

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

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

Bản án số: 09/2024/DS-PT

Ngày 05 - 3 - 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trưởng và ông Nguyễn Mạnh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam: Bà Lê Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 02 và 05 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 31/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1935 và bà Ngô Thị N, sinh năm 1940; cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn gồm: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1962; chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Đinh Tiến H1 - Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (bà Ngô Thị N): Ông Nguyễn Đình T2 - Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh H.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1970 và chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H2: Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1991; chị Dương Thị M, sinh năm 1994; anh Nguyễn Văn T5, sinh năm 1997 và chị Quách Thị H3, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T4, chị Dương Thị M, anh Nguyễn Văn T5, chị Quách Thị H3: Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

4. Người tham gia tố tụng khác được Tòa án triệu tập tham gia phiên toà: Ông Hà Đ, sinh năm 1991; chức vụ: Thẩm định viên - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần T7.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N đều là nguyên đơn trong vụ án.

Phiên tòa có mặt chị T, chị T1, chị H, anh H2, chị T3, ông H1, ông T2 và ông Đ; vắng mặt ông P, bà N, anh T4, chị M, anh T5, chị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguồn gốc diện tích 464m² đất (trong đó có: 355m² đất ở và 109m² đất vườn) tại thửa số 14, tờ bản đồ số PL6 là của ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N được UBND thị xã D, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 20/7/2009 mang tên ông P và bà N.

Theo quan điểm của nguyên đơn: Năm 2009, vợ chồng anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 xây nhà trên thửa đất của anh chị ở bên cạnh và vợ chồng anh H2 đã xây lấn sang một phần thửa đất của ông P, bà N với diện tích 43m² đất. Đến năm 2017, ông P làm đơn xin tách thửa đất cho vợ chồng anh H2 và năm 2019 vợ chồng ông P, bà N lập di chúc để lại cho vợ chồng anh H2 diện tích 232m² đất. Tuy nhiên, do vợ chồng anh H2 đối xử không đúng mực với ông P bà N nên ông P bà N xin hủy giấy tách thửa đất và di chúc. Sau đó, vợ chồng anh H2, chị T3 có khó khăn về chỗ ở nên có mượn của ông P bà N 225m² đất ở để xây nhà và vợ chồng ông P, bà N đồng ý. Anh H2, chị T3 đã xây nhà mái bằng trên phần diện tích 171m² đất ở. Sau khi xây nhà và ở trên phần đất, vợ chồng anh H2 liên tục chửi bới, không phụng dưỡng ông P, bà N. Nay vì tuổi cao, ông P, bà N muốn phân chia đất cho các con nhưng vợ chồng anh H2 không đồng ý mà muốn chiếm đoạt đất. Vì vậy, các nguyên đơn yêu cầu vợ chồng anh H2 trả toàn bộ phần đất đã lấn chiếm là 268m² đất, còn cụ thể là loại đất gì thì

theo hồ sơ Tòa án đã thu thập được. Đối với phần tài sản trên diện tích 43m² đất mà vợ chồng anh H2 xây (hiện nay vợ chồng anh T5 đang ở), nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại diện tích 43m² đất cho nguyên đơn; còn phần tài sản trên đất mà vợ chồng anh H2 đã xây dựng và đang ở thì giao cho ông P, bà N sở hữu; đồng thời, thanh toán giá trị bằng tiền cho vợ chồng anh H2.

Quan điểm của các bị đơn đều xác định: Năm 2009 anh chị có ý định xây nhà trên thửa đất số 13, tờ bản đồ số PL6 (cạnh thửa đất của ông P, bà N) nên ông P, bà N có cho vợ chồng anh H2 diện tích 43m² đất ở bên cạnh để xây nhà cho vuông. Sau đó, vợ chồng anh H2 đã xây nhà trên thửa đất của vợ chồng và 43m² đất của vợ chồng ông P cho.

Năm 2017 ông P làm đơn tách thửa cho vợ chồng anh chị với diện tích 232m² nhưng chưa làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đến năm 2019, vợ chồng ông P có lập bản di chúc để lại cho vợ chồng anh chị 232m² đất. Sau đó, vợ chồng anh H2 đã xây nhà trên phần diện tích đất 171m². Nay vợ chồng ông P đòi lại toàn bộ phần diện tích đất đã cho; anh H2, chị T3 cũng nhất trí trả lại. Tuy nhiên, toàn bộ phần diện tích 214m² đất đã xây nhà kiên cố và gia đình anh chị cùng các con đều sinh sống ổn định trên phần đất nên anh chị sẽ trả lại ông P, bà N giá trị bằng tiền.

Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Vợ chồng anh Nguyễn Văn T4, chị Dương Thị M xác định: Năm 2017 anh T4 kết hôn với chị M; đến năm 2018 ông P, bà N (ông bà nội anh T4) đã cho bố mẹ anh T4 (anh H2, chị T3) diện tích 232m² đất. Thời điểm cho đất ông bà nội anh T4 có lập một bản di chúc và một đơn tách thửa. Việc cho đất và giấy tờ tặng cho không thông qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi cho đất thì ông bà nội anh T4 có chỉ vị trí cho bố mẹ anh nhận phần đất. Sau đó, trong năm 2018 bố mẹ anh T4 xây một căn nhà mái bằng một tầng trên phần đất được cho và vợ chồng anh T4 đã sinh sống cùng bố mẹ trên căn nhà này từ năm 2018 đến nay. Toàn bộ tài sản trên phần đất ông bà cho bố mẹ anh T4 đều là tiền của bố mẹ anh T4 bỏ ra xây dựng, vợ chồng anh không có công sức đóng góp gì. Nay, anh chị đề nghị Tòa án giao phần đất này cho bố mẹ anh T4 và bố mẹ anh sẽ trả ông bà bằng tiền theo kết quả định giá.

Anh Nguyễn Văn T5 xác định: Tháng 8 năm 2009, ông bà nội anh (ông P, bà N) có cho bố mẹ anh (H2, T3) diện tích 43m² đất ở phía Đông thửa đất. Đến tháng 9 năm 2009, bố mẹ anh có xây nhà một tầng trên thửa đất của bố mẹ anh và 43m² đất mà ông bà cho bố mẹ anh. Trong quá trình bố mẹ anh xây dựng căn nhà trên diện tích 43m² đất thì ông bà nội cùng các bác, các cô, các chú trong gia đình không ai có ý kiến gì về việc xây dựng nhà, cũng như phần đất đã cho bố mẹ anh. Năm 2019, bố mẹ anh xây nốt tầng hai và đến ngày 27 tháng 3 năm 2023, bố mẹ anh đã tặng cho anh thửa đất cùng toàn bộ căn nhà. Nay, ông P bà N đòi bố mẹ anh trả lại diện tích 43m² đất, bố mẹ anh và anh nhất trí trả lại ông bà giá trị 43m² đất bằng tiền. Đối với phần nhà của anh xây trên diện tích 43m²

đất, bố mẹ anh và anh thương lượng thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Chị Quách Thị H3 xác định: Năm 2017 chị kết hôn với anh Nguyễn Văn T5. Sau kết hôn vợ chồng chị đang ở và trên đất tại thời điểm đó chỉ có căn nhà mái bằng một tầng. Thửa đất và căn nhà này nguồn gốc như thế nào chị không rõ. Sau này mới biết nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ đẻ anh T5 mua và ông bà nội anh T5 có cho thêm 43m²; đến năm 2019, bố mẹ anh T5 xây thêm tầng 2 và ngày 27 tháng 3 năm 2023, bố mẹ đẻ anh T5 đã làm thủ tục tặng cho riêng anh T5 thửa đất cùng các tài sản trên đất. Nay chị xác định thửa đất và các tài sản trên đất này là tài sản riêng của anh T5; chị không có công sức đóng góp vào việc hình thành tôn tạo những tài sản. Do vậy, chị không có yêu cầu đòi hỏi gì.

Tại Bản kết luận định giá tài sản số 01/2023/HĐĐG ngày 19 tháng 5 năm 2023, Hội đồng định giá tài sản thành phố P đã kết luận:

Về đất: Đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6, diện tích 464m², tại thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam, đã được UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Hà Nam cấp GCNQSDĐ ngày 20 tháng 7 năm 2009 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N, có giá trị như sau: Đất thổ cư diện tích 355m² trị giá 230.750.000 đồng; đất vườn diện tích 109m² trị giá 8.720.000 đồng. Tổng giá trị đất là 239.470.000 đồng.

Về tài sản trên đất đang có tranh chấp: Đối với phần tài sản của vợ chồng chị T3, anh H2 đang quản lý, sử dụng gồm 01 căn nhà mái bằng 01 tầng, móng cọc bê tông, khung cột chịu lực, tường xây gạch đỏ 220, nền lát gạch hoa liên doanh, điện nước đi chìm, công trình phụ khép kín, cửa gỗ và khung nhôm kính, bản bậc cầu thang đá xẻ tay vịn gỗ, cao 4,1m, xây năm 2019, kích thước 110m², trị giá 443.876.000 đồng; 01 bán mái lợp tôn trước cửa nhà, vì kèo sắt, cao 3,7m, kích thước 33m², trị giá 12.705.000 đồng; 01 sân bán mái lát gạch đỏ, kích thước 33m², trị giá 3.608.000 đồng; hàng rào sắt hộp có kích thước 33,8m², trị giá 13.013.000 đồng; 02 trụ cổng xây gạch đỏ, kích thước 1,15m³, trị giá 1.453.000 đồng; hàng rào xây gạch đỏ quanh sân, kích thước 2,88m³, trị giá 3.639.000 đồng; hàng rào sắt trên cánh cổng, kích thước 3,3m², trị giá 1.270.000 đồng; cánh cổng inox, kích thước 6,9m², trị giá 8.766.000 đồng; 01 bán mái lợp tôn sau nhà, cao 3,7m, kích thước 16,5m², trị giá: 6.352.000 đồng; tường 110 phía sau nhà xây gạch đỏ (phía Đông), kích thước 0,78m³, trị giá: 985.000 đồng; hàng rào sắt phía sau nhà (phía Nam), kích thước 6m², trị giá: 2.310.000 đồng; tường bao sau nhà (phía Nam), kích thước 0,72m³, trị giá: 909.000 đồng; tum che cầu thang, lợp mái tôn, cao 1,5m, xây gạch đỏ, kích thước 9,66m², trị giá 3.719.000 đồng; 02 téc nước inox loại 2m³/téc, trị giá: 8.624.000 đồng; 01 téc nước inox loại 1m³, trị giá 2.117.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 513.346.000 đồng.

Đối với phần tài sản trên đất vợ chồng anh T5, chị H3 đang quản lý sử dụng gồm 01 căn nhà mái bằng 02 tầng, móng bê tông cốt thép, khung cột chịu lực, tường xây gạch đỏ 220, nền lát gạch hoa liên doanh, công trình phụ khép kín, cửa gỗ, cầu thang bản bậc đá xẻ tay vịn gỗ, điện nước đi chìm, tầng 1 xây năm 2009, tầng 2 xây năm 2019, kích thước 111,6m², trị giá 416.303.000 đồng; phần mái ngói đỏ vì kèo sắt chống nóng tầng 2, kích thước 83,7m², trị giá 19.334.000 đồng; 01 bếp xây gạch đỏ, mái ngói đỏ, vì kèo sắt, kích thước 18,45m², trị giá 38.229.000 đồng; 01 mái lợp tôn trước cửa nhà, vì kèo sắt, kích thước 24,75m², trị giá 9.528.000 đồng; sân lát gạch đỏ, kích thước 24,75m², trị giá: 2.706.000 đồng; cổng sắt vuông và tuýp sắt, bít tôn, kích thước 5m², trị giá 1.925.000 đồng; tường bao sân xây gạch đỏ, kích thước 0,92m³, trị giá 1.162.000 đồng; hàng rào sắt, kích thước 11,25m², trị giá 4.331.000 đồng; 02 trụ cổng xây gạch đỏ, kích thước 0,64m³, trị giá: 808.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 494.326.000 đồng.

Ngày 28/6/2023, Hội đồng định giá tài sản thành phố P đã tiến hành định giá lại giá trị tài sản đang có tranh chấp theo đơn yêu cầu định giá lại của ông Nguyễn Văn P. Kết quả giá trị các tài sản đang có tranh chấp không có gì thay đổi so với Kết luận định giá tài sản ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Hội đồng định giá tài sản thành phố P.

Ủy ban nhân dân xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam có quan điểm xác định về nguồn gốc thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6, địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam như sau:

Tại Bản đồ năm 1986 và Sổ mục kê năm 1986, ông P đứng tên sử dụng tại thửa số 292 tờ bản đồ số PL1; với diện tích 355m² đất thổ cư và thửa 295 tờ bản đồ số PL 1 diện tích 400m² đất ao.

Quá trình sử dụng có sự biến động về đất nên tại bản đồ đo đạc năm 2001, chỉnh lý năm 2008 thể hiện: Ông Nguyễn Văn P sử dụng 464m² đất, gồm 355m² đất ở và 109m² đất vườn, tại thửa số 14 tờ bản đồ PL6; anh Nguyễn Văn S sử dụng 250m² đất ở chung thửa số 14 tờ bản đồ số PL6.

Tại Sổ mục kê năm 2001 thể hiện ông Nguyễn Văn P sử dụng thửa số 14, tờ bản đồ số PL6 diện tích 772m² đất, gồm 355m² đất ở và 417m² đất vườn. Còn anh Nguyễn Văn S không có tên tại Sổ mục kê.

Theo phương án xử lý theo kế hoạch 566 của UBND tỉnh H: Ông P đứng tên sử dụng tại thửa 14, tờ bản đồ số PL6 diện tích 522m² đất, gồm 355m² đất ở và 167m² đất vườn; anh S sử dụng chung thửa với diện tích 255m² đất ở. Sau khi xử lý diện tích đất vi phạm, thu hồi 58m² đất vườn; phần đất hợp pháp của ông P còn lại được cấp GCNQSDĐ là 464m² đất, gồm 355m² đất ở và 109m² đất vườn. Đến ngày 20/7/2009, ông P, bà N đã được UBND huyện D, tỉnh Hà Nam cấp GCNQSDĐ hợp pháp với tổng diện tích 464m² đất, gồm 355m² đất ở và 109m² đất vườn.

Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6 như sau: Thực hiện kế hoạch 566/KH-UB ngày 05/8/2003 của UBND tỉnh H, UBND huyện D đã phê duyệt phương án xử lý hợp pháp hóa cấp GCNQSDĐ tại Quyết định số 69C/QĐ-UBND ngày 28/02/2005. Theo phương án phê duyệt, hộ ông P sử dụng thửa số 14, tờ bản đồ số PL6; với diện tích 522m², diện tích thu hồi theo phương án là 58m², diện tích đất được xử lý cấp GCNQSDĐ là 464m²; gồm 355m² đất ở và 109m² đất vườn. Căn cứ phương án xử lý kế hoạch 566 được phê duyệt, UBND huyện D đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông P, bà N là đúng quy định.

Về số nhân khẩu sinh tại thời điểm cấp GCNQSDĐ (ngày 20/7/2009) đối với diện tích đất 464m², ở thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6 chỉ có ông P, bà N sinh sống trên phần đất.

Vợ chồng anh H2, chị T3 xây nhà trên phần đất của ông P, bà N vào thời điểm nào chính quyền xã T không nắm rõ. Vì theo quy định về việc xây nhà trên địa bàn xã T không phải xin giấy phép xây dựng và ông P, bà N, anh H2, chị T3 cũng không thông báo với chính quyền địa phương. Hiện nay vợ chồng anh H2, chị T3 không có thửa đất và chỗ ở nào khác tại địa bàn xã T.

Năm 2009, vợ chồng anh H2, chị T3 có mua của ông Nguyễn Văn D và xây dựng căn nhà 02 tầng xây trên một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số PL6, diện tích 178m² đất. Đến ngày 17 tháng 3 năm 2023, vợ chồng anh H2, chị T3 đã tặng cho nhà và đất cho con trai (anh Nguyễn Văn T5).

Căn cứ Bản đồ năm 1986 thì phần đất mà ông P, bà N đang kiện đòi anh H2, chị T3 đều là đất thổ cư.

Tại phiên toà sơ thẩm, các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đòi anh H2, chị T3 trả lại diện tích 54m² đất và chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích 214m² đất mà anh H2, chị T3 đang quản lý, sử dụng đúng như kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn. Đối với phần tài sản nằm trên diện đất đang có tranh chấp yêu cầu các bị đơn tháo dỡ di chuyển để trả lại đất cho các nguyên đơn; các nội dung khác nguyên đơn giữ nguyên quan điểm. Các bị đơn đều nhất trí trả lại diện tích 214m² đất trị giá bằng tiền. Đối với phần diện tích 43m² đất mà nguyên đơn khởi kiện hiện có một phần nhà mà các bị đơn đã tặng cho anh T5; nay, đề nghị giao phần đất 43m² cho anh H2, chị T3, còn việc giải quyết phần nhà của anh T5 xây trên diện tích 43m² đất thì các bị đơn và anh T5 tự thương lượng, thoả thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đã Quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 157, 165, 184, 185, 227, 228, 244, 271, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579, 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Ngô Thị N đối với yêu cầu khởi kiện đòi anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 trả lại 54m² đất ở.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N về việc kiện đòi anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 diện tích 214m² đất ở, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6, diện tích 464m², tại địa chỉ thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam, đã được UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 902656, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00549, ngày 20/7/2009 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N.

Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Ngô Thị N giá trị quyền sử dụng 214m² đất thổ cư bằng tiền là 139.100.000đ (Một trăm ba mươi chín triệu một trăm nghìn đồng).

Giao cho anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 214m² đất ở thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6, diện tích 464m², tại địa chỉ thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam, đã được UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 902656, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00549, ngày 20/7/2009 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N.

(Có sơ đồ kèm theo tại vị trí S1 và S2); cụ thể như sau:

Tại vị trí S1: Diện tích 43m² đất thổ cư, có kích thước như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ PL6 dài 21,29m; phía Tây giáp thửa đất số 14, tờ bản đồ PL6 và phần diện tích đất 171m² đất giao cho anh H2, chị T3 dài 20,24m; phía Nam giáp đường dài 2,20m; phía Bắc giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ PL6 dài 0,67m.

Tại vị trí S2: Diện tích 171m² đất thổ cư, có kích thước như sau: Phía Đông giáp phần diện tích 43m² đất giao cho anh H2, chị T3 dài 6,06m; phía Tây giáp đường dài 5,60m; phía Nam giáp đường dài 30,78m; phía Bắc giáp thửa đất số 14, tờ bản đồ PL6 dài 26,11m.

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

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Nguyễn Văn H2 và chị Nguyễn Thị T3 phải trả lại đất cho vợ chồng ông P, bà N; ngày 15 và ngày 17 tháng 8 năm 2023, ông P, bà N tiếp tục kháng cáo bổ sung, cho rằng anh H2, chị T3 thực hiện hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Văn T5 (con trai) thửa đất số 13, tờ bản đồ số PL16 với diện tích 178m² đất khi đang có tranh chấp, với mục đích nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả lại đất; đồng thời, cấp sơ thẩm xác định giá đất ở tại

vị trí tranh chấp có giá 650.000 đồng/m² là rất vô lý, quá thấp, quá chênh lệch so với giá thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn chỉ đề nghị phía bị đơn trả nguyên đơn trị giá quyền sử dụng diện tích 214m² đất thành tiền là 1.000.000.000 đồng. Phía bị đơn chỉ chấp nhận trả nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng.

Quan điểm tranh luận của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn đều thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn trả nguyên đơn trị giá diện tích 214m² đất đang tranh chấp tương đương với số tiền 1.000.000.000 đồng.

Quan điểm tranh luận của các bị đơn không nhất trí với kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa xác định: Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử, Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam theo hướng buộc anh H2, chị T3 phải trả cho ông P, bà N giá trị quyền sử dụng 214m² đất thổ cư, thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số PL6, tại thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam bằng tiền là 1.000.000.000 đồng và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm. Đối với án phí dân sự phúc thẩm, ông P và bà N không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Vụ án dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh T4, anh T5, chị M, chị H3) đều vắng mặt; tuy nhiên, đã uỷ quyền toàn bộ cho chị T3. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6 có diện tích 464m² tại thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam đã được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 902656 ngày 20 tháng 7 năm 2009 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P và bà Ngô

Thị N. Nguồn gốc thửa đất do vợ chồng ông P, bà N tạo lập; các con chung không có công sức đóng góp. Đối với phần diện tích $214m^2$ đất đang có tranh chấp hiện do vợ chồng anh H2, chị T3 đang quản lý, sử dụng và thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số PL6 mang tên ông P và bà N. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn thừa nhận diện tích $214m^2$ đất là của ông P, bà N; vợ chồng anh H2, chị T3 mượn đất để xây nhà kiên cố, nay ông P, bà N đòi lại, phía bị đơn nhất trí trả lại nhưng trả trị giá bằng tiền. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc các bị đơn phải trả lại giá trị diện tích $214m^2$ đất là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của các nguyên đơn, thì thấy: Hội đồng định giá tài sản tại cấp phúc thẩm đã xác định giá đất đang có tranh chấp, tại thửa số 14, tờ bản đồ PL6 có đơn giá $13.373.000 \text{ đồng}/m^2 \times 214m^2 = 2.861.822.000$ đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích $214m^2$ đất với giá 1.000.000.000 đồng; các bị đơn chỉ nhất trí trả nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng; Hội đồng xét xử đã phân tích hoà giải tại phiên toà; tuy nhiên, các bên đương sự đều không nhất trí. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với diện tích đất đang tranh chấp, cũng như lỗi để xét yêu cầu của các nguyên đơn đối với số tiền 1.000.000.000 đồng, như sau:

Nguồn gốc diện tích $214m^2$ đất ở là của vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N; năm 2017, ông P đã làm đơn tách thửa đất cho vợ chồng anh H2 đến năm 2019, vợ chồng ông P, bà N lập di chúc cho vợ chồng anh H2, chị T3 diện tích $232m^2$ đất và vợ chồng anh H2 đã làm nhà trên diện tích $214m^2$ đất. Tuy nhiên, do có sự nhâu thuẫn nên các đương sự không thực hiện việc sang tên, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình anh H2, chị T3 xây nhà kiên cố trên diện tích $214m^2$ đất, phía gia đình ông P, bà N đều biết (vì hai nhà cạnh nhau) và không có ý kiến gì. Như vậy, ông P và bà N cũng có một phần lỗi dẫn đến hai bên phát sinh tranh chấp phải khởi kiện ra Tòa án và quá trình sử dụng diện tích $214m^2$ đất đang có tranh chấp, do bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố nên làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Do vậy, Hội đồng xét xử trích một phần giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H2, chị T3 và đối trừ một phần lỗi của vợ chồng ông P, bà N khi vợ chồng anh H2, chị T3 xây nhà kiên cố mà không có ý kiến gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc các bị đơn phải trả giá trị quyền sử dụng diện tích $214m^2$ đất tương đương với số tiền 850.000.000 đồng là phù hợp pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

Về chi phí định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm hết tổng cộng số tiền 57.500.000 đồng; phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí định giá lại với số tiền 60.000.000 đồng. Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã trả lại phía nguyên đơn số tiền 2.500.000 đồng. Do vậy, buộc các bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền 57.500.000 đồng.

Về án phí: Buộc các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả nguyên đơn là 850.000.000 đồng tương đương với số tiền án phí là 37.500.000 đồng; các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 157, 165, 184, 185, 227, 228, 244, 271, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579, 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Ngô Thị N đối với yêu cầu khởi kiện đòi anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 trả lại 54m² đất ở.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N về việc kiện đòi anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 diện tích 214m² đất ở, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6, diện tích 464m², tại địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam đã được UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 902656, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00549, ngày 20/7/2009 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N.

2.1. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn H2 và chị Nguyễn Thị T3 phải trả ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N giá trị quyền sử dụng 214m² đất thổ cư bằng tiền tổng cộng là 850.000.000 đồng (T6 trăm năm mươi triệu đồng).

2.2. Giao cho anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị T3 được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 214m² đất ở thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số PL6, diện tích 464m², tại địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam đã được UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 902656, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00549, ngày 20/7/2009 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị N.

(Có sơ đồ kèm theo tại vị trí S1 và S2); cụ thể như sau:

2.2.1 Tại vị trí S1: Diện tích 43m² đất thổ cư, có kích thước như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ PL6 dài 21,29m; phía Tây giáp thửa đất số 14, tờ bản đồ PL6 và phần diện tích đất 171m² đất giao cho anh H2, chị T3 dài 20,24m; phía Nam giáp đường dài 2,20m; phía Bắc giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ PL6 dài 0,67m.

2.2.2 Tại vị trí S2: Diện tích 171m² đất thổ cư, có kích thước như sau:

Phía Đông giáp phần diện tích 43m² đất giao cho anh H2, chị T3 dài 6,06m; phía Tây giáp đường dài 5,60m; phía Nam giáp đường dài 30,78m; phía Bắc giáp thửa đất số 14, tờ bản đồ PL6 dài 26,11m.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, định giá lại tài sản tại cấp sơ thẩm hết tổng cộng 11.000.000 đồng. Chi phí định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm hết tổng cộng 57.500.000 đồng (đều do ông P bỏ ra tạm ứng và thanh toán). Buộc anh Nguyễn Văn H2 và chị Nguyễn Thị T3 trả lại ông Nguyễn Văn P tổng số tiền thẩm định, định giá tài sản cả sơ thẩm và phúc thẩm là 68.500.000 đồng (Sáu mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh H2, chị T3 phải chịu là: 37.500.000 đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán khoản tiền phải bồi thường thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Phòng KTNV&THA Tòa án tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- VKSND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu HS; TDS; Bộ phận HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Đức Thủy