

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số:02/2018/DS - PT
Ngày: 22 - 01 - 2018
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với 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 Trần Văn San.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thủy và ông Nguyễn Mạnh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Hiền Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

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

Ngày 22 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2017/QĐ-PT ngày 06/12/2017, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 03/01/2018 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa ngày 05/01/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1964, có mặt.

- Bà Đặng Thị T, sinh năm 1966, có mặt.

Đều trú tại: tổ 2, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

2. Bị đơn:

- Ông Ngô Tiến Đ, sinh năm 1957.

- Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1959.

Đều trú tại: tổ 2, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

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

- Ủy ban nhân dân phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; địa chỉ trụ sở: đường Lý Thường Kiệt, phường L, thành phố Phủ :ý, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Văn T - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lại Văn T - Chức vụ: Phó Chủ tịch (văn bản ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 28/6/2017), có đơn xin vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Hà Nam; địa chỉ trụ sở: đường B, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Anh C - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Nguyên N – Chức vụ: Phó Chủ tịch (văn bản ủy quyền số 839/UQ-UBND ngày 10/7/2017), vắng mặt.

4. Người tham gia tố tụng khác là làm chứng:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962; nơi cư trú: tổ 7, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam, có mặt.

+ Bà Ngô Thị Thúy V, sinh năm 1971; nơi cư trú: tổ 5, phường Minh K, thành phố P, tỉnh Hà Nam, vắng mặt.

+ Bà Ngô Thị H, sinh năm 1961; nơi cư trú: xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam, vắng mặt.

+ Cụ Ngô Thị H, nơi cư trú: tổ 2, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam, vắng mặt.

+ Bà Đặng Thị L, sinh năm 1960; nơi cư trú: số 437, đường Trần Huy L, thành phố N, tỉnh Nam Định, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai của nguyên đơn, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Vợ chồng cụ Ngô Văn C và cụ Chu Thị D sinh được 06 người con chung gồm ông Ngô Tiến Đ, sinh năm 1957; ông Ngô Văn T2, sinh năm 1959; ông Ngô Văn T1, sinh năm 1964; ông Ngô Văn T3, sinh năm 1968 (đã chết cách đây 06 năm); bà Ngô Thị H, sinh năm 1961 và bà Ngô Thị V, sinh năm 1971. Sau khi cụ C chết năm 1983, cụ D quản lý diện tích đất khoảng 800m². Khoảng năm 1980, cụ D chia đất ở cho các con trai gồm: Ông Đ 90m², ông T2 178m², ông T1 179m², còn lại chia cho ông T3 và cụ D để lại để ở. Ông T1 được UBND huyện K, tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 với diện tích 179m².

Năm 1996 gia tộc họ Ngô họp chia diện tích ao khoảng hơn 400m², trong đó cụ Chu Thị D được 2/3, cụ Ngô Thị C được 1/3 diện tích ao kể trên. Sau đó cụ D chia đất lần thứ hai cho 04 người con trai là Ông Đ, ông T2, ông T1 và ông T3, có biên bản lập ngày 04/3/2002, trong văn bản thể hiện mỗi người được 2m chiều rộng, sâu 19m. Ông Đ nhượng lại cho ông T2 nên ông T2 có 4m mặt và 19m chiều sâu, cụ D cho ông T1 2m mặt, sâu 19m nên ông T1 có 4m mặt, sâu 19m. Văn bản thể hiện là cho nhưng ông T1 đã trả cụ D số tiền 6.000.000đ. Năm 2009, khi Nhà nước kiểm tra đo đạc hiện trạng đất của các hộ tại phường L thì phần đất ở của ông

T1 có dư về mặt số liệu so với bìa đồ đã cấp năm 1998 tại thửa 23, tờ bản đồ số 2 là 42m². Do đó năm 2009 cụ D ký giấy chuyển quyền sử dụng cho ông T1 42m². Năm 2011 ông T1 đã làm thủ tục xin hợp pháp hóa đối với 74m² đất ao chuyển thành đất ở (khi đo lại chỉ có 70m² nhưng ông không thắc mắc gì) và nộp tiền sử dụng đất là 5.920.000đ, đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T diện tích 291m² tại thửa 19, tờ bản đồ số 2, bản đồ địa chính phường L (sau đây gọi tắt là thửa 19).

Về nhà ở: Năm 1997, vợ chồng ông T1 xây ngôi nhà 02 tầng, diện tích 39m² nằm trong diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 là 179m². Việc xây dựng nhà là để cho sinh viên thuê. Sau đó vợ chồng ông T1 bán 42m² đất, trên đất có nhà 39m² cho bà Đặng Thị Lựu (chị gái bà Tuyên) với giá 8.000.000đ. Gia đình bà L đã về ở ngôi nhà, đất nêu trên được khoảng 06 tháng. Sau đó bà L trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông T1, ông T1 và bà Tuyên đã trả lại bà L 8.000.000đ, từ đó ông T1 cho sinh viên thuê trọ. Năm 2000, cụ D về ở với vợ chồng ông T1, bà Tuyên tại ngôi nhà 39m² đang có tranh chấp hiện nay. Đến năm 2003, cụ D bán ngôi nhà 30m² (nay là thửa số 100, bản đồ số 02) tại phường L cho ông H ở phường Hai Bà Trưng, ông H lại bán cho ông T, cuối cùng ông T bán cho bà H. Cụ D ở ngôi nhà 39m² từ năm 2000 đến khi chết. Sau ngày cụ D chết (25/12/2014), ông T2 và Ông Đ đã khóa trái cửa, bịt cổng chiếm giữ nhà, đất không cho ông T1 vào sử dụng ngôi nhà 39m² trên diện tích đất 42m². Nay vợ chồng ông T1, bà Tuyên khởi kiện yêu cầu Ông Đ, ông T2 trả lại cho vợ chồng ông ngôi nhà 02 tầng diện tích 39m² nằm trên diện tích đất ở là 42m² để vợ chồng ông T1 sử dụng hợp pháp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 đồng ý ngôi nhà 39m² xây trên 42m² đất ở để làm nơi thờ cúng chung cho anh em, con cháu đi về ngày giỗ Tết nhưng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất hợp pháp là của vợ chồng ông, giấy chứng nhận vẫn mang tên ông. Về việc nộp thuế, trong quá trình sử dụng đất ông vẫn nộp liên tục cho đến năm 2014, trong biên lai nộp thuế ông xuất trình tại phiên tòa ngày 14/9/2017 là ông đã nộp toàn bộ 291m² theo sổ đỏ. Từ năm 2015 đến nay là quá cao so với các hộ liên kề nhưng chưa được giải quyết nên ông chưa nộp thuế từ năm 2015. Trong quá trình chung sống với ông, cụ D không phải nộp thuế.

- Bị đơn ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2 có lời khai trong hồ sơ vụ án xác định:

Về quan hệ huyết thống của cụ C, cụ D và 06 người con như ông T1 khai là đúng.

Diện tích đất 42m² và nhà đang tranh chấp theo Ông Đ và ông T2 thì có nguồn gốc như sau: Sau khi các con trưởng thành, khoảng từ năm 1980 đến 1985 cụ D đã chia đất cho 04 người con trai, còn lại 68m² đất cụ D đã xây nhà cấp bốn trên diện tích 30m² đất ở tại số thửa 100, tờ bản đồ số 02 (ở ngay đầu ngõ), còn lại 42m² là chung thửa với ông T1. Khoảng năm 2000, cụ D có bán nhà cho người khác (người đó bán lại cho chủ sử dụng hiện nay là bà H). Sau khi bán nhà, cụ D

đưa cho ông T1 16.000.000đ để đổi lấy nhà 39m² của ông T1 xây năm 1997. Còn về đất thì năm 2005, cụ D chia đất ao cho các con trai, cụ có giữ lại 38m² nhưng cụ đã đổi cho ông T1 để cụ lấy 42m² đất tại vị trí đất ông T1 đã xây ngôi nhà 39m². Từ sau năm 2000, cụ D ở tại ngôi nhà và đất chung thừa với ông T1. Khi đổi đất cho ông T1, cụ D yêu cầu vợ chồng ông T1 có trách nhiệm làm giấy tờ sở hữu 42m² cho cụ, để khi cụ chết thì làm nơi thờ cúng. Tâm nguyện của cụ cũng đã nói lại với bà Ngô Thị H (em gái cụ C) và cô Vân (con gái út của cụ D). Sau một thời gian không thấy vợ chồng ông T1 làm giấy tờ, ngày 23/9/2014 là ngày giỗ cụ C, cụ D họp gia đình để giải quyết thì vợ chồng ông T1 vắng mặt không họp. Sau đó cụ D do sức khỏe yếu nên đã chết ngày 25/12/2014. Vì vậy việc làm giấy tờ sở hữu nhà trên đất đứng tên cụ D đến nay vẫn không được giải quyết. Nay các ông yêu cầu nhà 39m² trên diện tích 42m² là của cụ D để làm nơi thờ cúng theo đúng nguyện vọng của cụ D. Các ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà Tuyên. Mục đích giữ nguyên ngôi nhà và đất để làm nơi thờ cúng vì sau khi cụ D chết ông T1 không thực hiện nghĩa vụ thờ cúng cùng các anh trai. Các ông yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp 42m² cho ông T1 và bà Tuyên để tách trả tên cho cụ D hoặc dòng họ Ngô làm nơi thờ cúng. Ông Đ công nhận biên lai thuế ghi tên người nộp bà Chu Thị D năm 2015 ông là người nộp theo thông báo của phường L. Biên lai ông nộp tiền là ba năm (từ năm 2013 đến năm 2015) chứ không phải cụ D nộp.

- Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Tại báo cáo số 67/BC-UBND ngày 07/9/2017, UBND phường L khẳng định: Căn cứ bản đồ 1989 và 1995, cụ Chu Thị D được sử dụng đất tại các thửa 509, 511, tờ bản đồ số 2, bản đồ xã Châu Sơn. Từ năm 2004 đến năm 2007, cụ đã chuyển nhượng cho 06 hộ gia đình toàn bộ diện tích đất tại thửa 509 và 511 nên đến năm 2009 cụ không còn diện tích đất ở nào để cho ông T1. Tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 2, diện tích 425m² ao, gia đình cụ Chu Thị D và cụ Ngô Thị C họp chia tách đất, theo đó cụ Chinh được 102m², phần đất ao còn lại cụ D chia cho các con Ngô Văn T2 64m², Ngô Văn T1 74m² và Ngô Văn T3 94m². Năm 1998 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 179m² đất ở cho ông Ngô Văn T1. Năm 2000, gia đình cụ D họp chia tách đất thì ông T1 được chia 74m² đất ao. Năm 2011, gia đình ông T1 được UBND thành phố P đưa vào phương án xử lý sử dụng đất chưa hợp pháp và ông T1 phải nộp 5.920.000đ là tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất phần diện tích đất ao sang diện tích đất ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 19, tờ bản đồ số 2, diện tích 291m² địa chỉ thửa đất ở tổ 2, phường L, thành phố P. Việc Ông Đ và ông T2 đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T (cấp năm 2011) đối với 42m² là không có cơ sở.

Diện tích tăng từ 249m² lên 291m² (tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2) do có nguồn gốc tăng trong quá trình đo đạc, ông T1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với 42m² đất tăng do phần diện tích này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mà ông T1 đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Đối với 42m² đất (đang có tranh chấp) nằm trong phần diện tích của ông T1 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 chứ không phải đất ở của bà Doan theo bản đồ năm 2002.

+ Tại báo cáo số 1125/UBND-TNMT ngày 13/9/2017 về nguồn gốc sử dụng đất của ông Ngô Văn T1, UBND thành phố P đồng quan điểm với UBND phường L. Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện kế hoạch 566/KH-UBND ngày 05/8/2003 của UBND tỉnh Hà Nam. Năm 2011, ông T1 được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 2, diện tích 291m² đất ở tại tổ 2, phường L, thành phố P gồm 179m² đất ở của ông T1 tại thửa 23, tờ bản đồ số 2, bản đồ xã Châu Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998; 70m² đất ở (được bà Doan cho 70m² đất ao năm 2000 thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 2 có phương án chuyển mục đích sử dụng 70m² đất ao thành đất ở, ông T1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính); 42m² đất ở là phần diện tích đất tăng thêm tại thửa số 23 nhưng vì hình thể thửa đất không thay đổi, không có yếu tố lấn chiếm nên phần diện tích đất này ông T1 được công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ông Đ và ông T2 đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T (cấp năm 2011) đối với 42m² là không có cơ sở.

- Ý kiến của những người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Văn H là người chuyên chở nguyên vật liệu và trực tiếp xây ngôi nhà 39m² cho ông T1, bà Tuyên vào năm 1997. Bà Đặng Thị Lựu công nhận giữa bà và vợ chồng ông T1 có thỏa thuận mua bán ngôi nhà 39m² trên diện tích 42m² đất ở tại tổ 2, phường L với giá 8.000.000đ. Sau khi mua và ở được khoảng 6 tháng, vì lý do không thuận việc làm ăn nên đã trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông T1 quản lý, sử dụng và nhận lại từ vợ chồng ông T1 số tiền 8.000.000đ.

+ Bà Ngô Thị Thúy V trình bày: Cụ C và cụ D sinh được 06 người con, 04 trai 02 gái như ông T1 trình bày là đúng. Cụ C chết thì bà Vân còn nhỏ. Cụ D chỉ chia đất cho 04 con trai, con gái không được chia. Cụ D có đất 30m² ở đầu ngõ là đúng, cụ nhờ ông T1 xây nhà cấp bốn cho cụ, ở một thời gian do ốm yếu thì về ở tại nhà 39m² trên phần đất 42m² của vợ chồng ông T1 và bà Tuyên xây, sau đó cụ bán nhà, đất 30m² cho người khác, nay là bà H đang sử dụng và gửi bà Vân số tiền bán nhà là 60.000.000đ. Bà Vân thấy cụ D vẫn ở nhà 39m² đến khi chết và có nói “mẹ đã chia đất cho các anh con trai hết rồi”. Theo bà Vân, nhà 39m² trên đất 42m² là địa phận của ông T1 mà cụ D đã chia cho.

+ Bà Ngô Thị H đồng quan điểm với bà Ngô Thị V.

+ Cụ Ngô Thị H công nhận cụ D có 30m² nhà đất tại đầu ngõ. Khi đó nhà bị thấm nước, tường nứt nên đổi cho con là Thìn để vào căn nhà mà Thìn đã xây để ở, cụ D đã ở ngôi nhà đó được hơn 10 năm thì chết. Khi còn sống cụ D có nói “sau này chết thì ngôi nhà này làm nơi hương hỏa”.

Ngày 27/3/2017 Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản đối với diện tích 42m² đất ở, trên đất có ngôi nhà 39m² đang tranh chấp nêu trên. Kết quả định giá ngôi nhà 39m² và 42m² đất là 173.908.000đ.

Từ những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố P quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 146, 147, 157, 165, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 36, 50 của Luật đất đai năm 2003 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T đòi quyền sử dụng đất đối với 42m² đất ở, trên đất có ngôi nhà hai tầng diện tích 39m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính phường L, diện tích 291m² được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 mang tên ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T.

2/ Buộc ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2 trả lại ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T 42m² trên đất có ngôi nhà hai tầng diện tích 39m² tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 2, diện tích 291m², địa chỉ thửa đất: Phường L, thành phố P mang tên ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T để ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T thực hiện quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất hợp pháp.

3/ Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 25/9/2017, bị đơn là ông Ngô Tiến Đ, ông Ngô Văn T2 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố P, đề nghị cấp phúc thẩm hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông T1. Buộc vợ chồng ông T1 trả lại diện tích 42m² trên đó có một ngôi nhà diện tích 39m² cho mẹ ông cụ Chu Thị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 lời trình bày của đương sự, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T 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 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là có căn cứ pháp luật. Mặc dù phía bị đơn có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T cấp năm 2011 liên quan đến ngôi nhà 39m² nằm trên diện tích 42m² đất ở tại thửa số 19 nhưng không có căn cứ xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với diện tích đất đang có tranh chấp là không hợp pháp và phải hủy nên thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm vẫn thuộc về Tòa án nhân dân thành phố P.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố P, UBND phường L và người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 và 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2, thấy:

- Về nguồn gốc ngôi nhà 39m² nằm trên diện tích 42m² đất ở. Năm 1990 cụ Chu Thị D là mẹ của ông T1 có chia đất cho các con, trong đó có vợ chồng ông T1, đến năm 1998 vợ chồng ông T1 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 2, diện tích 179m². Năm 1997, vợ chồng ông T1 xây ngôi nhà 39m² trên diện tích đất mà cụ D cho trên là có thật được các bên đương sự thừa nhận, phù hợp với các tài liệu về bản đồ địa chính và lời khai của những người làm chứng. Căn cứ Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tình tiết trên không phải chứng minh. Như vậy, nhà 39m² trên 42m² đất ở thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông T1 và bà Tuyên.

- Ông Đ và ông T2 cho rằng khi cụ D bán nhà cấp 4 gắn liền với 30m² đất ở tại tờ bản đồ số 2, cụ D đã giao 16.000.000đ cho vợ chồng ông T1 để đổi lấy nhà diện tích 39m² của vợ chồng ông T1. Cụ D vào ở ngôi nhà diện tích 39m² từ khoảng năm 2000 đến khi cụ D chết. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1 không công nhận đã nhận tiền và đổi nhà diện tích 39m² cho cụ D. Bà Vân là người làm chứng (em gái ruột của các Ông Đ, Thành, Thìn) đã có lời khai xác định năm 2003 cụ D bán nhà trên 30m² đất, toàn bộ số tiền bán nhà 60.000.000đ cụ D gửi bà Vân giữ. Cụ Hợp là em gái cụ C có lời khai xác định cụ cũng chỉ nghe cụ D nói đổi nhà cho “Thìn” chứ không chứng kiến việc giao tiền, đổi nhà như thế nào. Không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác để xác định vợ chồng ông T1 và cụ D có giao dịch đổi nhà và nhận tiền như các bị đơn trình bày.

- Về diện tích 42m² đất ở đang có tranh chấp, Ông Đ và ông T2 đều cho rằng khi chia diện tích đất ao tại thửa số 22, tờ bản đồ số 2 cho 04 người con trai, cụ D để lại 38m² để làm đất hương hỏa, cụ đã đổi cho ông T1 từ đó ông T1 có tổng cộng 74m² đất ao, còn cụ lấy 42m² đất ở có ngôi nhà 39m² của ông T1 để ở và khi chết đi làm nơi hương hỏa sau này. Xét đơn đề nghị lập ngày 04/3/2002 do ông T2 nộp

cho Tòa án, tại phiên tòa Ông Đ xác nhận ông là người viết văn bản trên được ông Ngô Văn Đức ký xác nhận ngày 17/4/2002 và ông Chu Khắc Lương (xóm trưởng) ký ngày 24/4/2002 thấy: Nội dung đơn không thể hiện việc đổi đất mà chỉ ghi “bà Chu Thị D cho chú Thìn 2m, tổng chú Thìn 4m”; trong văn bản này cũng không có nội dung nào ghi 38m² cụ D cho ông T1 là đất hương hỏa mà chỉ ghi các con đã được cho đất, sau này có trách nhiệm cúng, giỗ hai bên nội, ngoại.

Mặt khác, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 do UBND phường L cung cấp còn có văn bản họp gia đình phân chia đất ở, đối với diện tích đất ao tại thửa 22, tờ bản đồ số 2 lập năm 2000 có 07 người gồm: Bà Doan và 06 người con để cùng chia đất ao (người ghi biên bản là Ngô Văn T3, con trai cụ D). Nội dung văn bản này tương tự như đơn đề nghị lập ngày 04/3/2002 có chữ ký xác nhận của tổ trưởng dân phố và Chủ tịch UBND phường, cụ D và 06 người con để cùng ký vào biên bản, văn bản ngày ghi “chia ông T1 74m² đất ao” (có vẽ sơ đồ cụ thể chia cho 04 người con trai).

Tại phiên tòa, Ông Đ và ông T2 đều cho rằng ông T1 khai mua 38m² ao và giao cho cụ D 6.000.000đ là không đúng sự thật. Mặc dù, ngoài lời khai của ông T1 thì không có tài liệu gì về việc đã giao tiền cho cụ D khi nhận 38m² đất ao nhưng dù cụ D cho hay mua bán với ông T1 diện tích đất ao kể trên thì việc chuyển quyền sử dụng đất giữa cụ D và ông T1 được chính các bị đơn ký xác nhận, đại diện họ tộc chứng kiến và được chính quyền địa phương công nhận. Ông T1 đã nộp nghĩa vụ tài chính với 70m² đất ao để chuyển đổi mục đích sử dụng đất ao thành đất ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định của Luật đất đai năm 2003 đã sửa đổi, bổ sung năm 2009 nên ông T1 và bà Tuyên được quyền sử dụng hợp pháp 70m² đất nêu trên. Như vậy không có tài liệu, chứng cứ để xác định về việc đổi 38m² đất ao tại thửa số 22, tờ bản đồ số 2 của cụ D để xác lập quyền sử dụng đất đối với 42m² đất ở tại thửa số 23, tờ bản đồ số 2 của ông T1.

[4] Ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2 còn đưa ra các lý do để xác định nhà 39m² trên đất 42m² là cụ cụ D, cụ thể:

- Bản đồ hiện trạng đo đạc năm 2002 (phát hành năm 2003), tờ bản đồ số 2 tại thửa 19 ghi 42m² “Doan” chung thửa với “Thìn”. Cụ D nộp thuế theo biên lai nộp năm 2015 và đơn xin chuyển nhượng đất lập năm 2009 có chữ ký của cụ Chu Thị D (có chữ ký, đóng dấu xác nhận của phường L), có nội dung cụ D có 42m² đã ủy quyền cho “Thìn” đứng tên chứ không cho ông T1.

Hội đồng xét xử thấy:

- Việc trong bản đồ hiện trạng năm 2002, tại thửa số 19 cụ D sử dụng 42m² chung thửa 19 với ông T1 249m² đất ở là có. Tuy nhiên cũng tại bản đồ hiện trạng năm 2002 cụ D có tên trong thửa đất 100, diện tích là 30m² (đất ở), cụ D còn ký cả hồ sơ kỹ thuật các hộ giáp ranh liền kề của thửa 100. Điều này phù hợp lời khai của ông T1: Từ năm 2000, cụ D đã về ở tại nhà 39m² của vợ chồng ông nhưng năm

2003 cụ D mới bán nhà, đất 30m² cho ông H và phù hợp với hồ sơ quản lý đất đai lưu trữ do phường L cung cấp là năm 2007 cụ D chuyển nhượng 30m² đất cho bà Hoàng Thị Hiền (đã được cấp bìa đỏ). Bản đồ hiện trạng 2002, 2003 cũng xác định việc cụ D chia đất ao cho các con thực hiện trước thời điểm đo đạc năm 2002, ông T1 cũng đã thực sử dụng đất tại hai thửa là thửa 23 và 70m² tại thửa 22, đất ao này ông T1 đã xây nhà trên đất. Ngoài ra các bị đơn còn xuất trình biên lai nộp thuế đất mang tên cụ D và đơn đề nghị có nội dung “Ngày 24/6/2015 tổ trưởng tổ dân phố bà Phạm Thị Liên đến nhà tôi (Đại) thu tiền thuế đất của mẹ tôi là bà Chu Thị D. Tôi là Ngô Tiến Đ, con cả của gia đình có đóng tiền thuế đất là 3 năm (năm 2013 và năm 2014 là 38.700đ, năm 2015 là 20.200đ. Tổng cộng 3 năm là 58.900đ)”. Đơn có xác nhận của bà Phạm Thị Liên và Chủ tịch UBND phường L. Ông Đ xác nhận ông là người nộp tiền thuế đất thay cho cụ D trong 03 năm (từ năm 2013 đến 2015), không phải cụ D nộp. Tuy nhiên theo quy định của Luật đất đai thì các hóa đơn trên không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp của cụ D đối với 42m² đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 2. Quá trình xét xử, ông T1 đã xuất trình biên lai nộp thuế nhà đất trong các năm 2011, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017 trong đó biên lai thu năm 2014 ghi rõ tổng diện tích đất chịu thuế là 291m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2011 tại thửa 19 của gia đình ông.

- Về giấy chuyển nhượng đất ở lập năm 2009 có chữ ký của cụ D: Căn cứ tài liệu lưu trữ quản lý đất đai của phường L cung cấp thì tại bản đồ năm 1995 cụ D sử dụng đất tại thửa số 509 (240m² đất ở) và thửa số 511 (48m² đất ở) và 2/3 diện tích tại thửa số 22 (đất ao khoảng 300m²) tờ bản đồ số 2, xã Châu Sơn (nay là phường L). Từ năm 1996 đến năm 2007, cụ D bán đất cho 06 chủ sử dụng khác (đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), không còn đất ở và chia hết đất ao cho 04 người con trai. Như vậy, báo cáo của UBND phường L đánh giá năm 2009 cụ D không còn đất để cho ông T1 là đúng thực tế và giấy chứng nhận chuyển nhượng đất ở cụ D chuyển nhượng năm 2009 không phải là căn cứ xác lập giao dịch dân sự về việc tặng cho 42m² đất ở đối với ông T1. Những lý do các bị đơn đưa ra đều không có căn cứ xác định cụ D có 42m² đất ở tại thửa số 19 đứng tên ông T1, bà Tuyên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2011.

[5] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà Tuyên năm 2011 tại thửa 19 là hợp thửa của thửa số 23 cấp bìa đỏ năm 1998 và 70m² đất ao cụ D chia cho tại thửa 22 đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất ao thành đất ở được chính quyền công nhận.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 27/3/2017 thì hiện trạng sử dụng đất của ông T1, bà Tuyên phù hợp với số liệu hình thể ranh giới đo đạc của bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 và bản đồ hiện trạng năm 2002 với tổng diện tích 291m² đất ở. Vị trí diện tích 42m² đất đang có tranh chấp nằm trong thửa số 19, đối chiếu với các bản đồ thời kỳ 1989 - 1995 và bản đồ hiện trạng năm 2002 - 2003 thì diện tích 42m² thuộc diện tích thửa 23, bản đồ số 2 (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 năm

1998), không liên quan và tách biệt hẳn với các thửa 509, 511, thửa 22 của cụ D. Như vậy kết luận của UBND phường L và UBND thành phố P về việc hình thể thửa đất ở (số 23) đã cấp hợp pháp cho ông T1 từ năm 1998 không thay đổi, không lấn chiếm, việc tăng diện tích 42m² đất ở tại thửa này (23) tăng do quá trình đo đạc là chính xác, đúng với thực tế sử dụng đất. Hóa đơn ông T1 nộp 5.920.000đ được chính quyền xác định số tiền trên nộp vào việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với 70m² đất ao thành đất ở tại thửa số 22 mà cụ D chia cho. Đối với 42m² đất ở (diện tích tăng do đo đạc tại thửa 23) ông T1 không phải nộp nghĩa vụ tài chính với Nhà nước vẫn được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Vì vậy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 năm 2011 đối với 291m² đất ở được UBND phường L và UBND thành phố P thực hiện đúng điều kiện, trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 36, 50 Luật đất đai năm 2003 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009. Do đó kết luận của UBND phường L và UBND thành phố P là hoàn toàn có căn cứ đúng pháp luật khi xác định việc Ông Đ, ông T2 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 42m² đất đang có tranh chấp tại thửa số 19, tờ bản đồ số 2 phường L là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của các bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.500.000đ, ông T1 đã thanh toán xong. Nay yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà Tuyên được chấp nhận nên Ông Đ và ông T2 phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Theo các Điều 157 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì mỗi người phải nộp 1/2 số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản để trả lại cho ông T1 và bà Tuyên.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật lệ phí, án phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Ông Đ và ông T2 phải nộp án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản là nhà và đất đang tranh chấp được Hội đồng định giá tài sản định giá ngày 27/3/2017 là 173.908.000đ.

Yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà Tuyên được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên ông T1, bà Tuyên không phải nộp án phí; ông T1 và bà Tuyên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ông Đ, ông T2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 146, 147, 157, 165, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 36, 50 của Luật đất đai năm 2003 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T đòi quyền sử dụng đất đối với 42m² đất ở, trên đất có ngôi nhà hai tầng diện tích 39m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính phường L, diện tích 291m² được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 mang tên ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T.

2/ Buộc ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2 trả lại ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T 42m² đất trên có ngôi nhà hai tầng diện tích 39m² tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 2, diện tích 291m², địa chỉ thửa đất: Phường L, thành phố P mang tên ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T để ông Ngô Văn T1 và bà Đặng Thị T thực hiện quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất hợp pháp.

3/ Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4/ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2 mỗi người phải nộp 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Ngô Văn T1.

5/ Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm các bị đơn phải nộp là 8.695.400đ (Tám triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn bốn trăm đồng). Cụ thể, ông Ngô Tiến Đ phải nộp 4.348.000đ (Bốn triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng), ông Ngô Văn T2 phải nộp 4.348.000đ (Bốn triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Ông Ngô Văn T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000đ theo biên lai thu tiền số AA/2015/0000576 ngày 03/01/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Tiến Đ và ông Ngô Văn T2, mỗi người phải chịu 300.000đ. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí Ông Đ, ông T2 đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số AA/2015/0000748 và số AA/2015/0000749 ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, Ông Đ và ông T2 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 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:

- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Văn San