

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 23/2020/DSPT

Ngày: 27/4/2020

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Năm.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký TAND tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà NTT Trang
- Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 18/2019/TLPT- DS ngày 24/12/2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện YP, tỉnh BN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2020/QĐ-PT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh BN giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà NTT, sinh năm 1968.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị ĐTHH, sinh năm 1996.
Có mặt

Cùng địa chỉ: Đường 286, thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN.

* Bị đơn: Chị NTPC, sinh năm 1989. Có mặt

Địa chỉ: Thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ TTĐ, sinh năm 1931. Có mặt.

2. Bà ĐTH, sinh năm 1962. Có mặt.

3. Anh NVT, sinh năm 1986. Có mặt.

4. Anh NVN, sinh năm 1992. Có mặt.

Cùng trú tại: Thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN.

5. Chị NTH, sinh năm 1972. Vắng mặt.

Trú tại: Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN.

6. Ông ĐMQ, sinh năm 1968. Vắng mặt.

7. Anh ĐĐN, sinh năm 1999. Vắng mặt.

8. Chị ĐTHH, sinh năm 1996. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN.

(Ông Q, anh Nh ủy quyền cho chị Hạnh)

9. UBND huyện YP.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NAT, chức vụ: Chủ tịch,

Người đại diện theo ủy quyền: Ông NTD, chức vụ: Phó phòng Tài nguyên môi trường tham gia tố tụng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. UBND xã HT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông TVQ, chức vụ: Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị Ch, bà H, anh Tr, anh N: Bà HKT; Ông NTH; Bà NTT – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV QTC - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 11A, ngõ 98, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.(Đều có mặt).

Người có kháng cáo: Chị NTPC, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Năm 1991, Hợp tác xã Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN có chính sách bán đất mặt đường 286 để làm công trình phúc lợi dân sinh. Bà NTT đang ở Liên Xô có gửi hàng về cho bố mẹ để bà T là cụ TTĐ và cụ Nguyễn Văn Tư để bán lấy tiền mua đất. Năm 1992, cụ Đ và cụ Tư mua hộ bà T 01 mảnh đất diện tích 180m² thuộc ô số 10, giáp đường 286 Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN. Giá trị thửa đất khi mua là 6.000.000đ. Do cụ Tư và cụ Đ đã già nên nhờ ông Nguyễn Văn Sinh (là anh trai bà T) nộp tiền đất và viết phiếu thu hộ bà T.

Năm 1995, bà T về Việt Nam, bà T, ông S và cụ Đ đã ra Ủy ban nhân dân xã HT đề nghị Ủy ban nhân dân xã HT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T. Tại thời điểm này, ông KQC là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HT, ông Nguyễn Tiến Thu là cán bộ địa chính xã HT đã yêu cầu bà T về họp gia đình. Cuộc họp gia đình bà T gồm có cụ Tư, cụ Đ, bà T, ông S và đại diện chính quyền thôn Yên Hậu là ông Đinh Văn Thiệu. Cuộc họp thống nhất nội dung: Bà T là người mua thửa đất diện tích 180m² thuộc ô số 10, giáp đường 286 Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN vì lý do nguồn gốc số tiền dùng để mua đất là của bà T, ông S

chỉ là người đi nộp tiền hộ bà T. Gia đình đã thống nhất đất là của bà T nên bà T là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuộc họp này có lập thành biên bản có chữ ký của những người tham gia. Sau đó, bà T đã nộp lại Biên bản cuộc họp cho Ủy ban nhân dân xã HT. Căn cứ vào Biên bản họp gia đình của bà T, ngày 10/10/1995, Ủy ban nhân dân xã HT đã cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất mang tên bà NTT đối với thửa đất có diện tích 180 m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay thửa đất thuộc thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN). Ông ĐMQ là chồng bà T người nộp thuế đất từ khi mua thửa đất cho đến nay, có phiếu thu của HTX thôn Yên Hậu theo danh sách nộp thuế sử dụng đất của Chi cục thuế huyện YP gửi về thôn Yên Hậu.

Năm 2010, bà T, Ông Q tiến hành tân lắp toàn bộ thửa đất và xây dựng 01 lán diện tích khoảng 40m², khung sắt, mái lợp tôn, cửa sắt. Tường bao hai bên là công trình nhà của hàng xóm. Sau khi xây, bà T, Ông Q cho chị Ch thuê để mở cửa hàng bán thuốc. Việc cho thuê có Hợp đồng thuê nhà, chị Ch và anh N ký. Thời kỳ đầu, bà T không lấy tiền thuê nhà, đến năm 2014 bà T lấy tiền thuê của chị Ch, giá thuê là 10.000.000đ/năm. Ngày 01/9/2017, giữa bà T và chị Ch ký hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/9/2018, giá thuê nhà là 1.500.000đ/1tháng. Hết hạn hợp đồng thuê nhà, chị Ch không trả nhà cho bà T mà cho rằng ông Nguyễn Văn Sinh là người nộp tiền đất nên chị Ch không đồng ý trả lại nhà đất cho bà T

Nay bà T yêu cầu chị Ch phải trả lại cho vợ chồng bà T toàn bộ thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN.

Phía bị đơn là chị NTPC trình bày: Năm 1992, địa phương có chính sách bán đất ở nên ông S, bà H là bố mẹ đẻ chị Ch có mua mảnh đất diện tích 90m² tại mặt đường 286 thôn Yên Tân, xã HT, huyện YP, tỉnh BN của Hợp tác xã thôn Yên Tân. Giá trị thửa đất khi mua là 5.000.000đ. Ông S đã nộp tiền vào Hợp tác xã thôn Yên Tân làm 02 lần. Lần 1: Ngày 06/01/1992, nộp số tiền 400.000đ; lần 2: Ngày 12/01/1992, nộp số tiền 4.600.000đ. Sau đó, ông S, bà H có mua thêm 90m² phần đất phía sau giáp phần đất gần mặt đường 286. Giá trị khi mua là 1.000.000đ. Hợp tác xã thôn Yên Tân thu làm 02 đợt: lần 1: Ngày 20/02/1992, nộp số tiền 500.000đ; lần 2: Ngày 08/3/1992, nộp số tiền 500.000đ. Ông S đã nộp tổng số tiền là 6.000.000đ, nguồn gốc số tiền mua đất là vợ chồng ông S. Sau khi mua đất, ông S và bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, hàng năm gia đình bà H người nộp thuế đất.

Năm 2011, do có nhu cầu mở cửa hàng bán thuốc nên chị Ch có vay bà T số tiền 100.000.000đ để mở quầy thuốc, bà T bỏ tiền xây dựng 01 lán cho chị Ch bán thuốc, diện tích 30m², khung sắt, mái lợp tôn, cửa sắt. Tường bao hai bên là công trình nhà của hàng xóm. Bà T nói khi nào có tiền thì trả. Về sau, chị Ch đã trả bà T

số tiền vay 100.000.000đ để mở quầy thuốc. Năm 2014, chị Ch đề nghị trả tiền xây dựng lán nhưng bà T không đồng ý mà yêu cầu chị Ch phải trả tiền thuê lán, giá thuê là 10.000.000đ/năm từ năm 2014 đến 2017. Chị Ch đã trả tiền thuê lán cho bà T từ năm 2014 đến năm 2017.

Năm 2015, bà H có xây 01 lán diện tích 20m² khung sắt, lợp tôn và công trình phụ gồm nhà vệ sinh và nhà tắm để chị Ch và anh N ở.

Gia đình chị Ch không biết việc UBND xã HT cấp Giấy chứng nhận đất tạm thời ngày 10/10/1995 mang tên bà T.

Nay bà T yêu cầu Tòa án buộc chị Ch và những người liên quan di dời toàn bộ đồ đạc ra khỏi nhà và trả lại toàn bộ thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN thì chị Ch không đồng ý.

Ngày 07/01/2019, chị Ch có Đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án nhân dân huyện YP bác đơn yêu cầu khởi kiện bà T, đề nghị Tòa án công nhận thửa đất thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN là của ông S, bà H.

Ngày 17/7/2019, Tòa án nhân dân huyện YP tiến hành lấy lời khai của cụ TTĐ nhưng cụ Đ từ chối và không khai báo gì. Ngày 26/8/2019, cụ Đ có bản tự khai gửi cho Tòa án nhân dân huyện YP với nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN là do ông S nộp tiền mua đất từ năm 1992, chưa bao giờ cụ Đ tham gia cuộc họp gia đình với nội dung chuyển quyền sử dụng đất cho bà T, cụ Đ không ra Ủy ban nhân dân xã HT để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông S sang bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà ĐTH, anh NVN, anh NVT trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN là do ông Nguyễn Văn Sinh (chồng bà H) nộp tổng số tiền 6.000.00đ vào Hợp tác xã Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN. Toàn bộ số tiền mua đất là vợ chồng bà H tích góp được, ngoài ra cụ Tư và cụ Đ vừa cho, vừa cho vay tiền để vợ chồng bà H mua đất. Việc bà T trình bày số tiền mua đất là do bà T gửi tiền về nhờ cụ Đ, cụ Tư mua đất, do ông S đứng ra nộp tiền mua đất hộ bà T là không đúng. Sau đó vợ chồng bà H, anh N, anh Tr, chị Chi tiến hành san lấp, tạo thửa đất. Đầu năm 2015, gia đình bà H xây 1 lán khung sắt, mái lợp tôn diện tích 20m², tường hai bên của nhà hàng xóm, trước mặt là cửa xếp kéo, phía sau be tôn, xây sát lán bà T xây và công trình phụ (gồm nhà vệ sinh khép kín) diện tích 6m² xây gạch lợp proximang. Vì đất của vợ chồng bà H nên bà H, anh N, anh Tr không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc xây dựng nhà và công sức công tác trên thửa đất. Bà H không biết việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, anh N, anh Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngày 05/6/2019, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN có đơn yêu cầu độc lập. Bà H,

anh Tr, anh N đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T; công nhận thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN là của gia đình bà H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân xã HT cấp ngày 10/10/1995 cho bà NTT.(BL162)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NTH trình bày: Bà Hiền là con gái của cụ Đ và cụ Tư. Bà Hiền không biết nguồn gốc thửa đất là do ai nộp tiền mua đất. Bà Hiền không đóng góp gì vào việc tân tạo, xây dựng tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông ĐMQ trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN là do bà T nhờ bố mẹ bà T là cụ Đ và cụ Tư cùng anh trai bà T là ông S mua hộ. Ngày 10/10/1995, Ủy ban nhân dân xã HT đã cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất mang tên bà NTT đối với thửa đất có diện tích 180 m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay thửa đất thuộc thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN). Hàng năm, Ông Q nộp thuế đất theo phiếu thu của Hợp tác xã thôn Yên Hậu dựa trên danh sách nộp thuế sử dụng đất của Chi cục thuế huyện YP gửi về thôn Yên Hậu.

Năm 2010, vợ chồng Ông Q tân lập toàn bộ thửa đất và xây dựng 01 lán diện tích khoảng 40m², khung sắt, mái lợp tôn, cửa sắt. Sau khi xây, bà T, Ông Q cho chị Ch thuê để mở cửa hàng bán thuốc. Việc cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà giữa bà T và chị Ch và anh N ký. Hết hạn hợp đồng thuê nhà, vợ chồng Ông Q, bà T có đòi nhà đất nhưng chị Ch không trả nhà cho bà T mà cho rằng ông Nguyễn Văn Sinh là người nộp tiền đất.

Nay Ông Q yêu cầu chị Ch phải trả lại cho vợ chồng Ông Q, bà T thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh ĐĐN và chị ĐTHH trình bày: Anh Nh và chị Hạnh là con của Ông Q và bà T. Toàn bộ số tiền mua đất thửa đất số 318, diện tích 180m² tại mặt đường 286 thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN cũng như số tiền bỏ ra xây dựng 01 lán diện tích khoảng 40m², khung sắt, mái lợp tôn, cửa sắt, tường bao hai bên là công trình nhà của hàng xóm là tiền của Ông Q, bà T. Anh Nh và chị Hạnh không có công sức đóng góp gì.

Ông NTD là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện YP trình bày: Thửa đất số 318, tờ bản đồ 21, diện tích 217 m², đo đạc chính quy năm 2002 tại thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất hiện nay phù hợp quy hoạch đất ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã HT do ông TVQ là chủ tịch trình bày: Ngày 10/10/1995, Ủy ban nhân dân xã HT do ông KQC là chủ tịch đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất ô số 10, diện tích 180 m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay là thôn YH, xã

HT, huyện YP, tỉnh BN). Hiện nay Ủy ban nhân dân xã HT chưa tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận tạm thời đối với thửa đất trên.

Người làm chứng là ông KQC - nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HT thời kỳ năm 1994 – 2004 và ông Nguyễn Tiến Thu, cán bộ địa chính xã HT thời kỳ năm 1995 - 2000 trình bày: Năm 1991 – 1992, Hợp tác xã Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN bán đất cho các hộ dân có nhu cầu. Bà T có gửi tiền về nhờ anh trai là ông S mua hộ thửa đất ô số 10, diện tích 180 m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay là thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN). Năm 1993 – 1994, bà Thu có đề nghị Ủy ban nhân dân xã HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời mang tên bà T nên ông Cừ và ông Thu yêu cầu bà T về họp gia đình. Năm 1995, bà T có nộp cho Ủy ban nhân dân xã HT biên bản họp gia đình thể hiện thửa đất ô số 10, diện tích 180 m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay là thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN) là tài sản của bà T. Sau đó các thành viên trong biên bản họp gia đình bà T có đến Ủy ban nhân dân xã HT thống nhất chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho bà T. Do đó ngày 10/10/1995, Ủy ban nhân dân xã HT do ông KQC là chủ tịch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất ô số 10, diện tích 180 m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay là thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN).

Ngày 10/10/1995, Ủy ban nhân dân xã HT do ông KQC là chủ tịch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất ô số 10, diện tích 180 m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay là thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN). Người làm chứng là ông Kiều Văn Nghĩa – cán bộ Hợp tác xã thôn Yên Tân thời kỳ năm 1991 – 1992 và Trần Văn Phú, thủ quỹ Hợp tác xã thôn Yên Tân thời kỳ năm 1991 - 1992 trình bày: Ông S là người nộp tổng số tiền 6.000.000đ vào Hợp tác xã Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN. Ông Phú là người trực tiếp thu tiền và viết 03 phiếu thu, ông Nghĩa viết 01 phiếu thu.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản có tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/8/2019 của Hội đồng định giá xác định:

Thửa đất có diện tích 189,97m² có giá trị 2.885.000.000 đồng (đơn giá 15.600.000 đồng/1m²).

Nhà mái vẩy diện tích 14,06 m² có giá trị là 3.036.000 đồng.

Lán lợp tôn lạnh có diện tích 33,86 m² có giá trị 7.313.000đ.

Lán lợp tôn lạnh có diện tích 25,25 m² có giá trị 7.272.000đ.

Nền gạch có diện tích 25,25 m² có giá trị 2.272.000đ.

Mái vẩy có diện tích 14,6 m² có giá trị 4.204.000đ.

Sân lán xi măng có diện tích 14,6 m² có giá trị 970.000đ.

Nhà vệ sinh có giá trị 1.277.000đ.

Cửa xếp, tôn làm vách ngăn không có giá trị sử dụng nên Hội đồng định giá không định giá.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 3 Điều 155, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 147, 165, 235, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTT.

Buộc chị NTPC phải trả lại bà NTT thửa đất số 318, tờ bản đồ 21 có diện tích 184,97 m² tại thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN, huyện YP, tỉnh BN, trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 mái lợp tôn lạnh.

Bà NTT, ông ĐMQ được sử dụng thửa đất số 318, tờ bản đồ 21 có diện tích 184,97 m² tại thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN, huyện YP, tỉnh BN, trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 mái lợp tôn lạnh.

Thửa đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp nhà ông Trần Đình Bắc có kích thước 31,22; cạnh phía Tây giáp nhà ông Đỗ Văn Toàn có kích thước 31,22m; cạnh phía Nam giáp tiểu ngõ có kích thước 5,95m; cạnh phía Bắc giáp đường 286 có kích thước 5,95m.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà NTT hoàn trả cho chị NTPC, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN do bà ĐTH là đại diện số tiền 15.995.000đ.

Bà NTT, ông ĐMQ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 08/11/2019 chị NTPC, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN có đơn kháng toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H, anh Tr, anh N, đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến, tranh luận và giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận Đơn kháng cáo của chị Ch, bà H, anh Tr và anh N; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của TAND huyện YP.

- Chị Ch, bà H, anh Tr, anh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Nguồn gốc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, theo hồ sơ kỹ thuật đo vẽ năm 2002 diện tích 217m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời có diện tích 180m² (đo đạc thực tế là 184,97m²) tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay là thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN) là do Hợp tác xã thôn Yên Tân bán cho các hộ dân trên cơ sở các hộ dân nộp tiền vào Hợp tác xã và gấp phiếu mua đất. Phía bị đơn trình bày thì ông Nguyễn Văn Sinh (anh trai bà T) là người nộp tổng số tiền 6.000.000đ vào Hợp tác xã thôn Yên Tân, đồng thời nộp 4 phiếu thu tiền. Theo bà NTT thì nguồn gốc số tiền mua đất là của bà T, bà T gửi tiền về cho gia đình, sau đó nhờ ông S nộp tiền mua đất hộ bà T vì thời điểm này bà T đang ở nước ngoài. Để chứng minh cho yêu cầu của mình bà T đã xuất trình 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời của Ủy ban nhân dân xã HT cấp cho bà NTT ngày 10/10/1995, đồng thời, bà T cung cấp 01 Hợp đồng thuê nhà lán bán hàng giữa bà và chị Ch (con gái ông S). Căn cứ vào quá trình sử dụng đất và xây dựng các công trình trên đất, cũng như việc đóng thuế đất; căn cứ vào hợp đồng thuê nhà đất được ký kết giữa người cho thuê là bà NTT và người thuê là chị NTPC. Khi đến hết thời hạn thuê nhà bà T có yêu cầu chị Ch trả lại nhà đất thì chị Ch không chấp nhận vì cho rằng chị chỉ thuê lán của bà T còn đất là của ông Nguyễn Văn Sinh, bà ĐTH (bố mẹ chị Ch) mua. Do không thể tự thỏa thuận nên bà T đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp. Tòa án đã thụ lý và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm vụ án, chị NTPC, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN có đơn kháng toàn bộ bản án. Xét kháng cáo của các đương sự được nộp trong hạn

luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Về tố tụng: Phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng việc cấp sơ thẩm đã không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là trái quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thấy, bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp; đưa đầy đủ người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vào tham gia tố tụng, tiến hành lấy lời khai của các đương sự trong vụ án, đối chất, mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Đồng thời, quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm đảm bảo theo trình tự thủ tục luật định. Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm đã có công văn xác định những yêu cầu đề nghị bác đơn khởi kiện của bà NTT, công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Sinh và bà ĐTH; huỷ giấy chứng nhận tạm thời của UBND xã Hoà Tiến đã cấp cho bà NTT của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, những yêu cầu này chỉ là ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc Toà án cấp sơ thẩm có công văn trả lời và có phần lập luận trong bản án là có căn cứ, bởi lẽ đây chỉ là những ý kiến phản đối đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của bà NTT; đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời thì nó chỉ là căn cứ để xác nhận việc sử dụng đất, chưa phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp dưới hình thức một quyết định hành chính, việc đề nghị huỷ giấy chứng nhận tạm thời này chỉ là ý kiến không chấp nhận chứng cứ mà phía nguyên đơn đưa ra không phải là một quan hệ pháp luật được quy định trong bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm sau khi có công văn trả lời mà vẫn có thông báo thụ lý yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập là chưa chính xác nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, theo hồ sơ kỹ thuật đo vẽ năm 2002 diện tích 217m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời có diện tích 180 m² (đo đạc thực tế là 184,97m²) tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN (nay là thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN) là do Hợp tác xã thôn Yên Tân bán cho các hộ dân trên cơ sở các hộ dân nộp tiền vào Hợp tác xã và gấp phiếu mua đất. Theo phía bị đơn cho rằng thửa đất này là do ông Nguyễn Văn Sinh, bà ĐTH mua năm 1992 của Hợp tác xã thôn Yên Tân, sau khi mua thì gia đình quản lý sử dụng thửa đất đó đến nay. Tuy nhiên, theo các tài liệu chứng cứ thể hiện thì sau khi gia đình ông Tư mua thửa đất 318 năm 1992, đến năm 1995 bà T được UBND xã Hoà Tiến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời. Hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho bà NTT bị thất lạc nhưng có xác nhận của ông KQC, nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HT từ năm 1994 đến năm

2004 và ông Nguyễn Tiến Thu, cán bộ địa chính xã HT từ năm 1995 đến năm 2000 về việc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho bà T trên cơ sở nguồn gốc số tiền mua đất là do bà T gửi tiền về nhờ ông S nộp tổng số tiền 6.000.000đ. Về nguồn tiền mua đất cũng được cụ Đ và nhiều người thân thích của dòng họ thừa nhận trong phiên hoà giải gia đình mà bà T đã ghi âm lại, tại phiên toà xét xử sơ thẩm cụ Đ đã xác nhận việc này.

Trong quá trình sử dụng đất các bên đều giao nộp cho Toà án các biên lai phiếu thu thuế đất để chứng minh việc sử dụng đất của mình. Toà án xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về việc thu thuế của những người sử dụng đất thì đã xác định người đứng ra nộp thuế cho thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21 là bà NTT, căn cứ chứng minh là theo danh sách quản lý đất đai của UBND huyện YP, danh sách những chủ sử dụng đất phải có nghĩa vụ nộp thuế. Phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có xuất trình các phiếu thu được lập năm 2018, trong cùng một phiếu thu có việc xác nhận đóng thuế đất từ năm 1992-2018. Tuy nhiên, các đương sự lại không xuất trình được căn cứ pháp lý của việc nộp thuế đất. Mặt khác, ông S là người mua đất từ năm 1992 đến khi ông S chết năm 2006 là 14 năm, trong khoảng thời gian này ông S, bà H không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ kê khai tài chính nào đối với thửa đất, không thực hiện nộp thuế đất, các phiếu thu do anh Tr giao nộp xác nhận anh Tr nộp từ năm 1992 là không đúng quy định của pháp luật (thời điểm năm 1992 anh Tr mới được 6 tuổi). Trong khoảng 14 năm ông S cũng không có bất kỳ ý kiến gì về việc sử dụng đất cũng như đi đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan quản lý nhà nước. Như vậy, việc phía bị đơn và những người liên quan có kháng cáo cho rằng mình chủ sử dụng đất từ năm 1992 đến nay là không có cơ sở.

Đến năm 2010 vợ chồng bà T, Ông Q tiến hành san lấp toàn bộ thửa đất và xây dựng 01 lán diện tích khoảng 40m² sau khi xây lán xong thì vợ chồng bà T cho chị NTPC mượn để làm cửa hàng bán thuốc. Thời điểm bà T, Ông Q san lấp và xây dựng nhà trên đất thì bị đơn và những người liên quan đều biết không ai có ý kiến phản đối gì, sau khi xây lán xong do không có nhu cầu sử dụng đã cho chị Ch mượn để mở cửa hàng bán thuốc. Đến năm 2014 bà T không cho chị Ch mượn nữa mà thoả thuận cho chị Ch thuê, tuy nhiên thời gian này giữa các bên chỉ thoả thuận miệng không lập hợp đồng thuê, việc này chị Ch đã có lời khai xác nhận tại Toà án. Đến năm 2017 bà T có lập một hợp đồng thuê lán giữa bên cho thuê là bà NTT và bên thuê là NTPC, hợp đồng thuê lán có nội dung *“Tôi là NTT có mảnh đất ven đường 286, rộng 6m dài 30 m. Cạnh nhà ông Bắc và ông Tú. Trên đất có một nán làm bằng tôn cửa xếp. Do nhu cầu cháu NTPC (con bà Bé Sinh) muốn thuê để mở bán hàng thuốc tây. Nay tôi cho cháu thuê. Hợp đồng thuê từng năm một....”* hợp đồng có chữ ký của bà T và chị Phương Chi, người làm chứng là anh NVN(Anh N

là em trai chị Ch). Xét nội dung của hợp thuê nhà (lán) bán hàng giữa các bên, Hội đồng xét xử thấy, nội dung của hợp đồng đã ghi rõ là “*bà T có thửa đất tại ven đường 286 cho chị Ch thuê để làm cửa hàng*”. Qua xác minh thì đã xác định được thửa đất trong hợp đồng thuê giữa bà T và chị Ch là thửa số 318, tờ bản đồ số 21, theo hồ sơ kỹ thuật đo vẽ năm 2002 diện tích 217m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời có diện tích 180 m² (đo đạc thực tế là 184,97m²) tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN. Như vậy, xét về ý thức chủ quan của chị Ch, anh N đều là những người trưởng thành có nhận thức pháp luật khi ký vào hợp đồng thuê nhà (lán) bán hàng là phải biết và chịu trách nhiệm trước nội dung của hợp đồng thuê mà mình đã ký, việc ký vào hợp đồng mà không có ý kiến, tranh chấp gì là đã tự thừa nhận quyền sử dụng thửa đất của bà T, việc chị Ch và những người liên quan kháng cáo cho rằng do không có tiền để xây lán nên đã cho bà T xây lán và chỉ thuê lán của bà T xây dựng để làm cửa hàng thuộc mà không thuê đất, khi ký bị bà T ép ký vào hợp đồng thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy việc bản án sơ thẩm xác định thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, với diện tích 184,97m² tại Thôn YT, xã HT, huyện YP, tỉnh BN thuộc quyền sở hữu của bà NTT, ông ĐMQ là có căn cứ. Việc chị Ch, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà T nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận. Do vậy, cần bác toàn bộ kháng cáo của chị Ch, bà Đình, anh Tr, anh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị NTPC, bà ĐTH, anh NVT và anh NVN phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 155, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 91, 147, 165, 235, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTT.

2. Buộc chị NTPC phải trả lại bà NTT thửa đất số 318, tờ bản đồ 21 có diện tích 184,97 m² tại thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 mái lợp tôn lạnh.

3. Bà NTT, ông ĐMQ được sử dụng thửa đất số 318, tờ bản đồ 21 có diện tích 184,97 m² tại thôn YH, xã HT, huyện YP, tỉnh BN, huyện YP, tỉnh BN, trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 mái lợp tôn lạnh.

Thửa đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp nhà ông Trần Đình Bắc có kích thước 31,22; cạnh phía Tây giáp nhà ông Đỗ Văn Toàn có kích thước 31,22m; cạnh phía Nam giáp tiểu ngõ có kích thước 5,95m; cạnh phía Bắc giáp đường 286 có kích thước 5,95m.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà NTT hoàn trả cho chị NTPC, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN do bà ĐTH là đại diện số tiền 15.995.000đ.

5. Bà NTT, ông ĐMQ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Chị NTPC phải chịu 7.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận bà NTT đã nộp 7.000.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Buộc chị NTPC trả cho bà Nguyễn Thị Thu số tiền 7.000.000 đồng.

7. Về án phí:

Bà NTT phải chịu 800.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà NTT đã nộp số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 03968, ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YP. Bà NTT còn phải nộp số tiền 500.000đ.

Chị NTPC phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận chị NTPC đã nộp số tiền 300.000đ tại Biên lai số 0507, ngày 24/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YP. Hoàn trả chị NTPC số tiền 12.000.000đ tại Biên lai số 06950, ngày 30/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YP.

Hoàn trả bà ĐTH, anh NVT, anh NVN mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01125, 01124, 01126 ngày 03/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YP, tỉnh BN.

Chị NTPC, bà ĐTH, anh NVT, anh NVN mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận chị Ch, bà H, anh Tr, anh N mỗi người đã nộp

300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01240, 01239, 01241, 01242 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YP, tỉnh BN.

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

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 thoả 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 tỉnh BN;
- TAND huyện YP;
- Chi cục THADS huyện YP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thanh Bình