa vụ được ghi trong Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014, không thực hiện điều kiện cùng anh chị em chăm sóc mẹ lúc về già, ngược đãi cha mẹ, vi phạm đạo đức. Ông K đã khai báo không trung thực dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K không đúng. Ông T nhất trí với quan điểm phản tố của cụ A.

Tại bản tự khai ngày 02/8/2017 và các văn bản khác có trong hồ sơ, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị X, Bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị C' thống nhất trình bày:

Các ông bà nhất trí với nội dung trình bày của cụ A và ông T. Lý do có cuộc họp gia đình là vì cụ A đã cao tuổi, già yếu nên gia đình thống nhất tạm giao cho ông K quản lý đất và cùng các anh chị em khác trong gia đình có trách nhiệm chăm sóc mẹ là cụ A. Trong cuộc họp này không có mặt ông O và bà P nên đã ký biên bản sau. Nội dung biên bản cuộc họp gia đình ngày 21/11/2014 không phản ánh ý chí của các ông bà là từ chối quyền được hưởng di sản thừa kế của cụ D' để nhượng lại cho ông K. Nhưng ông K đã lợi dụng Biên bản họp gia đình này để đề nghị Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K là trái pháp luật. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông K đã kiêu căng sinh sự rồi cư xử với cụ A không đúng đạo làm con; coi thường các anh chị em trong gia đình, dẫn đến mâu thuẫn, cãi nhau. Vì vậy, các ông bà đã phải cùng nhau xây căn nhà khác cho cụ A ở. Các ông bà nhất trí và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu và phản tố của cụ A. Về phần di sản thừa kế của cụ D', hiện tại các ông bà chưa có yêu cầu, đề nghị gì.

Về việc ông K đòi đất cho chủ sử dụng đất liền kề là ông G' cụ thể như thế nào, các ông bà không nắm được.

Tại văn bản ngày 06/12/2017, Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 635m² được thể hiện trong sổ đăng ký ruộng đất (lập theo Chỉ thị số 299-Ttg ngày 10/11/1980) mang tên cụ Nguyễn Văn E' là bố đẻ của ông Nguyễn Văn K. Tại hồ sơ địa chính lập năm 1995 thì thửa đất trên mang tên cụ Vũ Thị A là mẹ đẻ của ông Nguyễn Văn K. Thửa đất trên là đất ở có trước ngày 18/12/1980. Ngày 21/11/2014, gia đình cụ A gồm cụ A và 07 người con đã tiến hành họp gia đình và giao toàn bộ đất ở và tài sản trên đất cho ông

Nguyễn Văn K. Căn cứ Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II, diện tích 635m² cho ông Nguyễn Văn K là đảm bảo theo quy định. Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản ngày 04/5/2018 và các văn bản khác có trong hồ sơ, bà Phùng Thị N trình bày:

Bà N có quan hệ với ông K là vợ chồng. Bà N nhất trí với lời trình bày, quan điểm về vụ án của ông K, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông K xác nhận đã có đơn khởi kiện cụ A và ông T đòi lại diện tích đất 180m² và các yêu cầu khác. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 04/5/2018, Đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2018 và tại phiên tòa ông K rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện không yêu cầu cụ A phải trả diện tích đất đã xây nhà, bồi thường thiệt hại và trả khoảng 07m² diện tích đất ông K mua của bà I' mà cụ A đã sử dụng khi xây nhà. Ông K đồng ý để cụ A được quyền sử dụng diện tích đất đã xây dựng nhà là 184m² (số liệu đo vẽ tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ tháng 02/2018) và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ A. Ông K cũng đồng ý cắt ngõ để cụ A làm lối đi có chiều rộng 1,5m chạy dài từ đường (liền kề với diện tích đất vợ chồng ông G', bà H') kéo dài đến phần diện tích đất cụ A đã xây nhà dài 15,4m.

Cụ A, người đại diện theo ủy quyền của cụ A giữ nguyên yêu cầu phản tố và trình bày: Tại đơn phản tố đã nộp cho Tòa án, cụ A yêu cầu ông K, bà N phải trả lại toàn bộ diện tích đất 635m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II tại thôn B, xã C, huyện D và đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 431531, ngày 04/02/2016 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông K, bà N được quyền sử dụng diện tích đất 635m². Tại phiên tòa, cụ A thay đổi một phần yêu cầu phản tố: Cụ A yêu cầu ông K, bà N phải trả lại 1/2 diện tích đất 635m². Phần diện tích còn lại là di sản thừa kế của cụ D', cụ A không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc ông K đổi đất với gia đình ông G', bà H' như thế nào, cụ A không nắm được.

Ông T, ông O, bà P, bà X, bà Y, bà C' thống nhất trình bày: Nhất trí với yêu cầu phản tố của cụ A và lời trình bày của cụ A.

Bà N không có ý kiến gì về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K và không có quan điểm gì đối với yêu cầu phản tố của cụ A.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố nên cần thay đổi địa vị tố tụng của đương sự cụ A là nguyên đơn và ông K là bị đơn.

Về việc giải quyết vụ án: Diện tích đất 635m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II tại thôn B, xã C có nguồn gốc là của cụ D' và cụ A. Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014 được coi như Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 467, Điều 723 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính thì hợp đồng tặng cho này chưa hợp pháp về cả hình thức và nội dung nên Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà N là không đúng quy định của pháp luật, do vậy, yêu cầu phản tố của cụ A là có căn cứ. Quá trình ông K sinh sống trên diện tích đất này không chứng minh được đã mua đất của ông G', bà H' chỉ có căn cứ ông K đã đổi đất thuộc quyền sử dụng của cụ D' và cụ A cho ông G', bà H'. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ A và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D vắng mặt, có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Xét thấy đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện D phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử vụ án vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện D.

[3] Về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông K: Tại buổi hòa giải ngày 04/5/2018 và Đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2018 cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông K rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn - cụ A giữ nguyên yêu cầu phản tố, căn cứ Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự cần thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án. Bị đơn cụ A trở thành nguyên đơn. Nguyên đơn - ông K trở thành bị đơn. Bà N - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được xác định là bị đơn. Ông T, ông O, bà P, bà X, bà Y, bà C' và Ủy ban nhân dân huyện D được xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên cần căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp: Theo cung cấp của địa chính xã C và Ủy ban nhân dân huyện D thì tại sổ mục kê năm 1985, thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng mang tên cụ Nguyễn Văn E' (là chồng của cụ A) có diện tích là $740m^2$, đất thổ cư. Diện tích đất này có trước năm 1980, do bố mẹ cụ D' để lại. Năm 1995, cụ A đứng tên chủ sử dụng diện tích đất $1150m^2$ (trong đó có $410m^2$ ông O (là con trai của cụ D') mua lại của cụ Hải (là em trai của cụ D')). Do ông O đi làm công nhân xa nhà nên cụ A đứng tên cả diện tích đất này. Năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà N là căn cứ vào Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2016. Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất nêu trên là của cụ D' và cụ A được thừa hưởng từ bố mẹ để cụ D' để lại. Như vậy, có thể khẳng định thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của cụ D' và cụ A. Sau khi cụ D' chết (năm 1978), cụ A là người đứng tên trong sổ địa chính và tiếp tục quản lý, sử dụng. Diện tích thửa đất ban đầu là $740m^2$. Do có việc đổi đất giữa gia đình cụ A, ông K với gia đình ông G', bà H' nên diện tích hiện tại của thửa đất là $635m^2$ (đo thực tế là $636m^2$).

[6] Quan hệ huyết thống trong gia đình cụ A: Cụ D' và cụ A sinh được 07 người con bao gồm các ông bà: Nguyễn Văn O, Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị C'. Năm 1978, cụ D' chết, không để lại di chúc. Khi còn sống cụ D' và cụ A chưa phân chia đất cho người con nào. Sau khi cụ D' chết, cụ A đứng tên trong sổ địa chính và quản lý, sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II thôn B. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất cho đến trước ngày có Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014, cụ A chưa phân chia đất cho người con nào và gia đình chưa phân chia di sản thừa kế của cụ D'. Do vậy, cụ A và tất cả những người con của cụ A đều có quyền đối với phần diện tích đất họ được hưởng trong tổng diện tích đất $635m^2$.

[7] Về việc đổi đất với ông G': Ông K xuất trình bản phô tô "Giấy chuyển nhượng" ngày 25/5/1994 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn Hiền (nhà liền kề) có nội dung: "Chuyển nhượng cho anh Tài với diện tích như sau: Mặt đường là 6,7m chạy sâu vào giáp đất nhà anh Tài và đổi thêm một phần đất để vuông vắn cho hai gia đình có chiều dài là 15,4m tiện cho hai gia đình trong xây dựng kiến thiết. Tổng diện tích vừa đổi vừa bán cho anh Tài là: $6,7m \times 15,4 = 103m^2$ ". Ông G' đã chết năm 2012 nên Tòa án không lấy được lời khai. Bà H' là vợ ông G' trình bày: Có việc đổi đất hay chuyển nhượng đất giữa gia đình bà H' và gia đình ông K, bà H' không nắm được vì mọi chuyện lớn nhỏ trong gia đình đều do ông G' quyết định. Hiện tại bà H' không lưu giữ giấy tờ gì về việc này và giữa gia đình bà H' và gia đình ông K, cụ A không có tranh chấp gì về đất. Ông K trình bày không nhớ mua của ông G' diện tích và số tiền là bao nhiêu và tại nội dung của "Giấy chuyển nhượng" ngày 25/5/1994 cũng không thể hiện về việc này. Tại "Giấy cam kết về nguồn gốc sử dụng đất" có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông K, bà N, ông K khai: Ông K có đổi đất cho bà H' để lấy phần mặt đường, bà H' lấy sâu vào trong 8m. Việc đổi không có văn bản, giấy tờ gì. Như vậy, căn cứ vào lời khai của ông K, bà H' và các tài liệu có trong hồ sơ chỉ có cơ sở xác định có việc đổi đất giữa vợ chồng ông G', bà H' với gia đình ông K và diện tích đất đổi lấy từ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cụ D', cụ A; không có cơ sở để xác định có việc ông K đã bỏ tiền ra mua đất của ông G'. Diện tích thửa đất theo địa chính xã cung cấp ban đầu là 740m², nay các đương sự đều thống nhất sau khi đổi đất cho gia đình ông G', bà H' thì diện tích đất hiện tại là 635m².

[8] Vợ chồng ông K, bà N đã về sinh sống cùng với cụ A trên thửa đất này từ năm 1992 cho đến nay. Ngày 21/11/2014, cụ A đã họp gia đình với ý định tạm giao quyền quản lý, sử dụng thửa đất cho ông K với điều kiện ông K cùng với anh em chăm sóc cụ A khi tuổi già. Việc họp gia đình có lập “Biên bản họp gia đình” ngày 21/11/2014. Tranh chấp giữa các bên phát sinh ngay sau khi ông K, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Trương Văn E' (trưởng thôn) cho biết: Sau khi ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có việc vợ chồng ông K cư xử với cụ A không tốt dẫn đến việc cụ A phải xây dựng ngôi nhà khác để ở. Nguyên nhân là do sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông K, bà N đã cư xử không tốt với cụ A dẫn đến việc cụ A không thể tiếp tục ở và sinh hoạt chung cùng vợ chồng ông K mà phải làm nhà để ở riêng. Chính điều này đã khiến cho mâu thuẫn giữa vợ chồng ông K, bà N với cụ A và những người con khác của cụ A ngày càng sâu sắc.

[9] Về “Biên bản họp gia đình” ngày 21/11/2014 thấy rằng: Biên bản có chữ ký của bảy anh chị em trong gia đình, có điểm chỉ của cụ A và có chữ ký của người làm chứng là ông Trương Văn E'; có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C về chữ ký của ông Trương Văn E'. Nội dung biên bản thể hiện: “.. Nay tất cả các thành viên trong gia đình họp bàn và thống nhất giao toàn bộ đất ở và tài sản trên đất cho em tôi là Nguyễn Văn K với lý do: Mẹ chúng tôi tuổi già, sức yếu. Các anh em có trách nhiệm chăm sóc bà. Từ nay anh Nguyễn Văn K có trách nhiệm của người sử dụng đất với địa phương. Anh chị em chúng tôi xin cam đoan: Nếu đề xảy ra tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, mất trật tự ổn định trong nội bộ gia đình, anh chị em chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Các thành viên trong gia đình xác nhận đã ký vào Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014, riêng ông O, bà P không trực tiếp tham gia cuộc họp nên ký sau. Nghiên cứu nội dung Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014, và lời trình bày của các đương sự thấy rằng: Ý chí của cụ A và những người con khác là ông O, bà P, ông T, bà X, bà Y và bà C' chỉ đồng ý giao thửa đất nêu trên cho ông K quản lý, sử dụng vì lý do cụ A đã già, sức yếu, các anh chị em trong đó có ông K phải cùng có trách nhiệm chăm sóc cụ A. Nhưng ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thì vợ chồng ông K, bà N đã cư xử không tốt với cụ A, dẫn đến mâu thuẫn trong nội bộ gia đình và cụ A đã phải xây dựng căn nhà khác để ở. Như vậy, với

nội dung ghi nhận trong Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014 chỉ thể hiện ý chí của cụ A và những người con của cụ A đồng ý giao đất cho ông K quản lý, sử dụng với điều kiện ông K phải cùng các anh chị em trong gia đình chăm sóc cụ A, nhưng ông K đã vi phạm điều kiện này. Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014 cũng không được coi là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì không đúng quy định tại Điều 723 và Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Diện tích đất 635m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II thôn B thuộc quyền sử dụng đất của cụ D' và cụ A. Cụ D' chết không để lại di chúc nên ông K chỉ được quyền sử dụng thửa đất hợp pháp nếu được sự tự nguyện đồng ý của cụ A và những người được hưởng thừa kế của cụ D'. Việc ông K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận mang tên ông K và vợ của ông K, sau đó cư xử với cụ A không tốt dẫn đến việc cụ A phải làm nhà ở riêng là không đúng đạo lý của người làm con và đúng với nội dung ghi nhận trong Biên bản họp gia đình ngày 21/11/2014: "...Các anh em có trách nhiệm chăm sóc bà..". Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận cho ông K, bà N được quyền sử dụng thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II thôn B là không đúng với ý chí của cụ A và những người con khác của cụ A. Từ những phân tích trên thấy cần chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ A: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO 188/AL; buộc ông K, bà N phải trả cho cụ Vũ Thị A ½ diện tích đất 635m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II thôn B - quy định tại Điều 158, Điều 166, Điều 105, Điều 107 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, Điều 100 của Luật Đất đai và áp dụng Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, nếu phân chia cho cụ A đúng diện tích đất nêu trên sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu một số công trình xây dựng hiện gia đình ông K đang sử dụng nên cụ A tự nguyện đồng ý nhận phần diện tích có thể nhỏ hơn so với phần diện tích đất cụ A được hưởng. Nếu phân chia ngõ làm hai phần sẽ ảnh hưởng đến quán bán hàng mái lợp tôn proximãng của gia đình ông K. Quán bán hàng mái lợp tôn proximãng có diện tích 27,41m²; trị giá: 47.789.309 đồng, giá trị còn lại 80% = 38.231.687 đồng - làm tròn 38.232.000 đồng. Ông T đồng ý tự nguyện bồi hoàn số tiền này cho gia đình ông K.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản:

[10] Ông K, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật - quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do ông K rút yêu cầu khởi kiện nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp nhưng tạm giữ để đảm bảo việc thi hành bản án.

[11] Cụ Vũ Thị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ A thuộc diện người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đặt vấn đề xử lý tiền tạm ứng án phí.

[12] Ông T, ông O, bà P, bà X, bà Y, bà C' và Ủy ban nhân dân huyện D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Ông K, cụ A không yêu cầu xử lý về chi phí xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản đã nộp nên không đặt ra vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 158, Điều 166, Điều 105, Điều 107 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 99, Điều 100 của Luật Đất đai;

Căn cứ Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Vũ Thị A:

- Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phùng Thị N phải trả cho cụ Vũ Thị A diện tích đất 310m² tại thửa đất số 75b, tờ bản đồ số 220-C-II thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; diện tích đất bao gồm các điểm như sau: 1,2,3,3-1,4-1,4-2,5-1,5-2,6-1,6-2,7-1,7-2,9,9-1,10 (có sơ đồ kèm theo).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO 188/AL cho ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Phùng Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 635,0m². Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K với nội dung: Ông Nguyễn Văn T và cụ Vũ Thị A phải trả lại diện tích đất là 180m²; bồi thường giá trị thiệt hại khoảng 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) do ông Nguyễn Văn T đã chặt phá cây cối để xây nhà. Ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm làm lại sân gạch đã cất. Trả lại phần đất ông Nguyễn Văn T đã xây nhà cho cụ A khoảng 07m thuộc lô đất mà ông Nguyễn Văn K đã mua của bà I' (lô đất liền kề với diện tích đất 635,0m²).

3. Ông Nguyễn Văn T tự nguyện bồi hoàn cho gia đình ông Nguyễn Văn K trị giá quán bán hàng mái lợp tôn proximãng có diện tích 27,41m² là 38.232.000 đồng (Ba mươi tám triệu hai trăm ba mươi hai nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn K, bà Phùng Thị N phải chịu 39.900.000 đồng (Ba mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn K đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 2349 ngày 08/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Ông Nguyễn Văn K, bà Phùng Thị N còn phải nộp 39.600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Cụ Vũ Thị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị C' và Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án Ủy ban nhân dân huyện D có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện D;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Minh Phương