

Bản án số: 16/2019/DS-PT

Ngày 26-02-2019

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản
và quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán:

Bà Chu Lệ Hương

Ông Chu Long Kiếm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 26 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2019/QĐ-PT ngày 02/01/2019 và Thông báo chuyển ngày xét xử số 02/TB-TDS ngày 16/01/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1936;

Địa chỉ: Số 2** đường B, tổ 4 khối 10, phường T3, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn L1; địa chỉ số 4*, đường B1, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2018), có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Quang T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số **, khối 13, đường K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Văn Đ1, Luật sư của Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị T1, địa chỉ: Số 2** đường B, tổ 4 khối 10 phường T3, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

2. Anh Trần Văn H1; địa chỉ: Số 2** đường B, tổ 4 khối 10, phường T3, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

3. Bà Trần Thị N1; địa chỉ: Số 2** đường B, tổ 4, khối 10, phường T3, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

4. Bà Trần Thị Kim M, địa chỉ: Số 1*, đường T2, khối 10, phường T3, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

5. Bà Trần Thị H2, địa chỉ: Số 8*, đường Q, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

6. Ông Trần Văn L1, địa chỉ: Số 4*, đường B1, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T1, anh Trần Văn H1, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Kim M, bà Trần Thị H2: Ông Trần Văn L1, địa chỉ: Số 4*, đường B1, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2018), có mặt.

7. Bà Đặng Thị L2;

8. Chị Trần Diệu H3.

Cùng địa chỉ: Số **, khối 13, đường K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị L2 và chị Trần Diệu H3: Ông Trần Quang T (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2018), có mặt.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn: Người đại diện Bà H4, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2018), vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Trần Quang T – Bị đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngôi nhà cấp 4 tại số ** tổ 13, đường K, phường H, thành phố L diện tích sử dụng 66,08m² sau chiến tranh bảo vệ biên giới tháng 02/1979 phòng Nhà đất, thuộc UBND thị xã Lạng Sơn (nay là thành phố L) đứng ra quản lý nhà vắng

chủ. Sau đó Hợp tác xã xây dựng Hợp nhất (sau đây viết tắt là HTX Hợp nhất) do ông Vũ Đức S làm chủ nhiệm đứng ra thuê. Được sự đồng ý của ban chủ nhiệm HTX Hợp nhất, ông Trần Văn Đ đã cho các con gồm bà Trần Thị Kim M đến bán hàng từ năm 1985 đến năm 1991, ông Trần Văn L1 đến ở từ 1991 đến năm 1996; bà Trần Thị N1 đến ở và bán hàng sắt từ năm 1996 đến tháng 8 năm 2003 chuyển đi thì vợ chồng ông Trần Quang T chuyển đến sinh hoạt và đăng ký hộ khẩu từ tháng 12/2003 cho đến nay. Trong thời gian HTX Hợp nhất sử dụng, từ ngày 27/4/1994 Công ty đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Lạng Sơn trực thuộc UBND tỉnh Lạng Sơn (sau đây viết tắt là công ty kinh doanh nhà) đứng ra quản lý và cho thuê. Ngày 30/5/2003, ông Trần Văn Đ làm đơn gửi công ty kinh doanh nhà cho chuyển từ HTX Hợp nhất sang tên cá nhân ông trực tiếp thuê. Ngày 02/6/2003 Công ty kinh doanh nhà có Quyết định số 151/QĐ-ĐTN cho ông thuê nhà. Ngày 20/02/2007, ông Trần Văn Đ nộp đơn xin mua nhà ở theo Nghị định số 61/NĐ-CP Nghị định của Chính phủ đến ngày 21/4/2008 thì được ký hợp đồng mua bán nhà ở số 09-16/HĐ-KD với công ty kinh doanh nhà khi đó được đổi tên thành Công ty TNHH một thành viên đầu tư phát triển Nhà và Đô thị và đã thanh toán tiền đầy đủ. Đến ngày 19/12/2008, thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn Đ.

Ngày 07/3/2017, ông Trần Văn Đ làm đơn đề nghị cấp có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cấp cho hộ sang cấp cho cá nhân và đến ngày 24/3/2017, thì ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03787 mang tên ông Trần Văn Đ. Tuy nhiên, ngày 08/8/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã ra Quyết định số 252/QĐ-STNMT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn Đ và đã cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn Đ như ban đầu.

Ngày 23/8/2018, ông Trần Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang T và vợ con của ông T trả lại nhà và đất tại địa chỉ nêu trên cho ông quản lý, sử dụng. Sau khi giải quyết xong ông sẽ lấy 50% giá trị nhà và đất tính theo kết quả xem xét thẩm định và định giá ngày 24/7/2018, phần còn lại sẽ chia cho 06 người con trong đó có ông T, mỗi người là 169.246.000đồng.

Bị đơn ông Trần Quang T trình bày: Năm 2003, vợ chồng ông Trần Quang T đã đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ số ** tổ 13, đường K, phường H, thành phố L từ trước khi mua nhà. Ngày 21/4/2008 ông Trần Văn Đ ký hợp đồng mua bán nhà ở số 09-16/HĐ-KD với Công ty TNHH một thành viên đầu tư phát triển Nhà và Đô thị và thanh toán tiền đầy đủ. Đến ngày 19/12/2008, thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-03165 mang tên hộ ông Trần Văn Đ trong sổ hộ khẩu có vợ và con của ông. Nay ông Trần Văn Đ cho rằng nhà và đất là của vợ chồng ông Đ và yêu cầu ông trả lại nhà và đất và hỗ trợ 169.246.000 đồng, ông không đồng ý.

Ngày 04/6/2018 ông Trần Quang T có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn Đ, sau đó ông đã rút yêu cầu này.

Ông Trần Quang T cho rằng: Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn Đ mà ông Đ chỉ là thành viên trong hộ, do vậy căn cứ Điều 212 Bộ luật Dân sự xác định tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của 4 người là: Ông Trần Quang T, ông Trần Văn Đ, bà Đặng Thị L2, chị Trần Diệu H3; ông Đ chỉ được quyền quản lý, sử dụng 1/4 tài sản đang tranh chấp. Theo Điều 5 Nghị định 61/ NĐ-CP thì việc mua nhà là để đáp ứng cho người có khó khăn về chỗ ở để cải thiện chỗ ở, mặt khác việc mua nhà cần phải có hộ khẩu tại nơi thuê nhà; quá trình mua nhà ông T có góp 150.000.000 đồng trong số 185.730.000 đồng mà ông Trần Văn Đ đã nộp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ các Điều 164, 169, 170; 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 9 Điều 49, điểm đ khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 2, 5 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử: Cho ông Trần Văn Đ được quyền sở hữu ngôi nhà và quyền quản lý, sử dụng đất tại địa chỉ số **, tổ 1 khối 13, đường K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 24, diện tích 66,08m² bản đồ địa chính phường H, thành phố L) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL-353022; số vào sổ cấp GCN: CS- 04512 ngày 13/8/2018 mang tên hộ ông Trần Văn Đ (Vị trí, ranh giới thửa đất có sơ họa kèm theo)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Đ hỗ trợ về công sức quản lý, gìn giữ ngôi nhà cho ông Trần Quang T, bà Đặng Thị L2 và chị Trần Diệu H3 số tiền là 200.000.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Trần Quang T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03787 mang tên ông Trần Văn Đ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Trong thời hạn luật định, bị đơn ông Trần Quang T có đơn kháng cáo đề ngày 18/11/2018 với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 05/12/2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 14/2018/DS-ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn Đ, ông Trần Quang T thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành nghiêm túc đúng quy định về việc viết bản khai, tham gia phiên hòa giải và cung cấp tài liệu, chứng cứ theo quy định. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm túc theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ vụ án. Việc thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi người khác. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 308 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố L. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn Đ và bị đơn ông Trần Quang T đã thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Cụ thể: Ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị T1 được quyền sở hữu ngôi nhà và quyền quản lý, sử dụng đất tại địa chỉ: Số **, tổ 1 khối 13, đường K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 24, diện tích 66,08m² bản đồ địa chính phường H, thành phố L) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL-353022; số vào sổ cấp GCN: CS-04512 ngày 13/8/2018 mang tên hộ ông Trần Văn Đ (vị trí, ranh giới thửa đất có sơ họa kèm theo). ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Quang T và bà Đặng Thị L2 số tiền là: 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng)

[2] Xét thấy, đây là thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận này, sửa Bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Việc sửa án sơ thẩm là do có tình tiết mới, cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Văn Đ tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Trần Quang T, ông Trần Văn Đ nhất trí thỏa thuận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng. Do ông Trần Văn Đ có đơn xin miễn án phí vì lý do tuổi cao, căn cứ vào khoản điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Trần Văn Đ thuộc trường hợp được miễn án phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ biên bản thẩm định và định giá kèm theo phiếu chi tiền lập ngày 24/7/2018 Hội đồng định giá đã chi phí 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn Đ tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định và định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 164, 169, 170; 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 9 Điều 49, điểm đ khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 2, 5 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27, Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, cụ thể:

1. Ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị T1 được quyền sở hữu ngôi nhà và quyền quản lý, sử dụng đất tại địa chỉ: Số **, tổ 1 khối 13, đường K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 24, diện tích 66,08m² bản đồ địa chính phường H, thành phố L) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL-353022; số vào sổ cấp GCN: CS-04512 ngày 13/8/2018 mang tên hộ ông Trần Văn Đ (Vị trí, ranh giới thửa đất có sơ họa kèm theo).

2. Buộc ông Trần Quang T, bà Đặng Thị L2 và chị Trần Diệu H3 phải trả lại quyền sở hữu ngôi nhà và quyền quản lý, sử dụng đất tại địa chỉ: Số **, tổ 1 khối 13, đường K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 24, diện tích 66,08m² bản đồ địa chính phường H, thành phố L) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL-353022; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-04512 ngày 13/8/2018 mang tên hộ ông Trần Văn Đ cho ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị T1.

3. Ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị T1 phải thanh toán cho ông Trần Quang T, bà Đặng Thị L2 và chị Trần Diệu H3 số tiền là: 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo

thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Ông Trần Quang T phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ nhà nước.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Quang T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm sung quỹ nhà nước, xác nhận ông T đã nộp đủ tại biên lai số AA 2012/02913 ngày 22/11/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố L.

- Hoàn trả cho ông Trần Văn Đ 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/02734 ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Đ tự nguyện chịu chi phí thẩm định là 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng). Xác nhận, ông Trần Văn Đ đã nộp đủ số tiền này.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại 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 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 Lạng Sơn;
- TAND tp. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Chi cục THADS tp. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Tòa Dân sự; hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lộc Sơn Thái