

Bản án số: **110/2023/DS-PT**

Ngày: 16-5-2023

V/v “*Yêu cầu chia tài sản chung hộ gia đình  
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 **Phạm Ngọc Thái**

*- Các Thẩm phán:* ông **Vũ Thanh Liêm** và ông **Đinh Phước Hòa**

*- Thư ký Tòa án:* ông **Phạm Minh Hoàng** - 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 **Đỗ Xuân Ân** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 về: “*Yêu cầu chia tài sản chung hộ gia đình và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2053 /2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Nguyễn Lương C**, sinh năm 1964; địa chỉ: phường BB, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông **Phạm Thành T**, sinh năm 1993, Luật sư C ty Luật TNHH T; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

*- Bị đơn:* bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1963; địa chỉ: phường BB, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* ông **Hoàng Anh T**, sinh năm 1978; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

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

**1. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình.**

*Người đại diện theo pháp luật: ông Trần T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình: Vắng mặt.*

**2. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;**

*Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Ngọc Đ – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

**3. Ủy ban nhân dân phường BB, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;**

*Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường BB. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

**4. Ông Nguyễn Lương S;** địa chỉ: tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong các buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Lương C trình bày:***

Trước đây chị em ông C là Nguyễn Thị L, Nguyễn Lương C, Nguyễn Lương S mồ côi cả cha lẫn mẹ (Bố là ông Nguyễn Lương K, mất năm 1966, mẹ là bà Phạm Thị R, mất năm 1967). Vì vậy, 03 chị em phải về sống với gia đình người bác ruột là ông Nguyễn Lương L ở xóm G, xã L cũ (*nay là tổ dân phố 09, P.BB*). Sau đó, bác Nguyễn Lương L đã xin cho 03 chị em ông C một diện tích đất để làm nhà ở riêng vào năm 1981. Lúc cấp đất có đo đạc, giao đất bằng giấy viết tay (giấy đã mất không còn lưu trữ), bà L đứng ra ký với ông Nguyễn Hữu Đ. Năm 1981, bà L 18 tuổi chưa có gia đình và theo quy định tại thời điểm đó, người chưa lập gia đình thì sẽ không được giao đất để làm nhà ở; thời điểm đó khi các hộ dân tách hộ hoặc lập hộ mới để xây dựng gia đình mà có nhu cầu về đất ở để làm nhà, thường liên hệ trực tiếp với Đội sản xuất nông nghiệp đang quản lý quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn mà Nhà nước giao để xin đất làm nhà ở. Cụ thể ông Nguyễn Hữu Đ khi đó là Đội trưởng sản xuất nông nghiệp tại địa phương khi đó cấp cho 03 chị em một diện tích đất ở đồi Quân Y, Xóm G, xã L để làm nhà ở cho các chị em chung sống với nhau, sau khi tách ra khỏi gia đình bác chúng tôi. Và ba chị, em đã cùng nhau về làm nhà và sinh sống trên mảnh đất đó, nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12 phường BB. Sau đó, ông Nguyễn Lương S thoát ly đi bộ đội vào năm 1985 và định cư trong Nam. Cuối thập niên 1990, bản thân ông C vì sinh kế cũng vào Nam kiếm sống, nhưng hộ khẩu cư trú vẫn ở phường BB và vẫn được Nhà nước giao đất ruộng chia theo khẩu cho ông C trong hộ khẩu. Ông C đi vào Nam từ năm 1997 đến 2018 mới mang theo gia đình về quê. Ở quê, bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng thửa đất mà trước đây chính quyền sở tại giao đất cho hộ gia đình 03 chị em sử dụng để làm nhà sinh sống. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất, bà Nguyễn Thị L đã đăng ký thủ tục xin cấp giấy và đã được Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 25/4/2001 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB diện tích

836,50m<sup>2</sup> trong đó đất ở 200 m<sup>2</sup>, đất vườn 636,5 m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00179 QSDĐ/84/QĐ-UB mang tên Hộ bà Nguyễn Thị L. Nhiều lần bà L thỏa thuận đồng ý sẽ giao cho ông C một diện tích đất để ông từ miền Nam trở lại quê hương sinh sống. Tuy nhiên, khi ông C đưa gia đình vợ con trở về quê hương vào năm 2018, đồng thời đề nghị bà L giao lại một diện tích đất để làm nhà như các anh, em trong gia đình đã từng thỏa thuận trước đây nhưng bà L từ chối thực hiện. Vì vậy, giữa hai bên chị em ông C và bà L xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nhưng bà Nguyễn Thị L đã tự ý tách thửa và chuyển nhượng nhiều diện tích đất cho nhiều người khác. Cụ thể, năm 2002 thửa đất trên một phần được bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lương C diện tích 483 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup> đất vườn 383 m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Lương C đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp GCNQSDĐ hiện nay có số thửa 52, tờ bản đồ số 113, phường BB, diện tích 483 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup> đất vườn 383 m<sup>2</sup>. Năm 2004, bà L tiếp tục chuyển nhượng 201,6m<sup>2</sup> đất vườn cho ông Mai Mạnh C và ông C được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ cấp ngày 07/6/2005 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 113 phường BB. Sau khi chuyển nhượng, diện tích đất còn lại của bà Nguyễn Thị L là 329,3m<sup>2</sup> trong đó đất ở 100,0m<sup>2</sup> đất vườn 229,3 m<sup>2</sup>. Việc làm đó là hoàn toàn trái quy định pháp luật và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C.

Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB với phần diện tích sau khi biến động còn lại là 329,3m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00179 QSDĐ/84/QĐ-UB ngày 25/04/2001 mang tên Hộ bà Nguyễn Thị L; buộc bà Nguyễn Thị L phải phân chia một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB đối với phần diện tích 329,3m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3m<sup>2</sup>) có nguồn gốc là tài sản chung của hộ gia đình (ba anh chị em) thành ba kỷ phần bằng nhau.

Tại Biên bản hoà giải ngày 25 tháng 8 năm 2022 tại Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình ông C xác nhận diện tích đất đã bán cho ông C, bà L và bán cho ông Mai Mạnh C, không yêu cầu Toà án giải quyết, ông C xác nhận năm 2001 có nhận của ông S số tiền 8.000.000 đồng là tiền của bà L gửi cho.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị L và đại diện theo uỷ quyền ông Hoàng Anh Tuấn trình bày:** đầu năm 1980 bà L là xã viên Hợp tác xã Nông Nghiệp L, quá trình là xã viên tham gia trực tiếp sản xuất, khoảng thời gian tháng 7 năm 1980 Hợp tác xã và đội sản xuất xét và cấp cho bà L một thửa đất để làm nhà và sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm năm 1980 bà L được giao đất làm nhà thì khi đó gia đình bà L đã có một thửa đất gần QTD BB mang tên chủ sử dụng đất của bố mẹ là Nguyễn Lương K và Phạm Thị R. Bác L bán đất để nuôi các em bà L, sau khi trưởng thành khoảng năm 1981 Nguyễn Lương C đi bộ đội sau khi giải ngũ vào Nam sinh sống làm ăn lấy vợ, đến năm 1985 Nguyễn Lương S đi bộ đội ở chiến trường Campuchia và công tác tại Đoàn quân y sư đoàn 4 mặt trận 979 quân khu 9 đóng tại Campuchia; sau hòa bình phục vụ trong quân đội cho đến

ngày nghỉ hưu và sống tại Kiên Giang cho đến nay. Đến năm 2001 thì bà L được UBND tỉnh Quảng Bình cấp GCN QSDĐ nhưng lại ghi Hộ bà Nguyễn Thị L thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 có số phát hành số 0393877, số vào sổ 00179/QSDĐ/84 QĐ-UB ngày 25/4/2001 với diện tích 836.5m<sup>2</sup> (*tại thời điểm cấp GCN hộ gia đình bà Nguyễn Thị L gồm có bà L và con trai tôi là Trần Mạnh L, sổ hồ sơ hợp khẩu số 151 được C An Thị xã Đ cấp.*) Đến tháng 11 năm 2001 các ông C và S ở Miền Nam đang làm nhà khó khăn nên gọi điện về nhờ bà L giúp đỡ ít tiền để cho hai em làm nhà và bà đã bán một phần thửa đất cho ông Nguyễn Lương C. Sau đó, bà L gửi cho ông C, S mỗi người 8.000.000 đồng để làm nhà. Diện tích còn lại của bà L là 353.5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 253.5m<sup>2</sup>).

Năm 2004 khi đo đạc bản đồ chỉnh lý địa chính phường BB thì diện tích sử dụng đất của bà được cập nhật và tăng thêm 177.4m<sup>2</sup>. Đã được UBND thị xã Đ điều chỉnh theo QĐ số 2486/QĐ-UB của UBND thị xã Đ ngày 27/8/2004. (QĐ mang tên bà Nguyễn Thị L). Ngày 04/11/2004, bà L tiếp tục chuyển nhượng 201,6m<sup>2</sup> đất vườn cho ông Mai Mạnh C và đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ ngày 07/6/2005 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 113 phường BB cho ông Mai Mạnh C, diện tích còn lại của bà L là 329,3m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3m<sup>2</sup>) và sử dụng ổn định cho đến nay. Ngày 13/12/2021, bà tiến hành làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và được UBND phường BB hướng dẫn phải làm văn bản cam kết đất hộ tại thời điểm cấp GCN (theo hộ khẩu cũ được trích theo tàng thư tại C an TP Đ) thì thành viên hộ gồm có bà L và con trai là Trần Mạnh L, văn bản cam kết đất hộ tại thời điểm cấp GCN được UBND phường BB chứng thực ngày 13/12/2021.

Vậy đề nghị Toà án xem xét vào quá trình hình thành, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất từ trước đến nay và bà L đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà L.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn C S trình bày:** năm 1980, bà L là xã viên Hợp tác xã Nông Nghiệp L, quá trình là xã viên tham gia trực tiếp sản xuất, đã trưởng thành nên Hợp tác xã và đội sản xuất đã xét và cấp cho bà L một thửa đất để làm nhà. Năm 2001, bà L được UBND tỉnh Quảng Bình cấp GCN QSDĐ nhưng lại ghi Hộ bà Nguyễn Thị L thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 diện tích 836.5m<sup>2</sup> (*Tại thời điểm cấp GCN hộ gia đình bà L gồm có Nguyễn Thị L và con trai là Trần Mạnh L, sổ hồ sơ hợp khẩu số 151 được C An Thị xã Đ cấp*), ông S và anh là Nguyễn Lương C không còn tạm trú/thường trú tại Quảng Bình (không còn làm ăn sinh sống tại Quảng Bình). Năm 2001, ông C làm nhà gặp khó khăn đã điện về cho ông S nhờ giúp đỡ, bà L đã bán một phần đất cho người khác và gởi vào cho hai anh em mỗi người 8.000.000 đ. Tháng 04 năm 2002, ông S có về phép thì được biết bà L bán đất cho người khác, hỏi bác của ông là Nguyễn Lương L (người xin đất cho bà L) tại sao bác để cho bà L bán hết đất thì bác L trả lời “Đất của chị L bán cho ai là quyền của chị L”. Vào thời điểm bà L bán đất và thời điểm bà L làm giấy tờ sang nhượng đất lúc đó không có ai khiếu nại tranh chấp gì. Ông S xác nhận

thửa đất mà bà L hiện nay đang sử dụng là đất của bà L và yêu cầu Tòa án bác đơn kiện của ông Nguyễn Lương C.

**Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình có C văn số 1483 ngày 13 tháng 9 năm 2022 trình bày:** qua nghiên cứu nội dung khởi kiện, báo cáo của Sở Tài nguyên và môi trường tại C văn số 1940/STNMT-TTr ngày 10/8/2022, các quy định của pháp luật về đất đai, UBND tỉnh nhận thấy: Vụ việc thực chất là tranh chấp đất đai giữa các thành viên trong hộ gia đình đối với diện tích đất bà Nguyễn Thị L đang sử dụng. Bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 (thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận trước đây thuộc UBND tỉnh). Do vậy, việc giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định tại Điều 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013 của Tòa án là căn cứ để cơ quan hành chính thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các bên theo đúng quyết định giải quyết của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Cơ quan hành chính không có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên.

Về căn cứ xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị L, trú tại phường BB cấp ngày 25/5/2021 (đối tượng là hộ gia đình, cá nhân) thuộc khu vực đô thị nên thẩm quyền ký Giấy chứng nhận tại thời điểm năm 2001 là UBND tỉnh. Hiện nay, theo quy định tại khoản 2, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nay là khoản 2, Điều 105 Luật Đất đai năm 2013) thì thẩm quyền của UBND thành phố Đ. Trong trường hợp Tòa án nhân dân xét xử và tuyên Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị L không đúng pháp luật thì người có thẩm quyền thu hồi và hủy Giấy chứng nhận đã cấp là UBND thành phố Đ. Do vậy, UBND thành phố Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trong vụ án nêu trên. Vì vậy, UBND tỉnh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan tham gia vụ án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và tổ tụng dân sự.

**Ủy ban nhân dân phường BB có C văn số 47 ngày 13 tháng 9 năm 2022 trình bày:** nguồn gốc thửa đất số 12, tờ số 113 được UBND tỉnh Quảng Bình cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L ngày 25/4/2001, việc cấp cho hộ bà hay ông, bà thuộc thẩm quyền quy định của UBND tỉnh, về phía UBND phường xác minh cán bộ qua các thời kỳ thì chỉ có cấp đất nông nghiệp theo NĐ 64/CP mới cấp theo nhân khẩu, còn đối với đất ở thì ông, bà nào có đơn xin thì xét cấp đất ở cho ông, bà đó. Sau khi được cấp đất bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Khi bà L tách ra từ thửa số 12 thêm 02 thửa, chuyển nhượng cho ông Mai Mạnh C và ông Nguyễn Lương C. Tại thời điểm này UBND phường không nhận được đơn khiếu nại nào của ông C, ông S. Việc ông C yêu cầu chia tài sản chung hộ gia đình là quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ số 113, được UBND tỉnh Quảng Bình cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L ngày 25/4/2001 UBND phường không có ý kiến gì và đồng ý với các Quyết định của Tòa. Hồ sơ liên quan đến việc cấp đất của bà L sau khi hoàn thành các bước thủ tục tại phường, UBND phường đã chuyển toàn bộ hồ sơ để đề nghị UBND tỉnh

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện tại ở phường không còn lưu giữ tài liệu gì.

**Xác nhận của những người làm chứng về lịch sử gia đình và nguồn gốc thửa đất:** ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1940, nguyên đội trưởng đội trưởng đội sản xuất Hợp tác xã nông nghiệp L (Hợp tác xã nông nghiệp BB ngày nay) xác nhận: Vào năm 1981, ông Đ là Đội trưởng đội sản xuất nông nghiệp tại địa phương với thẩm quyền quản lý quỹ đất nông nghiệp mà cấp trên giao ở thời điểm đó. Vào thời điểm đó khi các hộ dân tách hộ hoặc lập hộ mới để xây dựng gia đình mà có nhu cầu về đất ở để làm nhà, thường liên hệ trực tiếp với Đội sản xuất nông nghiệp đang quản lý quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn mà Nhà nước giao để xin đất làm nhà ở. Trong thời gian ông Đ làm Đội trưởng, có mấy chị em trong một gia đình là Nguyễn Thị L - Nguyễn Lương C - Nguyễn Lương S mồ côi cả cha lẫn mẹ đang sống với gia đình người bác ruột là ông Nguyễn Lương L tại Xóm G, xã L (nay là tổ dân phố 09, phường BB). Qua người bác là ông Nguyễn Lương L, có nguyện vọng muốn xin cho 03 người cháu mồ côi mà mình đang nuôi (khi đã lớn) một diện tích đất thuộc đội sản xuất quản lý để làm nhà ở cho ba chị em ra ở riêng. Xét nguyện vọng chính đáng về nhu cầu đất ở để làm nhà cho ba chị em có hoàn cảnh mồ côi đang hết sức khó khăn, ông Đ đã triệu tập cuộc họp của ban lãnh đạo đội sản xuất và thông qua cuộc họp thống nhất giao một diện tích đất để làm nhà ở cho gia đình ba chị em tại khu vực đồi Quân Y, Xóm G, xã L (nay là thửa đất nằm trên đường N, tổ dân phố 09, phường BB do bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng). Sau khi được giao đất, ba chị em: Nguyễn Thị L - Nguyễn Lương C - Nguyễn Lương S tách ra khỏi gia đình người bác ruột về làm nhà cùng nhau sinh sống tại đây kể từ năm 1981 cho đến nay. Sau đó, mặc dù không còn giữ chức Đội trưởng sản xuất nữa nhưng gia đình ông Đ sống trên cùng địa bàn biết rất rõ gia cảnh ba chị em: Nguyễn Thị L - Nguyễn Lương C - Nguyễn Lương S. Người chị Nguyễn Thị L vẫn sinh sống, quản lý và sử dụng diện tích đất mà trước đó được giao cho cả hộ gia đình, ông Nguyễn Lương S tham gia quân ngũ và thoát ly lập nghiệp trong Nam, ông Nguyễn Lương C ở nhà lao động sản xuất với chị gái, đến khoảng năm 1995 thì vào Nam lập nghiệp vì sinh kế. Thửa đất nằm trên đường N, tổ dân phố 09, phường BB mà bà Nguyễn Thị L đang trực tiếp quản lý, sử dụng có nguồn gốc được Đội sản xuất nông nghiệp giao để sử dụng vào mục đích làm nhà ở cho hộ gia đình của ba chị em Nguyễn Thị L - Nguyễn Lương C - Nguyễn Lương S vào năm 1981.

**Ông Nguyễn Lương C, sinh năm 1960 là người mua đất của bà L trình bày:** về nguồn gốc sử dụng đất là cụ Nguyễn Lương L xin cho ba chị em Nguyễn Thị L - Nguyễn Lương C - Nguyễn Lương S, quá trình sử dụng đất ba chị em cùng canh tác và sử dụng đất, sau này lớn lên hai ông C, S đi vào miền Nam làm ăn, không biết rõ đi năm nào. Bà L là người trực tiếp sử dụng đất cho đến nay.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (BB thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022) hiện trạng sử dụng đất:

+ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 diện tích theo Giấy CNQSDĐ là 329,3m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 229,3 m<sup>2</sup>),

Có vị trí, kích thước như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1 13; kích thước cạnh 13,82 m;

Phía Nam giáp đường N; kích thước cạnh 12,19 m;

Phía Đông giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ số 113 (đất của hộ ông Mai Mạnh C); kích thước cạnh 26,48 m; Phía Tây giáp thửa đất số 52, tờ bản đồ số 113 (đất của hộ ông Nguyễn Lương C, bà Lê Thị L) kích thước cạnh 25,83 m;

+ Tài sản trên đất: 01 nhà 01 tầng diện tích 5,8 x 11,1 = 64,38 m<sup>2</sup>; 01 nhà kho thông thường mái tôn diện tích mái lợp tôn 7m x 5,1 m = 35,7 m<sup>2</sup>; Tường rào gạch cao 1,5 m và dài 9,3 m; Tường bổ trụ cao 1 m và dài 7,2 m; Tường gạch, xây đơn giản có tô trát cao 3 m, dài 6,3 m; Trụ cổng gạch kích thước 0,57 x 0,57 x 2 x 2 trụ = 1,3 m<sup>3</sup>; Cổng sắt 2,0 x 2,35 m = 4,7 m<sup>2</sup>; Chuồng heo kích thước 7,8 x 2,5 m = 19,5 m<sup>2</sup>; Không có cây lâu năm.

Kết quả định giá (BB định giá ngày 18/5/2022):

+ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 diện tích theo Giấy CNQSDĐ là 329,3m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 229,3 m<sup>2</sup>) trị giá theo đơn giá UBND tính là (đất ở: 3,6 triệu đồng/ m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup>) + (đất vườn: 39.000 đồng/m<sup>2</sup> x 229,3 m<sup>2</sup>) = 360.000.000 đồng + 8.942.700 đồng = 368.942.700 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất là: Nhà 1 tầng 50.834.448 đồng + Nhà kho thông thường 6.687.925 đồng + Mái lợp tôn 4.433.940 đồng + Tường Rào (1.646.100 đồng+ 896.000 đồng) + Trụ cổng 195.000 đồng + cổng sắt 651.400 đồng + Chuồng heo 1.234.350 đồng - 66.579.000 đồng.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:***

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 158, 164, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 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; Điều 36, 97, 100, 203 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 BB với phần diện tích sau khi biến động còn lại là 329,3 m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00179 QSDĐ/84/QĐ-UB ngày 25/04/2001 mang tên Hộ bà Nguyễn Thị L;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải phân chia một phần quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB đối với phần diện tích 329,3 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3 m<sup>2</sup>) có nguồn gốc là tài sản chung của hộ gia đình (ba anh chị em) thành ba kỷ phần bằng nhau.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L phân chia giá trị thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB đối với phần diện tích 329,3 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3 m<sup>2</sup>), giao bà L được sở hữu toàn bộ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 diện tích 329,6 m<sup>2</sup>, bà L hỗ trợ một phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lương C với số tiền 36.890.000 đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, về án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, ngày 05/12/2022 ông Nguyễn Lương C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: giữ nguyên đối với số tiền 36.000.000 đồng tại bản án sơ thẩm đã tuyên là buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ông và sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa lần thứ 2, bà Nguyễn Thị L đã nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Lương C.

[2.1] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Lương C về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải phân chia một phần quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB đối với phần diện tích 329,3 m<sup>2</sup>.

- Căn cứ Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 53/PCC ngày 18/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì thấy: “Năm 2001, bà Nguyễn Thị L sinh sống trên thửa đất đã làm thủ tục kê khai và được cấp giấy CNQSD đất số Q393877, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00179 QSDĐ/84/QĐ-UB ngày 25/04/2001 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp mang tên Hộ bà Nguyễn Thị L, diện tích được cấp 836,5m<sup>2</sup> (trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở, 636,5m<sup>2</sup> đất vườn). Năm 2002 bà L chuyển nhượng 483m<sup>2</sup> đất (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup> đất vườn 383 m<sup>2</sup>) cho ông Nguyễn Lương C, diện tích còn lại của hộ bà L là 353,5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 253,5m<sup>2</sup>). Năm 2004 khi đo đạc bản đồ chỉnh lý địa chính

phường BB thì diện tích sử dụng tăng thêm 177,4 m<sup>2</sup>, đã được điều chỉnh theo Quyết định số 2486/QĐ-UB của UBND thị xã Đ ngày 27/8/2004 (Quyết định mang tên bà Nguyễn Thị L). Ngày 04/11/2004 bà L tiếp tục chuyển nhượng 201,6m<sup>2</sup> đất vườn cho ông Mai Mạnh C. Diện tích đất còn lại là 329,3 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3 m<sup>2</sup>) ”

Các đương sự đều trình bày và thừa nhận thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB đối với phần diện tích 329,3 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3 m<sup>2</sup>) là tài sản đang tranh chấp có nguồn gốc như trên nên căn cứ quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Bản án sơ thẩm nhận định sự việc này không cần phải chứng minh là có căn cứ đúng pháp luật.

- Ông Nguyễn Lương C khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung hộ gia đình đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113, BB với phần diện tích sau khi biến động còn lại là 329,3 m<sup>2</sup>.

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ ngày 25/4/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc phường BB, thị xã Đ (đợt 1) và danh sách kèm theo: thửa đất số 12, tờ bản đồ 113 ở mục ghi chú ghi “Đội cấp II/1980” thì thấy phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Hữu Đ nguyên Đội trưởng Đội sản xuất thời kỳ đó: “Ông Đ đã triệu tập cuộc họp của ban lãnh đạo đội sản xuất và thông qua cuộc họp thống nhất giao một diện tích đất để làm nhà ở cho gia đình ba chị em tại khu vực đồi Quân Y, Xóm G, xã L (nay là thửa đất nằm trên đường N, tổ dân phố 09, phường BB do bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng). Sau khi được giao đất, ba chị em Nguyễn Thị L, Nguyễn Lương C, Nguyễn Lương S tách ra khỏi gia đình người bác ruột về làm nhà cùng nhau sinh sống tại đây kể từ năm 1981. Tại thời điểm này bà Nguyễn Thị L chưa lập gia đình riêng”. Như vậy, phù hợp với lời khai của bà L là diện tích 836,5m<sup>2</sup> đất trên được cấp năm 1980. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Lương S cho rằng nguồn gốc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 là của HTX Nông nghiệp L cấp cho bà L lúc đó là xã viên Hợp tác xã và đội sản xuất đã xét và cấp cho bà L một thửa đất để làm nhà (khoảng tháng 7 năm 1980) và sử dụng cho đến nay nhưng không xuất trình được tài liệu, giấy tờ gì chứng minh về nguồn gốc cấp đất. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất số 12, tờ bản đồ 113 diện tích 836,5m<sup>2</sup> có nguồn gốc đất được nhà nước cấp năm 1980 cho hộ gia đình gồm các thành viên là 03 chị em Nguyễn Thị L, Nguyễn Lương C, Nguyễn Lương S nên là tài sản chung của hộ gia đình.

Tuy nhiên, căn cứ vào quá trình sử dụng đất thấy cũng cần phải xét đến việc bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp sử dụng đất ổn định từ khi được cấp đất năm 1980 cho đến nay; ông C và ông S đều đi thoát ly ra khỏi địa phương, sinh sống ở nơi khác từ thời điểm trước năm 1985; bà L sinh sống trên thửa đất và đến năm 2001 bà L làm thủ tục để được cấp giấy CNQSD đất. Ông C, ông S biết việc bà L được cấp giấy CNQSD đất nhưng không có ý kiến tranh chấp, khiếu nại.

Mặt khác, việc bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Lương C một phần đất diện tích 483m<sup>2</sup> (hơn 1/2 diện tích của thửa đất diện tích

836,5 m<sup>2</sup>) vào năm 2002, số tiền chuyển nhượng đất các bên đương sự đều thừa nhận bà L lấy số tiền bán đất này cho ông C và ông S mỗi người 8.000.000 đồng. Ông Nguyễn Lương C cũng xác nhận đã nhận 8.000.000 đồng từ ông Nguyễn Lương S là số tiền bà L gửi vào cho hai anh em làm nhà. Lúc nhận số tiền này ông C, ông S không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì. Như vậy, ông C và ông S đều đã được nhận giá trị một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113.

Ngoài ra, năm 2004 sau khi đo đạc bản đồ chỉnh lý địa chính phường BB thì diện tích đất bà L sử dụng tăng thêm 177,4 m<sup>2</sup>, đã được điều chỉnh theo Quyết định số 2486/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thị xã Đ ngày 27/8/2004 mang tên bà Nguyễn Thị L; ngày 04/11/2004 bà L tiếp tục chuyển nhượng diện tích 201,6m<sup>2</sup> đất vườn cho ông Mai Mạnh C, các ông C, ông S biết nhưng không có ý kiến khiếu nại gì.

Đến năm 2021 ông Nguyễn Lương C mới có đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, hoà giải cơ sở ở UBND phường BB và đến năm 2022 khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Từ những phân tích, nhận định trên có căn cứ xác định bà L là người sử dụng đất ổn định từ khi được giao đất năm 1980 và cấp Giấy CNQSD đất năm 2001 nên có công sức đóng góp rất lớn trong việc quản lý, tôn tạo sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phân chia tài sản chung hộ gia đình là diện tích đất trên theo yêu cầu của ông C và chỉ buộc bà L hỗ trợ cho ông C một phần giá trị thửa đất tương ứng với số tiền 36.890.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị L thì thấy:

Năm 2001 bà Nguyễn Thị L được UBND tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định số 84/QĐ-UB ngày 25/4/2001 tại số thứ tự 179 mang tên chủ hộ là bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, diện tích 836,5 m<sup>2</sup>, đội cấp II, năm 1980 và sau đó được cấp giấy CNQSD đất. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trải qua hai lần biến động sau khi bà L cắt hai thửa đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lương C năm 2002 (được UBND thị xã Đ xác nhận biến động), chuyển nhượng cho ông Mai Mạnh C năm 2004 (được UBND thành phố Đ xác nhận biến động), không ai có tranh chấp hay khiếu nại gì. Việc cấp đất và đăng ký biến động thửa đất thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai. Đồng thời, yêu cầu chia tài sản chung hộ gia đình của ông Nguyễn Lương C không được chấp nhận nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB với phần diện tích sau khi biến động còn lại là 329,3m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00179 QSDĐ/84/QĐ-UB ngày 25/04/2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị L.

[3] Từ nhận định trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên phúc thẩm, ông Nguyễn Lương C kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho

yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận; do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do người kháng cáo là ông Nguyễn Lương C không được chấp nhận kháng cáo nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Lương C đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Lương C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 158, 164, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 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; Điều 36, 97, 100, 203 Luật Đất đai.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 BB với phần diện tích sau khi biến động còn lại là 329,3 m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00179 QSDĐ/84/QĐ-UB ngày 25/04/2001 mang tên Hộ bà Nguyễn Thị L;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải phân chia một phần quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB đối với phần diện tích 329,3 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3 m<sup>2</sup>) có nguồn gốc là tài sản chung của hộ gia đình (ba anh chị em) thành ba kỷ phần bằng nhau.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L phân chia giá trị thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 phường BB đối với phần diện tích 329,3 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup>, đất vườn 229,3 m<sup>2</sup>), giao bà L được sở hữu toàn bộ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 113 diện tích 329,6 m<sup>2</sup>, bà L hỗ trợ một phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lương C với số tiền 36.890.000 đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng).

4. Về án phí: áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Lương C phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được đối trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 31AA/2021/0005171 ngày 02/12/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

5. Các quyết định về: án phí sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

6. Bản án 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)

**Phạm Ngọc Thái**