

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HOÀ BÌNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 01/2020/DS-PT

Ngày: 13- 01- 2020

V/v: Tranh chấp QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bạch Thị Hồng Hoa

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Đoàn

Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung – Thư ký tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Bà Hà Thị Ngọc Bích –
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2019/TLPT- DS ngày 30/7/2019 về việc Kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS - ST ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17 /2019/QĐ- PT ngày 24/9/2019, giữa các đương sự;

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H 1 , sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T: Địa chỉ: Xóm 2, thôn Hòa Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn A, luật sư thuộc văn phòng luật sư Hương Thịnh, thuộc đoàn luật sư Hà Nội.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh H 2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. Ủy ban nhân dân thành phố H B , tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Châu K – Trưởng phòng TN -MT thành phố Hòa Bình.

3. Quỹ tín dụng phường C M , thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H 1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H 1 trình bày: Vợ chồng bà là cán bộ công nhân viên Tổng công ty Sông Đà, Hòa Bình từ năm 1984. Đến năm 1988 được Tổng Công ty Sông Đà phân cho 01 căn hộ ở khu tập thể Công ty thiết kế, nay thuộc tổ 1A phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình với diện tích là 200m² bao gồm cả đất ở và đất vườn. Năm 2006 gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 90m² đứng tên chồng bà là ông Phạm Văn Tích, phần diện tích đất còn lại là đất đầu hồi phía sau nhà ở khoảng 100m² chưa được cấp GCN quyền sử dụng. Bà sử dụng làm vườn, trồng cây và làm sân. Năm 2009 gia đình bà xây nhà 02 tầng kiên cố trên toàn bộ phần đất đã được cấp GCN 90m², phần chưa được cấp bà xây 01 nhà cấp 4 và tường bao bảo vệ. Gia đình bà sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Ngày 31/01/2010 bà cho bà Nguyễn Thị O thuê toàn bộ ngôi nhà 2 tầng, dãy nhà cấp 4 và toàn bộ diện tích đất sân vườn. Khi thuê hai bên có lập “ Hợp đồng cho thuê nhà” . Thời hạn thuê từ 01/3/2010 đến 01/3/2014. Hợp đồng có hai bên ký, không có công chứng, chứng thực.

Đến tháng 4/2014 khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, bà có yêu cầu bà O thanh toán tiền thuê nhà và thanh lý hợp đồng thì bà O không đồng ý. Sau khi tìm hiểu bà được biết bà O đã tự ý xây dựng coi nói nhà cấp 4 thành nhà 2 tầng để bán quán cà phê. Bà O đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố cấp GCN quyền sử dụng đất cho bà O, diện tích 104,4m², cấp ngày 08/10/2013. Sau đó bà O đã tách để tặng cho con gái là Nguyễn Thị Thanh H 2 52m² .

Bà H 1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xử buộc bà Nguyễn Thị O phải trả cho bà ngôi nhà cấp 4 và diện tích đất khoảng 100m²; đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/10/2013, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 17, diện tích 52,4m² mang tên bà Nguyễn Thị O và giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 17/10/2017, tại thửa số 255, tờ bản đồ số 17, diện tích 52,0m² mang tên Nguyễn Thị Thanh Huyền.

Bị đơn – bà O và người liên quan - chị Nguyễn Thị Thanh H 2 trình bày :

Thửa đất số 255, tờ bản đồ 17, diện tích 104,4m² của bà được cấp GCN quyền sử dụng đất năm 2013, có nguồn gốc là đất chuyên dùng phục vụ cho Nhà máy xây dựng thủy điện Hòa Bình. Khu vực này trước đây Tổng công ty xây dựng Sông Đà đã xây dựng một dãy ký ốt 8 gian để bán hàng và giới thiệu sản phẩm của Công ty, phía sau là rạp hát ngoài trời và một dãy nhà thuộc Trung tâm Thiết kế tổng Công ty xây dựng Sông Đà. Năm 1989 bà đã thuê ký ốt của Công ty để bán hàng và làm thêm một gian nhà cấp 4 phía sau ký ốt mà bà đã thuê. Năm 1999 thực hiện giải phóng mặt bằng để xây dựng cầu Hòa Bình, 08 gian ký ốt bị tháo dỡ, bà có nhu cầu được cấp đất để ở . Đến năm 2000 bà làm đơn xin được cấp đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 08/10/2013 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà tặng cho con gái là Nguyễn Thị Thanh Huyền 52m², diện tích 52m² trên đất có 01 nhà cấp 4 nhà trước đây bà đã xây dựng còn lại diện tích 52,4m² là của bà.

Trước khi được cấp giấy CNQSD đất bà đã làm thủ tục và nộp thuế đầy đủ theo quy định của Nhà nước. Nay bà H 1 yêu cầu bà phải trả cho bà H 1 01 ngôi

nhà cấp 4 và 100m² đất vườn và hủy GCN QSD đất của bà và con gái bà là Nguyễn Thị Thanh Huyền bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Hòa Bình: Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Châu Khôi trình bày: Căn cứ luật đất đai, thì hồ sơ để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị O thửa số 255, tờ bản đồ số 17, diện tích 104,4m² tại tổ 1A phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình là đúng chủ trương, phù hợp với quy hoạch khu dân cư, đã được UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện việc hợp thức hóa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O đã không thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H 1 là do Tòa án giải quyết. Về phía Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình sẽ thực hiện đúng theo quyết định bản án có hiệu lực pháp luật.

Quỹ tín dụng phường Chăm Mát: Người đại diện theo ủy quyền - Bà Lưu Thị Yên trình bày: Bà Nguyễn Thị O có vay vốn tại quỹ tín dụng phường Chăm Mát theo hợp đồng vay số 966201 ngày 18/4/2017 với số tiền 01 tỷ đồng. Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận QSD thửa số 255, tờ bản đồ số 17, diện tích 52m² tên Nguyễn Thị Thanh Huyền, địa chỉ tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Đến ngày 24/4/2018 các bên tiếp tục ký hợp đồng số 019851 để vay 01 tỷ, tài sản thế chấp vẫn là thửa đất số 255 tên Nguyễn Thị Thanh Huyền. Việc khởi kiện nguyên đơn đối với bị đơn về phía Quỹ tín dụng không có ý kiến gì. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà Nguyễn Thị Thanh Huyền có liên quan đến tài sản thế chấp đang được bảo đảm trả nợ của bị đơn đối với quỹ tín dụng phường Chăm Mát do vậy quỹ tín dụng không đồng ý.

Tại biên bản xác minh ông Nguyễn Thanh Tiềm cán bộ địa chính phường Tân Thịnh cho biết: Thửa đất bà Nguyễn thị O và bà Nguyễn Thị Thanh Huyền được cấp GCN QSD tại tổ 1A phường Tân Thịnh có nguồn gốc là đất chuyên dùng do UBND phường Tân Thịnh quản lý, đất nằm trong dự án khu dân cư. Thời điểm bà Nguyễn Thị O làm hồ sơ hợp thức hóa quyền sử dụng đất, UBND phường không nhận được đơn hoặc ý kiến về việc tranh chấp thửa đất trên.

Tại các biên bản xác minh; Ông Tạ Hữu Quý tổ trưởng tổ 1A cho biết: Thửa đất đang tranh chấp giữa bà H 1 và bà O. Trước đây là đất lưu không của tỉnh Hòa Bình, các hộ tự khai hoang trồng rau và cây cối, khi có chỉ thị của tỉnh Hòa Bình những phần đất lưu không nằm trong quy hoạch khu dân cư ai có nhu cầu thì làm đơn xin cấp đất. Thời điểm bà O được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà H 1 cùng gia đình đã chuyển về Hà Nội sinh sống và làm việc, có cho bà O thuê nhà để bán cà phê. Thời gian bà O xin cấp đất ông không thấy có ai tranh chấp thửa đất trên. Những hộ gia đình trước đây sống gần thửa đất đã chuyển đi nơi khác. Hiện tại có gia đình bà Thành sống gần nhà bà H 1.

Tại biên bản xác minh ông Vũ Duy Tôn xác nhận: Ông sống tại tổ 1A phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình từ năm 1991. Thời điểm bà Nguyễn Thị O được cấp giấy CNQSD đất thì thửa đất trên không có tranh chấp. Ông chỉ biết năm 2010 bà H 1 cho bà O thuê nhà để bán cà phê. Khi xảy ra tranh chấp về hợp đồng thuê nhà bà H 1 kiện bà O. Tòa án đã xử bà O đã trả nhà cho bà H 1. Bản án đã được thi hành xong, ông là người được mời chứng kiến.

Tại biên bản họp tổ dân phố số 1A ngày 14/6/2015: Các gia đình thuộc tổ dân phố đều xác nhận khu đất là bà Nguyễn Thị H 1 sinh sống và sử dụng từ năm

1988 đến năm 2008 thì bà H 1 xây dựng nhà cấp 4 tại khu đất trống đang tranh chấp, sau đó cho bà O thuê. Các hộ gia đình thuộc tổ dân phố đều không hề biết và không ký vào phiếu lấy ý kiến của khi dân cư và đơn đề nghị hợp thức quyền sử dụng đất cho bà O. Tất cả các chữ ký trong các văn bản trên là giả mạo.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2018 thì trên thửa đất số 255, tờ, diện tích 52m² tên Nguyễn Thị Thanh Huyền có 01 quán cà phê 02 tầng, diện tích xây dựng 52m², khởi công vào năm 2017. Còn thửa đất số 256, diện tích 52,4m² tên Nguyễn Thị O trên thửa đất có 08 cột bê tông, nền bê tông kích thước 4,8 x 9,4m phía trên có mái khung sắt 9,8 x 6m

Tại biên bản định giá ngày 03/8/2018 kết luận: Thửa đất số 255, diện tích 52m² trị giá 2.080.000.000đồng; Thửa đất số 256 diện tích 52,4m² trị giá 2.096.000.000đ; 01 quán KYMESECOPE và nhà đang xây trị giá là 1.192.773.500đồng.

Tổng trị giá cả 02 thửa đất và tài sản trên 02 thửa đất là 5.368.773.500đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 20/5/2019 của TAND thành phố Hòa Bình quyết định:

Căn cứ khoản 9 điều 26, Điều 34 điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 1 Điều 165 BLTTDS.; Điều 9, 36, 52, 123 luật đất đai năm 2003; Điều 4, 5, 17, 57, 105 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27 Nghị định 326/2016/ UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H 1 đối với bà Nguyễn Thị O về việc đòi lại 01 gian nhà cấp 4 và diện tích đất 104,4 m², tại tổ 1A phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/5/2019 bà Nguyễn Thị H 1 kháng cáo: Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 26/8/2019 bà H 1 bổ sung đơn kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm những người tiến hành tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm cả tố tụng và nội dung. Đã thụ lý và xét xử sai thẩm quyền; giải quyết chưa đầy đủ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Thiếu người tham gia tố tụng là ông Phạm Văn Tích. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O giả mạo. Những cán bộ thực hiện lập hồ sơ giả mạo đã bị chính quyền xử lý kỷ luật. Do đó có căn cứ hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Việc bà H 1 khởi kiện là có căn cứ, đề nghị được chấp nhận. Về yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận QSD đất như đã trình bày, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố cũng thừa nhận có sai nên đủ căn cứ để hủy GCN.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm. Kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

a. Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị H 1 khởi kiện bà Nguyễn Thị O yêu cầu trả cho bà ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 100m² và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ198641 cấp ngày 17/10/2013 thửa đất số 256, tờ bản đồ số 17, diện tích 52,4m² mang tên bà Nguyễn Thị O và giấy chứng nhận đất số BQ 198640 cấp ngày 17/10/2017, tại thửa số 255, tờ bản đồ số 17, diện tích 52m² mang tên Nguyễn Thị Thanh Huyền .

Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án cấp tỉnh. Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình thụ lý, xét xử vụ án là vi phạm về thẩm quyền xét xử.

b. Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị H 1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xử buộc bà Nguyễn Thị O phải trả cho bà ngôi nhà cấp 4 và diện tích đất khoảng 100m²; đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/10/2013, thửa đất số 256, mang tên bà Nguyễn Thị O và giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 17/10/2017, tại thửa số 255 diện tích 52,0m² mang tên Nguyễn Thị Thanh Huyền. Nguyên đơn xuất trình chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là 01 Hợp đồng cho thuê nhà, thời hạn thuê từ 01/3/2010 đến 01/3/2014. Hợp đồng có hai bên ký. Theo hợp đồng này thì bà H 1 cho bà O thuê một căn nhà xây 02 tầng gồm có 03 phòng: 02 phòng xây kiên cố và 01 phòng xây cấp 4, 01 nhà vệ sinh ngoài trời...mục đích thuê dùng làm cửa hàng bán cà phê và phòng hát karaoke. Đối với phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Phạm Văn Tích, chồng bà H 1 đã được giải quyết bằng bản án số 18 ngày 01 – 10 – 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình. Trong vụ án này bà H 1 đề nghị giải quyết phần đất đầu hồi tiếp giáp với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD.

Cấp sơ thẩm giải quyết xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H 1 đối với bà Nguyễn Thị O về việc đòi lại 01 gian nhà cấp 4 và diện tích đất 104,4 m², tại tổ 1A phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Diện tích đất trên có từ thời điểm vợ chồng bà H 1, ông Tích đến sinh sống tại gian nhà của công ty khảo sát thiết kế phân năm 1988 bao gồm 89m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đầu hồi. Phần đất còn lại sau khi giải tỏa để làm cầu Hòa Bình năm 1999.

Cấp sơ thẩm có sai sót khi giải quyết vụ án, chưa tiến hành điều tra xác minh làm rõ phần đất đầu hồi trước khi giải tỏa làm cầu Hòa Bình ai là người sử dụng, diện tích sử dụng cụ thể là bao nhiêu, sau khi giải tỏa diện tích còn lại là bao nhiêu. Chưa thu thập sơ đồ giải thửa, chưa tiến hành đối chất giữa bà O, bà H 1 và các nhân chứng. Trường hợp bà H 1 là người sử dụng đất từ năm 1984, trước thời

điểm 15/10/1993, khi UBND thu hồi đất mà không có quyết định thu hồi, không tiến hành bồi thường cho bà H 1 là không đúng pháp luật.

Ông Phạm Văn Tích là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được cấp, diện tích đất này có liên quan đến phần đất đang tranh chấp, cấp sơ thẩm không đưa ông Tích vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bỏ sót người tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Hồ sơ cấp đất cho bà O giả mạo biểu mẫu xác nhận của các hộ liên kề về việc xác định nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, từ đó dẫn đến việc Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O. Cán bộ Ủy ban nhân dân phường Tân Thịnh trực tiếp thực hiện đã bị xử lý kỷ luật. Do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O cần phải xem xét lại, thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng cả tố tụng và cả về nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 BLTTDS;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.
2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 20/5/2019 của TAND thành phố Hòa Bình. Để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.
3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H 1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000đ tiền dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tiền số 00001963 ngày 03/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị H 1 đã nộp 7.500.000đ theo biên lai thu số 0003367 ngày 23/10/2017 được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Hoà Bình
- TAND TP Hòa Bình
- Các Đương Sự
- Lưu

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

Bạch Thị Hồng Hoa