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

Bản án số: 364/2024/DS-PT
Ngày: 05/7/2024
"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 146/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6737/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị T; địa chỉ: Ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh B1; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2027):

- Anh Tống Minh H1; địa chỉ: Số 812 chung cư 7A đường L, phường M, quận C, thành phố H2; có mặt.

- Bà Đỗ Thị X; địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn A, huyện A, thành phố H; có mặt.

- Bà Đỗ Kim X1; địa chỉ: Thôn P, xã A1, huyện A, thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn:

- Cụ Nguyễn Thị Y (tên thường gọi Nguyễn Thị Đ); địa chỉ: Thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H; vắng mặt.

- Ông Lê Quang T2; nơi ĐKHKTT: Thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H; nơi ở hiện tại: Số nhà 2D4, phường Đ1, quận N1, thành phố H; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ Nguyễn Thị Y và ông Lê Quang T2 (văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023 và 02/12/2022): Anh Đinh Minh C1; địa chỉ: Thôn Đ2, xã A2, huyện M1, thành phố H2; nơi ở hiện tại: Nhà số 1 đường L2, khu 5 thị trấn C2, huyện V, tỉnh Q; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đỗ Văn T3; địa chỉ: Ấp 4, xã L3, huyện Đ3, tỉnh Đ4; vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị X; địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn A, huyện A, thành phố H; có mặt.

- Bà Đỗ Kim X1; địa chỉ: Thôn P, xã A1, huyện A, thành phố H; có mặt.

- Bà Đỗ Thị X2 và bà Đỗ Thị H3; cùng địa chỉ: Ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh B1; đều vắng mặt.

- Bà Phạm Thị M2, chị Đỗ Thị Thu H4, anh Đỗ Mạnh T5 và chị Đỗ Thị Thu H5; cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp P1, xã A2, huyện H6, tỉnh B2; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà X, bà X2, bà H3, bà M2, chị H4, anh T5, chị H5:

+ Anh Tống Minh H1; địa chỉ: Số 812 chung cư 7A đường L, phường M, quận C, thành phố H2 (văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023); có mặt.

+ Bà Đỗ Kim X1; địa chỉ: Thôn P, xã A1, huyện A, thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023); có mặt.

- Bà Phạm Thị V1; nơi ĐKHKTT: Thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H; nơi ở hiện tại: Số nhà 2D4, phường Đ1, quận N1, thành phố H; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị V1 (văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023): Anh Đinh Minh C1; địa chỉ: Thôn Đ2, xã A2, huyện M1, thành phố H2; nơi ở hiện tại: Nhà số 1 đường L2, khu 5 thị trấn C2, huyện V, tỉnh Q; có mặt.

- Chị Lê Hồng V2; địa chỉ: Số nhà 2D4, phường Đ1, quận N1, thành phố H; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện A; trụ sở: Thị trấn A, huyện A, thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Việt H7; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn cụ T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T3, bà X, bà X1, bà X2, bà H3, bà M2, chị H4, anh T5 và chị H5 thống nhất trình bày:

Cụ Nguyễn Thị T và cụ Đỗ Văn V3 (chết năm 1985) sinh được 06 người con, gồm: Ông Đỗ Mạnh H8 (chết ngày 11/10/2020, có vợ là bà Phạm Thị M2 và có 03 người con là Đỗ Thị Thu H4, anh Đỗ Mạnh T5, chị Đỗ Thị Thu H5), ông Đỗ Văn T3, bà Đỗ Thị X, bà Đỗ Kim X1, bà Đỗ Thị X2 và bà Đỗ Thị H3.

Năm 1956, vợ chồng cụ T, cụ V3 được Nhà nước cấp khoảng 1.080m² diện tích đất thổ cư tại địa chỉ thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 894, địa bạ số 919 ngày 04/6/1956 đứng tên cụ Nguyễn Thị T (hiện nay là thửa số 99, tờ bản đồ 20). Gia đình cụ T làm ăn và sinh sống trên thửa đất đến năm 1985 thì cụ T theo con trai chuyển đến ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh B1 để làm kinh tế. Khi cụ T đi, nhà tranh vách đất 3 gian đã hư hỏng nên cụ bán một số cây cối và mái nhà tre, cột gỗ cho anh B3 (là con rể cụ Đ) để đốt gạch, chỉ còn lại diện tích đất.

Vì cụ Đ là họ hàng và là hàng xóm cạnh nhà nên cụ T cho cụ Đ trồng trọt nhờ trên thửa đất. Cụ T không chuyển nhượng đất cho ai, vì sau này làm kinh tế không được gia đình cụ T còn quay về để xây nhà ở.

Khoảng năm 1991, ông S là con trai của cụ Đ vào B1 cùng với bà X, bà X1; ông S nói với cụ T là xin sang đất của cụ T làm nhà để trông coi thửa đất. Bà X trình bày lúc đó cụ T có nói với ông S là nếu có làm thì làm gọn vào sau này cụ còn về ở.

Đến khoảng năm 1994, ông T2 đã tự ý làm nhà trên thửa đất của vợ chồng cụ T nhưng không hỏi ý kiến của cụ T. Năm 2002, cụ T về quê mới biết là ông T2 đã xây nhà trên thửa đất tranh chấp. Do muốn về quê sinh sống để hưởng tuổi già nên từ năm 2002 cụ T đã nhiều lần yêu cầu ông T2 trả lại diện tích đất trên nhưng ông T2 không trả. Thời điểm này các bên họp để giải quyết theo hướng: Diện tích đất được chia làm 3 phần, cụ T chỉ lấy một phần; cho cụ Đ, ông T2 một phần và một phần để làm gian nhà thờ. Cụ Đ và ông T2 đồng ý nhưng sau đó không thực hiện. Thời gian sau này cụ T mới biết được ông T2 đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thông qua bà X báo). Từ năm 2008 giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp thôn đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại T2 bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 894, địa bạ số 919 ngày

04/6/1956 do Ủy ban Hành chính tỉnh K cấp cho cụ Nguyễn Thị T, nay là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20 tại thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H diện tích theo GCNQSDĐ cấp cho ông T2 là 1.168m² (theo số đo hiện trạng là 1.199m²); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện A đã cấp cho ông Lê Quang T2 ngày 06/6/2003 và yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2711.2020/TCQSDE ngày 18/6/2020 giữa vợ chồng ông Lê Quang T2, bà Phạm Thị V1 và chị Lê Hồng V2.

Phần đất dôi dư so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 894, địa bạ số 919 ngày 04/6/1956 thực tế là đất có từ thời cụ V3, cụ T ở trên đất từ những năm 1959 - 1960 nhưng không có trong giấy tờ. Đến năm 1985, cụ V3, cụ T mới cho cụ Đ ở nhờ nên diện tích không phải là đất do cụ Đ, ông T2 khai hoang.

Bị đơn cụ Đ, ông T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V1, do người đại diện thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Diện tích đất cụ T khởi kiện đòi cụ Đ và ông T2, có nguồn gốc ban đầu là của cụ T, cụ Đ và cụ V3, là đất khai hoang. Cụ T và cụ Đ là họ hàng và là hàng xóm sống cạnh nhà. Năm 1985, cụ T chuyển hộ khẩu vào B1 sinh sống với con nên đã bán lại cho cụ Đ T2 bộ phần diện tích đất của cụ T tương đương ½ diện tích đất khai hoang. Việc mua bán không có giấy tờ gì, giá mua là 50.000 đồng, có người chứng kiến là ông Đỗ Văn H9, sinh năm 1956, địa chỉ: Xóm N2, thôn L4, xã L1, huyện A, tỉnh H. Ông H9 là người cùng thôn và không có quan hệ gì với cụ Đ, là người làm chứng và đã có văn bản gửi Tòa án từ khi xét xử sơ thẩm lần đầu. Ngày 08/10/1985, cụ Đ đưa trực tiếp cho cụ T 50.000 đồng tiền mặt. Thời điểm mua diện tích đất trên không có tài sản trên đất. Cụ Đ và chồng là cụ T4 (mất khoảng năm 2018-2019) cùng các con cháu chung sống từ năm 1985 đến nay trên diện tích đất tranh chấp. Hiện tại trên đất có 01 nhà ở mái bằng diện tích khoảng gần 100m^2, ngoài ra có vườn cây và ao cá. Nhà xây từ năm 1993, sau đó sửa chữa nhiều lần, lần gần nhất là năm 2017. Tiền xây nhà là của vợ chồng cụ Đ, còn những lần sửa nhà là tiền của cụ Đ và vợ chồng ông T2, bà V1.

Giấy chứng nhận ruộng đất năm 1956 mang tên cụ Nguyễn Thị T không phải là giấy chứng nhận của diện tích đất đang tranh chấp vì đất tranh chấp có nguồn gốc là đất khai hoang, giấy chứng nhận không có sơ đồ thửa đất và các cơ quan chức năng không xác định được tính xác thực của các thửa đất này.

Năm 2003, ông Lê Quang T2 đã được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ số X089703 ngày 06/6/2003 có diện tích 1.168m^2, thửa đất số 99, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ xóm N2, thôn L4, xã L1, A, H. Do ông T2 kê khai nguồn gốc đất là của

ông cha để lại và vợ chồng ông chủ đất. Diện tích đất thực tế là 1.199,9m^2 nhiều hơn diện tích trong GCNQSDĐ do sai số trong việc đo vẽ khi cấp bìa và do bị đơn khai hoang, vượt lập mở rộng diện tích đất trong quá trình sử dụng.

Đến tháng 6/2020, vợ chồng ông T2, bà V1 tặng cho con gái Lê Hồng V2 là tài sản riêng T2 bộ diện tích đất trên theo Hợp đồng công chứng số 2711./TCQSDĐ ngày 18/6/2020 tại Văn phòng công chứng A3, thành phố H nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Không có việc cụ Đ mượn đất của gia đình cụ T, cụ V3 để sinh sống mà cụ Đ đã mua lại diện tích đất này từ năm 1985. Sau khi mua, cụ Đ và gia đình ông T2 tôn tạo, vượt lập diện tích ao nên có diện tích đất mở rộng như hiện nay. Vì vậy, diện tích đất dôi dư so với GCNQSDĐ năm 1956 là của gia đình ông T2 và cụ Đ. Thời hiệu khởi kiện hết vì trên 30 năm (tính từ năm 1985); đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T2 và vợ chồng ông T2, bà V1 đã tặng cho con gái là chị V2; sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 1996 mang tên ông Lê Quang T2; GCN ruộng đất năm 1956 mang tên cụ T không có căn cứ chứng minh là thật vì không ghi rõ tên người ký, không có giáp ranh và cụ T đã bán cho cụ O thửa đất có diện tích trùng với diện tích trong GCN năm 1956 nói trên.

Tại Bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ T:

- Buộc cụ Đ và ông T2 phải trả cho cụ T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tiến, bà X, bà X1, bà X2, bà H3, bà M2, chị H4, anh T5, chị Hà diện tích 901,9m^2 đất, trên đất có tường bao và T2 bộ cây trồng tại thửa đất số 99 tờ bản đồ 20, địa chỉ: Xóm N2, thôn L4, xã L1, huyện A, thành phố H.

- Cụ T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tiến, bà X, bà X1, bà X2, bà H3, bà M2, chị H4, anh T5, chị H5 phải trả cho cụ Đ và ông T2, bà V1 số tiền 40.260.087 đồng là trị giá tường bao và cây trồng trên diện tích đất được nhận lại.

- Giao cho cụ Đ và ông T2 diện tích 300m^2 đất tại thửa đất số 99 tờ bản đồ 20, địa chỉ: Xóm N2, thôn L4, xã L1, huyện A, thành phố H; trên đất có nhà 1 tầng, các công trình phụ, lán lợp tôn xà sắt hộp kẽm.

Cụ T, cụ Đ và ông T2 phải tự mở lối đi ra ngõ đi chung theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Hủy GCNQSDĐ số X089703 do UBND huyện A cấp ngày 06/6/2003 và hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 2711 ngày 18/6/2020 giữa ông Lê Quang T2, bà Phạm Thị V1 và chị Lê Hồng V2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lãi suất và quyền kháng cáo.

Sau đó, bị đơn cụ Đ và ông T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2022/DS-PT ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy Bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H vì: Xác định diện tích đất tranh chấp theo GCN quyền sở hữu ruộng đất số 894 địa bạ 919 do Ủy ban hành chính tỉnh K cấp ngày 04/6/1956 cho cụ T là 02 sào 10 thước (gồm 01 sào 04 thước đất vườn và 01 sào 06 thước đất thổ cư) quy đổi là 960m^2. Do vậy diện tích đất thừa theo GCN là 1.201,9m^2 - 960m^2 = 241,9m^2 (theo số liệu đo đạc thẩm định lại là 1.199m^2 - 960m^2 = 239m^2); Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tăng lên do sai số khi đo đạc, không tranh chấp với các hộ giáp ranh. Bị đơn xác nhận từ khi quản lý, sử dụng đất không chuyển nhượng cho ai, không lấn chiếm với các hộ giáp ranh. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thực tế đất tăng lên là do đâu và theo trình bày của bị đơn, trích lục thửa đất tranh chấp thì 1 phía của thửa đất giáp ao và giáp ruộng, phù hợp với trình bày của phía bị đơn nên có căn cứ xác định diện tích đất tăng lên này do bị đơn khai hoang, tôn tạo, vượt lập trong quá trình sử dụng đất. Do vậy, ngoài việc trích công sức cho bị đơn 300m^2 đất như bản án sơ thẩm quyết định còn phải giao phần đất tôn tạo, vượt lập là 241,9m^2 cho bị đơn.

Trong quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần 2, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập tài liệu tại UBND xã L1 và những người hàng xóm sinh sống lâu dài liền kề diện tích đất tranh chấp thể hiện: Diện tích đất tranh chấp do cụ Đ (tức cụ Y) và vợ chồng ông T2 sử dụng lâu dài, ổn định từ năm 1985 đến nay; không có tranh chấp với các hộ giáp ranh; không có việc chuyển nhượng, tặng cho một phần thửa đất trên. Phần diện tích đất tăng lên có thể lấn ra phần bờ tre, đất ruộng tiếp giáp phía cuối đất vì xung quanh là đất ở của các hộ liền kề, đều có ranh giới sử dụng ổn định nhiều năm, không có việc cụ T hay cụ Đ, ông T2 lấn đất sang.

Nguyên đơn trình bày, phía cuối đất trước là thùng vũng; từ khi cụ T và cụ V3 ở đã vượt lập diện tích đó. Bị đơn cụ Đ, ông T2 trình bày bị đơn đã lấp ao, vượt lập sang phần bụi tre, đất ruộng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 67/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H đã căn cứ vào khoản 6, 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 123; 166; 234; 459 Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào các Điều 188; 203 Luật Đất đai; Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị T

1. Buộc cụ Nguyễn Thị Y (tên gọi khác Nguyễn Thị Đ), ông Lê Quang T2 phải trả lại tài sản là quyền sử dụng 660m^2 đất; trên đất có tường bao và T2 bộ cây trồng tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20 địa chỉ thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H cho nguyên đơn cụ Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T3, bà Đỗ Thị X, bà Đỗ Kim X1, bà Đỗ Thị X2, bà Đỗ Thị H3, bà Phạm Thị M2, chị Đỗ Thị Thu H4, anh Đỗ Mạnh T5, chị Đỗ Thị Thu H5; bao gồm các mốc giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 31, 31', 22', 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 1 (có sơ đồ kèm theo).

2. Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T3, bà Đỗ Thị X, bà Đỗ Kim X1, bà Đỗ Thị X2, bà Đỗ Thị H3, bà Phạm Thị M2, chị Đỗ Thị Thu H4, anh Đỗ Mạnh T5, chị Đỗ Thị Thu H5 phải trả cho bị đơn cụ Nguyễn Thị Y (tức Đ), ông Lê Quang T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V1 trị giá tường bao, cây trồng và ½ giá trị cổng xây, cánh cổng trên diện tích đất được nhận lại là 35.263.514 (ba mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm mười bốn) đồng.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357; 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Cụ Nguyễn Thị Y (tức Nguyễn Thị Đ) và ông Lê Quang T2 được quyền sử dụng diện tích 508m^2 đất và sở hữu các tài sản trên đất tại thửa đất số 99 tờ bản đồ 20, địa chỉ: Xóm N2, thôn L4, xã L1, huyện A, thành phố H bao gồm các mốc giới 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 19', 31', 31, 30, 12 (có sơ đồ kèm theo).

Tạm giao cho bị đơn quản lý diện tích đất dôi dư 23.5m^2 (bao gồm các mốc giới 19', 21, 22', 31').

4. Diện tích lối đi chung (có sơ đồ kèm theo) thuộc quyền sử dụng chung của chủ sử dụng các diện tích đất được chia.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X089703 vào sổ cấp GCN số 01361A/QSDĐ ngày 06/6/2003 do UBND huyện A cấp cho ông Lê Quang T2 và hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số công chứng 2711 ngày 18/6/2020 giữa ông Lê Quang T2, bà Phạm Thị V1 và chị Lê Hồng V2 tại Văn phòng công chứng A3, thành phố H.

6. Diện tích đất các đương sự được giao có sơ đồ, mốc giới kèm theo. Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được phân chia theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2023, bị đơn cụ Nguyễn Thị Y và ông Lê Quang T2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tăng thêm phần công sức tôn tạo và khai hoang thêm 500m^2 so với bản án sơ thẩm đã tuyên để tổng diện tích gia đình được sử dụng là 1000m^2.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là cụ Nguyễn Thị Y (tức Nguyễn Thị Đ) và ông Lê Quang T2 phải trả cho nguyên đơn T2 bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 894, địa bạ số 919 ngày 04/6/1956 do Ủy ban Hành chính tỉnh K cấp cho cụ Nguyễn Thị T, nay là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20 tại thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H diện tích theo GCNQSDĐ cấp cho ông T2 là 1.168m²; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của UBND huyện A đã cấp cho ông Lê Quang T2 ngày 06/6/2003 và yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2711.2020/TCQSDE ngày 18/6/2020 giữa vợ chồng ông Lê Quang T2, bà Phạm Thị V1 và chị Lê Hồng V2. Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 6, 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; khoản 3 Điều 155 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung: Trong vụ án này về cơ bản, các bên đương sự đều thừa nhận với đánh giá và nhận định của bản án sơ thẩm về nguồn gốc đất tranh chấp. Bản án sơ thẩm đã xem xét, phân tích và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định diện tích đất tranh chấp, công sức vượt lập tôn tạo để giao quyền sử dụng đất cho các bên. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan không kháng cáo nhất trí với bản án sơ thẩm; bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho rằng bản án sơ thẩm trích công sức trông nom, tôn tạo và công sức vượt lập cho bị đơn không phù hợp đề nghị cấp phúc thẩm giao cho bị đơn 1.000m^2 đất.

Hội đồng xét xử thấy, những nội dung kháng cáo nêu trên của bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, cụ thể tại bản án sơ thẩm đã nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Xóm N2, thôn L4, xã L1, huyện A, thành phố H. Căn cứ lời khai của các đương sự, những người làm chứng và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định: Năm 1956, vợ chồng cụ T, cụ V3 được Nhà nước cấp 2 sào 10 thước đất vườn và đất thổ cư, quy đổi là 960m^2 đất tại địa chỉ xóm N, xã L1, huyện A, thành phố

H, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 894, địa bạ số 919 ngày 04/6/1956 đứng tên cụ Nguyễn Thị T. Nguồn gốc thửa đất trước kia là của bố mẹ đẻ cụ T là cụ P2. Cụ T lấy chồng là cụ V3 và ở nhà chồng. Sau khi bố mẹ đẻ cụ T là cụ P2 chết; vợ chồng cụ T, cụ V3 bán nhà (nguồn gốc của bố mẹ đẻ cụ V3) cho cụ O rồi vợ chồng cụ T, cụ V3 và các con về ở tại nhà đất của cụ P2 (là diện tích đất tranh chấp).

Sau khi cụ T và các con vào miền Nam làm kinh tế mới thì vẫn còn vợ chồng anh H10 (là con trai cụ T) ở lại trên thửa đất. Đến cuối năm 1985, vợ chồng anh H10 mới vào miền Nam đã bán nhà cho anh B3 là con rể cụ Đ để đốt gạch. Đến khoảng năm 1990 ông Lê Quang T2 lấy vợ nên ông T2 sang diện tích đất tranh chấp xây nhà mái ngói 2 gian. Ông T2 đào đất để hoàn thiện ao, trồng cây, xây tường bao hiện trạng như hiện nay.

Bị đơn không thừa nhận mượn đất của cụ T, cụ V3 mà cho rằng diện tích đất này đã được cụ Đ mua lại của cụ T với giá 50.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng cụ T và cụ V3 là có căn cứ.

[2.2]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên ông Lê Quang T2 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà V1 và chị Vân đã được công chứng xác nhận: Như trên đã phân tích, nguồn gốc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Xóm N2, thôn L4, xã L1, huyện A, thành phố H của cụ T và cụ V3 đã được cấp Giấy chứng nhận sở hữu ruộng đất năm 1956 mang tên cụ T và hiện chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi, hủy bỏ. Tài liệu lưu giữ tại UBND xã L1 thể hiện trong sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1996 mang tên ông Lê Quang T2. Tuy nhiên, khi cấp GCN thửa đất trên đang tồn tại giao dịch mượn đất giữa cụ T và cụ Đ, không phải đất bỏ hoang, không có chủ hoặc do bị đơn tự khai hoang mà có. Như vậy, việc UBND huyện A cấp GCNQSDĐ, diện tích 1.168m^2 cho ông Lê Quang T2 là không đúng đối tượng, không xác minh làm rõ nguồn gốc đất, không niêm yết công khai hồ sơ cấp đất vi phạm trình tự và thủ tục cấp GCNQSDĐ ảnh hưởng tới quyền lợi của cụ T và các con là những người ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ V3. Ngày 18/6/2020 ông T2 lập Hợp đồng tặng cho T2 bộ diện tích 1.168m^2 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông T2 cho chị Lê Hồng V2, được công chứng tại Văn phòng công chứng A3, thành phố H là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123, 459 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác hợp đồng tặng cho được lập khi thửa đất trên đang có tranh chấp và đã được hòa giải tại UBND xã L1 ngày 11/9/2010 vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai nên giao

dịch tặng cho nói trên không hợp pháp. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định hủy GCNQSDĐ cấp cho ông T2 và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên là có cơ sở.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn về công sức quản lý, gìn giữ tài sản và khai hoang, vượt lập làm tăng diện tích đất của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Bản án sơ thẩm (lần 1) số 20/2021/DS-ST ngày 08/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H đã chia cho bị đơn cụ Đ, ông T2, bà V1 được quyền sử dụng 300m^2 đất là công quản lý, gìn giữ tài sản từ khi mượn đất của cụ T năm 1985 đến nay. Ngoài ra, còn diện tích đất dôi dư theo số liệu đo đạc hiện tại là 239m^2 theo tài liệu xác minh do mở rộng diện tích là bờ tre và về phía đất ruộng ở cuối thửa đất; trong đó 7,5m^2 là đất ruộng của ông T2 do ông T2 lấy vào xây tường bao cho vuông đất, chưa được cấp GCNQSDĐ nên xác định diện tích đất dôi dư do mở rộng, vượt lập còn 231,5m^2. Nguyên đơn trình bày diện tích nguyên trạng từ khi gia đình cụ T còn sinh sống trên đất, bị đơn cho rằng trong quá trình quản lý, sử dụng đã khai hoang, vượt lập, mở rộng diện tích nhưng không bên nào cung cấp được tài liệu chứng minh. Vì không có tài liệu chính xác chứng minh việc ai là người tôn tạo, vượt lập mở rộng diện tích dôi dư nói trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thời gian sinh sống trên thửa đất, có công quản lý và gìn giữ đất của bị đơn từ năm 1985 đến nay là hơn 30 năm; đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất, kê khai trong sổ mục kê và được cấp GCNQSDĐ để tính phần đất dôi dư này cho bị đơn là phù hợp và đảm bảo quyền lợi.

Tuy nhiên, diện tích đất đủ điều kiện và đã được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 99 tờ bản đồ số 20 tại thôn N, xã L1, huyện A, thành phố H là 1.168m^2; theo đo đạc thực tế diện tích là 1.199m^2. Như vậy diện tích đất do tôn tạo, vượt lập chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ là 23,5m^2 (không bao gồm diện tích đất ruộng của ông T2 7,5m^2) nên Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao cho bị đơn diện tích đất này và xác định diện tích đất bị đơn khai hoang, vượt lập đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ là 231,5m^2 - 23,5m^2 = 208m^2 là có căn cứ.

Như vậy, diện tích đất bị đơn được hưởng do có công gìn giữ, tôn tạo tài sản và khai hoang, vượt lập là 300m^2 + 208m^2 = 508m^2. Bị đơn có nguyện vọng được nhận phần diện tích đất có nhà 01 tầng trên đất để làm nơi thờ cúng và toàn bộ cây cối, tài sản trên đất là do cụ Đ và vợ chồng ông T2 trồng trọt, xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bị đơn phần đất có tài sản trên đất là nhà ở 01 tầng, công trình phụ, bán mái tôn kẽm, xà sắt hộp.

Bị đơn phải trả lại nguyên đơn cụ T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ V3 là ông Tiến, bà X, bà X1, bà X2, bà H3 và bà M2, chị H4, anh T5 và chị H5 (là vợ con ông Đỗ Mạnh H8 đã chết) quyền sử dụng đất diện tích 1.168m^2 - 508m^2 = 660m^2. Trên đất có một phần tường bao, phần móng tường bao, cánh cổng sắt hộp thoáng và cây cối trên đất tổng trị giá là 34.267.822 đồng. Do lối đi hiện tại là lối đi chung của các diện tích đất được chia nên nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thanh T4 cho cụ Đ, ông T2 và bà V1 ½ giá trị xây cổng và cánh cổng sắt là 995.692 đồng; tổng cộng phải trả giá trị tài sản trên đất là 35.263.514 đồng là phù hợp.

Tổng hợp những phân tích đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu có trong hồ sơ, đưa ra quyết định là có căn cứ, đảm bảo được quyền, lợi ích của các bên đương sự. Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu khác có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên cụ Nguyễn Thị Y (Nguyễn Thị Đ) và ông Lê Quang T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do cụ Y là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Y.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Thị Y (Nguyễn Thị Đ) và ông Lê Quang T2; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị Y (Nguyễn Thị Đ), ông Lê Quang T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận ông T2 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000231 ngày 13/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo,

kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà

**** Nơi nhận:***
- VKSNDCC tại H2;
- TAND thành phố H;
- VKSND thành phố H
- Cục THADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu Hà