

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH NGHỆ AN

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 26/2019/ DS-PT

Ngày: 20/6 /2019.

NHÂN DANH

V/: "*Tranh chấp QSD đất*"

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đăng Phồn và bà Nguyễn Thị Hải Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Phú - Thẩm tra viên TAND tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:

Bà Từ Thị Ngân. Chức vụ: Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 20 tháng 6 năm 2010 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2018, về việc " Tranh chấp Quyền sử dụng đất ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An có kháng cáo, kháng nghị.

- Nguyên đơn: Chị Ngô Thị Đ– Sinh năm: 1966.

Trú tại: Thôn 1, xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An – Có mặt.

Người được chị Đ ủy quyền : Ông Nguyễn Đình L sinh năm 1962

Trú tại : Xã Q1, huyện Q, Nghệ An. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Ngô Văn T (*Nguyễn Ngô T*) sinh năm 1970.

Trú tại: Thôn 1, xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T: Luật sư Nông Thị Ngọc

Thuộc Văn phòng Luật sư Vinh Diện và Công sự. Đoàn LS tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1/ UBND huyện A, tỉnh Nghệ An: Ông Hoàng Xuân C – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện A (Văn bản ủy quyền số 02/ GUQ-UBND ngày 02/11/2017) – Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2/ Anh Nguyễn Văn Tr – Sinh năm: 1988 Vắng mặt.

3/ Chị Nguyễn Thị H – Sinh năm: 1990. Vắng mặt.

4/ Anh Nguyễn Văn T1 – Sinh năm: 1968 - Vắng mặt

5/Chị Huỳnh Thị Đ2 – Sinh năm: 1981 – Có mặt.

6/ Anh Nguyễn Ngô L1 – Sinh năm: 1972 – Có mặt

7/ Chị Nguyễn Thị T2 – Sinh năm: 1976 . Vắng mặt.

8/ Anh Nguyễn Trung K – Sinh năm: 1994 .Vắng mặt

9/ Cháu Nguyễn Văn Đ – Sinh ngày 03/12/2000

10/: Chị Nguyễn Thị T3 – Sinh năm: 1971.

Những người trên đều cùng Trú tại: Thôn 1, xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An . Điều vắng mặt.

11/ Anh Nguyễn Hồng T4 – Sinh năm: 1966

Trú tại: Thôn 3, xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An – Vắng mặt

12/ Chị Nguyễn Thị T5 – Sinh năm: 1974

Trú tại: Thôn 3, xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An – Vắng mặt

13/ Chị Nguyễn Thị N – Sinh năm: 1976

Trú tại: 14/11, khu phố Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương - Vắng mặt

(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Ngô Thị Đ trình bày:

Năm 1989 vợ chồng chị Ngô Thị Đ và anh Nguyễn Văn T6 đến vùng Thg, xã H1 (Nay là xã H) huyện A, tỉnh Nghệ An khai hoang diện tích đất có chiều dài theo dọc đường Quốc lộ 7A là 37 mét để làm nhà ra ở riêng. Năm 1993 anh T6 mất. Năm 1996, vì muốn có chỗ dựa lâu dài nên chị Đ cho 2 em trai là Nguyễn Ngô T (Ngô Văn T) và Nguyễn Ngô L1 mỗi người 3 mét (Tổng cộng 6 mét) để làm ốt kinh doanh. Sau đó chị cho anh T mượn 6 mét để trồng cây cảnh. Việc cho và cho mượn đất không làm giấy tờ gì mà chỉ nói bằng miệng. Một thời gian sau anh T không làm chung với anh L nữa, nên một mình anh L sử dụng. Năm 2003, anh T lại về làm ốt để kinh doanh xăng dầu trên diện tích đất đã mượn của chị (*trước đó để trồng cây cảnh*), nhưng không kinh doanh xăng dầu. Năm 2010, vợ chồng anh T và chị Đ1

làm 01 ngôi nhà 2 tầng phía sau ốt xăng dầu trên diện tích đất mượn của chị Đ. Giữa chị Đ và vợ chồng anh T, chị Đ1 thỏa thuận bằng miệng, chị Đ cho vợ chồng anh T 3 mét đất mặt đường quốc lộ 7, còn 3 mét khi nào có tiền thì trả cho chị Đ, nhưng đến nay vợ chồng anh T chị Đ1 vẫn chưa trả tiền cho chị Đ.

Năm 2013, chị Đ đến UBND xã H để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng thấy anh T cũng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5) nên chị Đ nhận về, phát hiện thấy diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T không phải là 6 mét đất mặt đường (3 mét chị Đ cho và 3 mét chị Đ bán) mà là toàn bộ diện tích đất từ vị trí anh T làm nhà 2 tầng đến hết đất của chị Đ giáp đất ông N. Chị Đ đã họp gia đình bàn bạc anh T làm lại bìa đỏ với 6 mét đất mặt đường quốc lộ 7 và cắt 6 mét đất mặt đường quốc lộ 7 cho anh L, diện tích đất còn lại trả cho chị Đ. Lúc đầu anh T đã đồng ý, nhưng sau đó lại không đồng ý.

Mặc dù UBND xã H đã hòa giải, gia đình đã họp, bàn bạc nhiều lần nhưng anh T vẫn không đồng ý. Nên chị Đ làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Ngô T (Ngô Văn T) và chị Huỳnh Thị Đ2 dỡ nhà trả lại toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5, tại thôn 1, xã H huyện A, tỉnh Nghệ An và ngày 17/3/2017 chị Đ có yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I715215 ngày 01/7/1998 mà UBND huyện A đã cấp cho anh T không đúng pháp luật theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Ngô Văn T và vợ là chị Huỳnh Thị Đ2 trình bày:

Năm 1989 anh T và anh Nguyễn Văn T6 (*Chồng chị Đ*) khai hoang đất tại vùng Thung Sắt thuộc thôn 1, xã H1 (*Nay là xã H*) với chiều dài theo Quốc lộ 7A nhưng không rõ diện tích bao nhiêu, sau đó anh T lấy chiều dài 12 m mặt đường 7, có vị trí phía tây giáp ông N, phía bắc giáp đồi núi, phía đông giáp đất anh T6 khai hoang, phía nam giáp Quốc Lộ 7A.

Năm 1993 anh T6 mất, năm 1995 nhà máy xi măng 12/9 cần lấy đất (*Vì đất khai hoang là đất đồi nên cần hạ nền đất thấp xuống mặt đường Quốc lộ 7*) nên chị Đ đã bàn bạc với anh, nhờ anh dỡ nhà chị Đ cho Nhà máy lấy đất, làm nền nhà, dựng nhà lại cho chị Đ và chị Đ chuyển nhượng cho anh T 12 mét đất mặt đường Quốc lộ 7A. Việc chuyển nhượng 12 mét đất được ông Nguyễn Ngô V là bố đẻ của chị Đ và anh T viết ngày 28/12/1996, có chữ ký của chị Đ và đã được UBND xã H1 xác nhận. Về giá trị chuyển nhượng 12 mét đất không đặt ra nhưng chị em tự hiểu nhau là công anh T dỡ nhà, làm nền nhà, dựng lại nhà và mua 1 số vật liệu xây nhà cho chị Đ.

Năm 1996 anh T làm 01 ngôi nhà (ô tô) trên đất chị Đ đã chuyển nhượng cho anh T, nhưng anh T không sử dụng nên cho em trai là anh Nguyễn Ngô L1 mượn sử dụng cho đến nay.

Sau khi có giấy chuyển nhượng vườn ngày 28/12/1996 thì ông Nguyễn Ngô V là bố của anh T sử dụng giấy chuyển nhượng này để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T vì thời gian này anh đang đi bộ đội.

Năm 1998, UBND huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I715215 ngày 01/7/1998 có diện tích 850 m² cho anh Nguyễn Ngô T (Tức là Ngô Văn T).

Năm 2003, anh T tiếp tục về làm ô tô xăng dầu trên chị Đ đã chuyển nhượng nhưng không kinh doanh.

Đến năm 2010, vợ chồng anh về làm nhà 2 tầng trên đất chị Đ chuyển nhượng. Năm 2012 chị em mâu thuẫn nên chị Đ đòi lại đất nhưng anh không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh T, chị Đ1 đề nghị: Nhường cho chị Đ 490 m² do anh T khai hoang (đất trống phía giáp đất ông N và đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 715215 ngày 01/7/1998 đã cấp mang tên Nguyễn Ngô T (Ngô Văn T) để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 360 m² (12 mét mặt đường 7) theo giấy chuyển nhượng vườn ở ngày 28/12/1996. Nếu chị Đ không đồng ý thì đề nghị Tòa án giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I715215 ngày 01/7/1998 đã cấp cho Nguyễn Ngô T và không chấp nhận trả đất theo yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Đào.

Riêng ngôi nhà (ô tô) đang cho vợ chồng anh L, chị T7 sử dụng và các công trình do vợ chồng anh L coi nói, xây dựng thêm trên đất thì anh T và chị Đ1 tiếp tục cho vợ chồng anh L và chị T7 tiếp tục sử dụng, khi nào cần anh T và chị Đ1 sẽ yêu cầu sau.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn Tr (con anh T6 và chị Đ) trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp với ông Ngô Văn T là do bố, mẹ của anh, chị khai hoang năm 1989. Năm 1993, bố mất, năm 1995 mẹ có cho cậu T và cậu L mượn mỗi người 3 mét và bán cho mỗi người 3 mét đất mặt đường quốc lộ 7A. Thời điểm bà Đ cho mượn đất thì anh và chị còn nhỏ không rõ việc cho, mượn. Nay bà Đ khởi kiện ông T và bà Đ trả đất thì thống nhất quan điểm với mẹ(bà Đ), đề nghị Tòa án buộc ông T và bà Đức trả lại đất để giao cho mẹ, con anh, chị sử dụng.

Theo anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Hồng T4, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T5, chị Nguyễn Thị T3 (Là anh, chị, em ruột của anh T6) trình bày:

Năm 1993 anh T6 mất không để lại di chúc. Hiện nay chị Đ khởi kiện yêu cầu anh Ngô Văn T trả lại đất do chị Đ và anh T6 khai hoang thì họ không có ý kiến gì và không tranh chấp gì phần đất do anh T6 và chị Đ khai hoang mà do chị Đ định đoạt.

Theo anh Nguyễn Ngô L1 và chị Nguyễn Thị T2 trình bày:

Năm 1995 chị Đ cho anh T và anh L mỗi người 3 mét đất, nên ông Nguyễn Ngô V (bố) xây cho 2 anh em một ki ốt để làm nghề, sau đó anh T mượn thêm 6 mét đất của chị Đ để trồng cây cảnh, chụp ảnh, còn anh L làm nghề sửa chữa điện tử. Thời gian sau thì anh T không kinh doanh nên một mình anh L sử dụng ốt từ năm 1998 cho đến nay. Anh L đã đưa cho anh T 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) tiền ốt để sử dụng toàn bộ ốt. Quá trình sử dụng ốt vợ chồng anh L đã coi nói thêm công trình phần trước ốt, sau ốt sử dụng cho đến nay. Anh L và chị T7 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Đ.

Theo đại diện Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngô T, tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 05, diện tích 850m² trên cơ sở căn cứ Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998 của Tổng cục Địa chính. Sau khi xem xét các hồ sơ có liên quan UBND huyện A có ý kiến như sau:

* Về diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 05 cấp cho ông Nguyễn Ngô T được lập theo hồ sơ địa chính của Chỉ thị số 299/TTg không thống nhất với Giấy chuyển nhượng vườn ở ngày 28/12/1996 giữa bà Ngô Thị Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngô T.

* Về thửa đất được đo đạc theo bản đồ 299 và bản đồ địa chính năm 2012.

- Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 05 nay được đo đạc bản đồ địa chính thành 02 thửa đất: thửa số 60, thửa số 61 thuộc tờ bản đồ địa chính số 45.

+ Thửa đất số 60, chủ sử dụng đất ông Ngô Văn T (Nguyễn Ngô T), diện tích theo đo đạc hiện trạng 560,1 m², có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp với đất lâm nghiệp, phía Nam giáp với QL 7A (chiều dài dọc theo Quốc lộ 7A: 12,13 m), phía Đông và Tây tiếp giáp với bà Ngô Thị Đ.

+ Thửa đất số 61, chủ sử dụng đất bà Ngô Thị Đào, diện tích theo đo đạc hiện trạng 600,4 m², phía Bắc giáp với đất lâm nghiệp, phía Nam giáp với Quốc lộ 7A, phía Đông giáp với ông Ngô Văn T, phía Tây giáp với ông Bùi Khắc N.

* Các Thửa đất số 60, 61 đã được ông T, bà Đ kê khai đo đạc và ký nhận kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 13/8/2012. (kèm theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận).

* Giấy CNQSD Đ cấp cho ông T là chưa thống nhất, chưa đúng pháp luật đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2017 như sau:

Thửa đất đang tranh chấp có diện tích là 801,8 m², theo hiện trạng có chênh lệch nhỏ hơn với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48,2 m². Theo kết quả xác minh tại UBND xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An ngày 14/9/2017, việc có chênh lệch về diện tích là do đo đạc, khuôn viên ổn định không tranh chấp với ai. Trên thửa đất tọa lạc các công trình, trong đó có 01 ngôi nhà 2 tầng của anh T chị Đ1; 01 ngôi nhà (ớt) và các công trình khác và 1 số cây ăn quả.

[5] Theo kết quả định giá tài sản ngày 09/9/2017, đất đang tranh chấp và các tài sản trên đất tranh chấp có giá như sau:

- 801,8 m² đất đang tranh chấp có giá là: 40.000.000 đồng/m mặt đường QL7 x 23,93m = 957.200.000đ.

- 01 ngôi nhà 2 tầng: 282.508.000đ

- 01 ki ốt có diện tích 37,8 m²: 50.379.000đ.

- 01 chuồng gà có diện tích 5,04 m² : 413.000đ.

- 01 ngôi nhà (ớt) có diện tích 45,82 m² trị giá: 13.489.000đ.

Các tài sản trên do anh T, chị Đ1 xây dựng.

- Ớt phía trước (trước nhà ớt anh T xây năm 1996) có diện tích 46,24 m² (Của anh L và chị T7 xây) trị giá: 2.000.000 đồng

- Ớt phía sau (sau nhà ớt anh T xây năm 1996) có diện tích 16,24 m² (Của anh L và chị T7 xây) trị giá: 500.000 đồng.

- Chuồng bồ câu, chuồng gà có diện tích 48,96 m² trị giá: 3.000.000 đồng.

Các tài sản trên do anh L, chị T7 xây dựng.

- 01 cây vải (của chị Đ) trị giá: 150.000 đồng

- 01 cây chanh (của chị Đ) trị giá: 110.000 đồng.

Với nội dung trên Bản án số 11/2018/DS-ST ngày 09/5/2018 của TAND huyện Anh Sơn đã Quyết định:

Áp dụng:

- Điểm d khoản 2, khoản 3 điều 106; Khoản 7 điều 166, điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 117, điều 122, điều 123, điều 131, điều 164, khoản 1 điều 166; điều 210, điều 216, điều 218, điều 274 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 34; khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 147, khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228, điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 5, điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 1 điều 28, khoản 1 điều 29; Khoản 1, điểm b khoản 2 điều 163 Luật tổ tụng hành chính năm 2010; Điều 30, khoản 2 điều 157, điều 158, điều 159 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Khoản 4 điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

** Về tranh chấp quyền sử dụng đất:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Đào.

- Vô hiệu toàn bộ giấy chuyển nhượng vườn ở đề ngày 28/12/1996.

- Buộc anh Ngô Văn T và chị Huỳnh Thị Đ2 trả lại cho chị Ngô Thị Đ sử dụng 635,7 m² đất trị giá 733.200.000 đồng (Bảy trăm, ba mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng), có vị trí: Cạnh phía đông giáp 166,1 m² đất giao cho anh T chị Đ1 sử dụng dài 20,28 m, cạnh phía tây giáp đất ông N dài 27,26 m, cạnh phía bắc giáp đồi núi (Đất rừng chị Đ) rộng 20,39 m, cạnh phía nam giáp quốc lộ 7A rộng 18,33 m (Trên đất có 01 ngôi nhà (ớt) có diện tích 45,82 m² giao cho chị Đ sở hữu mà vợ chồng anh L và chị T7 đang sử dụng và các công trình do anh L, chị T7 coi nói đang sử dụng, 01 cây vải và 01 cây chanh). (Có sơ đồ đất kèm theo bản án).

- Giao cho chị Ngô Thị Đ sở hữu 01 ngôi nhà (ớt) có diện tích 45,82 m² xây dựng năm 1996 (tọa lạc trên phần đất có diện tích 635,7 m² giao cho chị Đ sử dụng) trị giá 13.489.000 đồng (Ngôi nhà ớt nay hiện nay anh L và chị T7 đang sử dụng).

- Giao cho anh Ngô Văn T và chị Huỳnh Thị Đ2 sử dụng 166,1 m² đất trị giá 224.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi tư triệu đồng), có vị trí: Cạnh phía đông giáp đất chị Đ dài 19,9 m, cạnh phía tây giáp 635,7 m² đất giao cho chị Đ sử dụng dài 20,28 m, cạnh phía bắc giáp đồi núi (Đất rừng chị Đ) rộng 5,6 m, cạnh phía nam giáp quốc lộ 7A rộng 5,6 m (Trên đất có 01 ngôi nhà 2 tầng, 01 ki ớt có diện tích 37,8 m² và 01 chuồng gà có diện tích 5,04 m² hiện nay anh T chị Đ1 đang sử dụng). (Có sơ đồ đất kèm theo bản án).

- Anh Ngô Văn T và chị Huỳnh Thị Đ2 phải có nghĩa vụ trả cho chị Ngô Thị Đ số tiền 38.511.000 đồng (Ba mươi tám triệu, năm trăm, mười một nghìn đồng).

** Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

- Chấp nhận yêu cầu của chị Ngô Thị Đ về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I715215 cấp ngày 01/7/1998.

- Hủy toàn bộ quyết định hành chính trái pháp luật là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 715215, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 300/QSDĐ, đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5, diện tích 850 m² tại xóm 3 (Xóm 1), HTX

H, H1, A, Nghệ An, mang tên ông Nguyễn Ngô T (Ngô Văn T) do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An ban hành ngày 01/7/1998 .

Buộc UBND huyện A, tỉnh Nghệ An hoặc người có thẩm quyền UBND huyện A, tỉnh Nghệ An thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn tuyên nghĩa vụ đăng ký QSD đất, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 19/5/2018 chị Ngô Thị Đ có Đơn kháng cáo với nội dung: Gia đình anh T thách chị khởi kiện nếu đúng thì sẽ dỡ nhà đi. Tòa án huyện Anh Sơn xử chị phải trả cho anh T 3m đất và bán cho anh T 2,6m thì chị không đồng ý vì trừ công sức tôn tạo 50% là quá cao, là không đúng vì anh T chị Đ1 mới làm nhà từ năm 2010. Đề nghị Tòa án xem xét theo hướng nếu gia đình anh T không xin lỗi thì trả lại cho chị 3m đất, chị không chấp nhận công tôn tạo, bảo quản là 50%.

Ngày 21/5/2018 anh Ngô Văn T và chị Huỳnh Thị Đ2 có Đơn kháng cáo với cùng nội dung:

Bản án Tòa án Anh Sơn không xem xét, xác minh lời khai của anh về việc anh khai hoang vùng đất tranh chấp. Thực tế bà Đ đã chuyển nhượng cho anh theo Giấy chuyển nhượng ngày 28/12/1996 nhưng Tòa án tuyên giao dịch trên vô hiệu là vô lý, không khách quan. Toàn bộ đất tranh chấp đã được gia đình vợ chồng anh sử dụng ổn định và nộp thuế từ trước đến nay và đã được cấp Giấy CNQSD Đ. Đề nghị TAND tỉnh Nghệ An xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm đảm bảo quyền lợi chính đáng cho anh, chị.

Ngày 06/6/ 2018 VKSND tỉnh Nghệ An có Quyết định kháng nghị (QĐ số 1116/KNPT-DS) với nội dung:

Tòa án sơ thẩm có một số vi phạm sau;

Việc ủy quyền của UBND huyện chưa đúng quy định về người ủy quyền.

Giải quyết vụ án không đảm bảo quyền lợi: Bản án nhận định chị Đ cho anh T 87m² nhưng tuyên án cho chị Đ1 được hưởng là không phù hợp. anh Trường, chị Hương đề nghị buộc anh T trả đất cho mẹ, con đất nhưng Bản án tuyên chỉ trả cho chị Đ là không đảm bảo quyền lợi cho các con của chị.

Quyết định của Bản án tuyên không đầy đủ; Không tuyên địa chỉ thửa đất. Án phí không có giá ngạch nhưng buộc anh T chịu 36.600.000đ là không đúng. Những vi phạm trên cấp phúc thẩm có thể khắc phục đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/11/2018: Chị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, anh T, chị Đ1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, VKSND tỉnh

Nghệ An giữ nguyên Quyết định kháng nghị, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Nguyên đơn và người được nguyên đơn ủy quyền đề nghị: Việc chị Đ cho, cho mượn hay chuyển nhượng đất đều không đúng vì là di sản thừa kế của anh T6 mất để lại. Việc cho hay cho mượn đều không có văn bản nên đề nghị anh T phải trả. Anh T chỉ quản lý, sử dụng đất từ năm 2010 đến nay thì mức tính công bảo quản đất mức 20% giá trị là phù hợp. Nguyên đơn có kháng cáo bổ sung không nhất trí trả tiền giá trị ột cho anh T.

Bị đơn và người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Đề giải quyết vụ án đúng quy định, đảm bảo quyền lợi chính đáng cho bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản, giám định chữ ký của chị Đ tại các tài liệu của cơ quan địa chính là hồ sơ địa chính năm 2012.

Kết quả định giá lại tài sản như sau: Theo Chứng thư thẩm định số V001 BDS/2019 CT.DA ngày 04/01/2019 của Công ty TNHH đầu tư, dịch vụ thẩm định giá Đông Á thì giá đất ở: 1.500.000đ/1m², đất vườn: 620.000đ/1m². Giá trị thửa đất là: 761.116.000đ. Tài sản trên đất là 461.570.000đ trong đó anh T đang sử dụng: 422.730.000đ (nhà tầng, ki ốt, chuồng gà), anh L đang sử dụng: 38.840.000đ.

Kết quả giám định. Tại Kết luận số 20 KL-KTHS ngày 20/5/2019 của Phòng KTHS Công an tỉnh Nghệ An thì: Chữ Đ viết dưới mục người sử dụng đất trong bản mô tả ranh giới ngày 10/2/2012 và chữ Đào tại cột đồng ý trong bản mô tả ranh giới ngày 11/2/2012 đều do 1 người viết ra (*đúng bản mẫu*). Chữ Đào dưới mục người sử dụng đất trên kết quả đo đạc ngày 13/8/2012 không phải do một người viết (*không đúng bản mẫu*).

Tại phiên tòa ngày 20/6/2019 Nguyên đơn và người được ủy quyền đề nghị: Về kết quả định giá đề nghị Tòa án chấp nhận giá Hội đồng ngày 09/9/2017 đã định, kết quả giám định không có ý nghĩa trong quan hệ tranh chấp, không xác lập quyền sử dụng đất cho các bên. Đề nghị cấp phúc thẩm: Chấp nhận đơn khởi kiện.

Bị đơn và người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị: Thông báo thụ lý vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện. Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu khi không có ai yêu cầu. Đất anh T khai hoang có ông C, ông K là người hàng xóm chứng kiến, Tòa án sơ thẩm không xác minh rõ nguồn gốc đất đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại do vi phạm tố tụng cũng như chưa điều tra đầy đủ chứng cứ.

Đại diện VKSND tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý, xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS, người kháng cáo nộp đơn, nộp tiền tạm ứng trong hạn nên chấp nhận. Về nội dung: Cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng như tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cấp phúc thẩm cần sửa Bản án sơ thẩm không tuyên hợp đồng vô hiệu, dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu, các vi phạm, sai sót như kháng nghị đã nêu đề nghị HĐXX : Sửa án sơ thẩm khắc phục các sai sót, vi phạm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí bà Đ, chị Đ1, anh T nộp trong hạn luật định vì vậy chấp nhận việc kháng cáo đúng quy định và cấp phúc thẩm thụ lý, xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đ: Căn cứ vào lời khai của các bên, quá trình sử dụng đất, bản chất của sự việc thì năm 1995 anh T, anh L có nhu cầu đất mặt đường để kinh doanh, chị Đ thì chồng mới mất, con còn nhỏ muốn có chỗ dựa về tinh thần, đất chưa có giá trị nên ông V là bố đã bàn bạc và làm 1 ốt để anh T, anh L kinh doanh. Quá trình sử dụng anh T mượn thêm đất để trồng cây làm khuôn viên phục vụ nghề chụp ảnh, năm 2003 làm ốt kinh doanh xăng dầu, năm 2007 làm nhà kiên cố 2 tầng. Toàn bộ quá trình sử dụng đó (từ năm 1995 đến năm 2013) gần 20 năm các bên không có tranh chấp gì thể hiện trên thực tế thì chị Đ đã thừa nhận, chấp nhận cho việc sử dụng đất đó. Tuy nhiên đất đai qua các thời kỳ phải tuân theo sự quản lý của Nhà nước. Về nguồn gốc đất thì có cơ sở để xác định đất ban đầu do anh T6, chị Đ khai hoang, làm nhà ở. Việc chuyển nhượng giữa chị Đ và anh T không được chị Đ thừa nhận, giấy chuyển nhượng do ông V viết chị Đ không ký (*chữ ký tại Giấy chuyển nhượng chị Đ không thừa nhận và không được giám định*), việc cấp Giấy CNQSD Đ của UBND huyện A không đúng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy CNQSD Đ của anh T là đúng quy định.

Chị Đ khai cho anh T, anh L 3m, bán 3m đất mặt đường nhưng không có cơ sở nào, tài liệu nào chứng minh, chỉ là lời khai của chị Đ nhưng cấp sơ thẩm giải quyết việc chị Đ cho 3 mét, mượn 2,6m là không đúng vì trên thực tế anh T đã sử dụng đất, xây dựng nhà kiên cố với 5,6 m mặt đường và có công duy trì, tôn tạo bảo quản

đất. Toàn bộ quá trình sử dụng, xây dựng chi Đ không có tranh chấp gì, mặt khác diện tích đất này, chi Đ cũng không chứng minh được thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình (*đã được vào sổ quản lý của địa phương đứng tên chi*) vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm giao 166,1m² và tính công duy trì bảo quản 50% giá trị đất là phù hợp và không có sơ sở để buộc anh T, chi Đ1 phải trả giá trị 79.1m² đất là 52.000.000đ theo chi Đ trình bày là cho mượn. Bản án sơ thẩm tuyên trả và cân đối trừ 13.489.000đ tiền ốt, còn phải trả 38.511.000đ là không đúng vì vậy cấp phúc thẩm cần sửa không buộc anh T, chi Đ1 phải trả giá trị đất cho mượn như đã nêu trên. Ngôi nhà ốt được anh T xây dựng trên đất chi Đ được anh L sử dụng từ năm 1996 đến nay, khi xây dựng, chi Đ nhất trí cho xây vì vậy trả lại đất cho chi Đ thì chi Đ phải trả lại giá trị công trình đã xây đó cho anh T là phù hợp. Vì vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chi Đ về việc buộc dỡ nhà, trả lại đất, cũng như không phải trả giá trị công trình anh T đã xây dựng trên đất.

2.2 Xét kháng cáo của anh T, chi Đ1: Anh T kháng cáo về việc anh cùng anh T6 khai hoang, anh tham gia dỡ nhà, mua vật liệu để chi Đ làm nhà được chi Đ chuyển đổi sang 12m đất mặt đường QL7 nhưng không cung cấp được tài liệu nào chứng minh. Thực tế thời gian đó anh đang tham gia quân đội làm nghĩa vụ quân sự nên việc tham gia làm nhà, mua vật liệu vv... để chi Đ trích trả đất là không có cơ sở. Anh kháng cáo là người nộp thuế và sử dụng ổn định, được UBND huyện cấp Giấy CNQSD Đ nhưng không có tài liệu nào chứng minh anh T, chi Đ1 nộp (*tài liệu tại hồ sơ thể hiện: năm 2008 chi Đ và anh L nộp*), trên thực tế thì anh cũng không phải là người quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất mà anh L quản lý, sử dụng và xây thêm các công trình trên đất có ốt, chi Đ quản lý, sử dụng, làm hoa màu phần đất trống, còn anh chỉ sử dụng phần đất làm ốt kinh doanh xăng dầu và nhà 2 tầng hiện nay. Vì vậy anh kháng cáo anh là người được cấp Giấy, sử dụng liên tục, ổn định là không đúng trên thực tế. Về việc Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và chi Đ vô hiệu trong khi không có yêu cầu là vi phạm tố tụng nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của anh, cấp phúc thẩm hủy việc tuyên bố trên dành quyền khởi kiện để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi các bên có yêu cầu.

Cấp sơ thẩm đã điều tra, xác minh có đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp ban đầu do chi Đ, anh T6 khai hoang ra làm nhà ở, sau đó cho anh và anh L làm ốt kinh doanh, trên thực tế anh T, chi Đ1 sử dụng phần đất làm ốt xăng dầu và làm nhà ở, anh L sử dụng ốt sửa điện tử, chi Đ sử dụng phần đất trống làm hoa màu. Việc cấp Giấy CNQSD Đ cho anh T 850m² đất tại thửa số 328 là không đúng nguồn

gốc và thực tế quản lý, sử dụng. Vì vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo cũng như đề nghị hủy Bản án sơ thẩm của anh T cũng như người bảo vệ quyền lợi cho anh tại phiên tòa.

2.3- Xét các vấn đề VKSND tỉnh Nghệ An kháng nghị: Các vi phạm của cấp sơ thẩm phần lớn là đúng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Cấp phúc thẩm xem xét đề sửa án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự như tuyên địa chỉ thửa đất, người được quyền sử dụng, án phí sơ thẩm không có giá ngạch cũng như không tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/12/1996 giữa chị Đ và anh T vô hiệu.

Mặt khác tại thửa đất trên có 300m² là đất ở, 550m² đất vườn nhưng cấp sơ thẩm không tuyên trong diện tích đất được sử dụng có bao nhiêu diện tích đất ở, đất vườn gây khó khăn khi thi hành án cũng như không đảm bảo quyền lợi cho các chủ sử dụng đất khi đăng ký quyền sử dụng đất, cấp phúc thẩm cần sửa Bản án tuyên rõ diện tích từng loại đất, căn cứ vào tỷ lệ đất được giao, cần giao bà Đ có 200m² đất ở, anh T, chị Đ1 có 100m² đất ở. Phần đất chị Đ1, anh T cần nhập chung không cần tách ra như đề nghị của VKS ND tỉnh Nghệ An tại Quyết định kháng nghị.

[3]- Về án phí dân sự phúc thẩm: Các yêu cầu kháng cáo của chị Đ, anh T, chị Đ1 không được chấp nhận vì vậy họ phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Về án phí sơ thẩm được tính theo yêu cầu đòi lại tài sản nên không có giá ngạch anh T chỉ phải chịu 200.000đ.

Về chi phí tố tụng : Về chi phí định giá, không ảnh hưởng, liên quan đến việc giải quyết vụ án nên anh T phải chịu toàn bộ. Về chi phí giám định nạp cho Phòng KTHS Công an Nghệ An 5.460.000đ do bà Đ không thừa nhận chữ viết, theo kết quả giám định (*2 mẫu đúng, 1 mẫu không đúng*) vì vậy bà Đ phải chịu 1/2 chi phí giám định là 2.730.000đ. Bà Đ phải hoàn trả số tiền đó cho anh T.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, điều 309 của BLTTDS. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của chị Ngô Thị Đ, anh Ngô Văn T, chị Huỳnh Thị Đ2, giữ nguyên phần lớn Bản án sơ thẩm về nội dung. Sửa Bản án sơ thẩm về việc không tuyên hợp đồng vô hiệu, bổ sung người sử dụng đất, địa chỉ thửa đất, diện tích từng loại đất, sửa phần buộc thanh toán giá trị tài sản trên đất và án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Điểm d khoản 2, khoản 3 điều 106; Khoản 7 điều 166, điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 117, điều 122, điều 123, điều 131, điều 164, khoản 1 điều 166; điều 210, điều 216, điều 218, điều 274 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 34; khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 147, khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228, điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 5, điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 1 điều 28, khoản 1 điều 29; Khoản 1, điểm b khoản 2 điều 163 Luật tố tụng hành chính năm 2010; Điều 30, khoản 2 điều 157, điều 158, điều 159 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;
- Khoản 4 điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

**** Về tranh chấp quyền sử dụng đất:***

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Đào.
- Hợp đồng chuyển nhượng đất theo Giấy chuyển nhượng vườn ở giữa chị Ngô Thị Đ với anh Nguyễn Ngô T được UBND xã H1, Anh Sơn xác nhận ngày 29/12/1996 Tòa án chưa giải quyết, các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự riêng.
- Buộc anh Ngô Văn T và chị Huỳnh Thị Đ2 trả lại cho chị Ngô Thị Đào, anh Nguyễn Văn Tr và chị Nguyễn Thị H: 635,7m² đất tại thửa số 328, tờ bản đồ số 5 (nay 1 phần ở thửa 60 và toàn bộ thửa 61 tờ bản đồ số 45 (lập năm 2012) tại xóm 3, xã Hoa Sơn, Anh Sơn, Nghệ An. Phần đất này đang do anh Nguyễn Ngô L1 và chị Đ đang quản lý, sử dụng. Anh L, chị T7 (vợ anh Lợi) có nghĩa vụ giao lại đất cho chị Đ.
- Giao cho chị Ngô Thị Đ, anh Nguyễn Văn Tr, chị Nguyễn Thị H là đồng chủ sử dụng: 635,7m² đất trong đó có 200m² đất ở, 435,7m² đất vườn tại thửa số 328, tờ bản đồ số 5 (nay 1 phần ở thửa 60 và toàn bộ thửa 61 tờ bản đồ số 45 (lập năm 2012) tại xóm 3, xã H, A, Nghệ An và quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà (ô) có diện tích 45,82 m², ô phía trước, ô phía sau, chuồng bò trâu, chuồng gà mà vợ chồng anh L và chị T7 đang sử dụng, 01 cây vải và 01 cây chanh. Các tài sản trên đất do bà Đ, anh L, chị T7 tự thỏa thuận việc sử dụng hoặc tháo dỡ.

Thửa đất có vị trí như sau: Cạnh phía đông giáp 166,1 m² đất giao cho anh T chị Đ1 sử dụng dài 20,28 m, cạnh phía tây giáp đất ông N dài 27,26 m, cạnh phía bắc giáp đồi núi (Đất rừng chị Đ) rộng 20,39 m, cạnh phía nam giáp quốc lộ 7A rộng 18,33 m. (Có sơ đồ đất kèm theo bản án).

- Giao cho anh Ngô Văn T và chị Huỳnh Thị Đ2 quyền sử dụng 166,1 m² đất trong đó có 100m² đất ở, 66,1 m² đất vườn tại thửa số 328, tờ bản đồ số 5 (nay là 1 phần ở thửa số 60, tờ bản đồ số 45 (lập năm 2012) tại xóm 3, xã Hoa Sơn, Anh Sơn, Nghệ An có vị trí: Cạnh phía đông giáp đất chị Đ dài 19,9 m, cạnh phía tây giáp 635,7 m² đất giao cho chị Đ sử dụng dài 20,28 m, cạnh phía bắc giáp đồi núi (Đất rừng chị Đ) rộng 5,6 m, cạnh phía nam giáp quốc lộ 7A rộng 5,6 m và quyền sở hữu các tài sản trên đất có 01 ngôi nhà 2 tầng, 01 ki ốt và 01 chuồng gà. Đất và tài sản trên đất hiện nay anh T, chị Đ1 đang sử dụng.

(Có sơ đồ đất kèm theo bản án).

Các đương sự, cơ quan liên quan có thẩm quyền có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Ngô Thị Đào, anh Nguyễn Văn Tr và chị Nguyễn Thị H phải thanh toán giá trị tiền ốt (*anh L đang sử dụng*) cho anh Ngô Văn T số tiền 13.489.000đ (Mười ba triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn đồng).

Anh T được nhận 13.489.000đ do chị Đ giao trả và không phải trả khoản tiền sau khi đã bù trừ theo Bản án sơ thẩm là 38.511.000đ.

*** Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

- Chấp nhận yêu cầu của chị Ngô Thị Đ về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I715215 cấp ngày 01/7/1998.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 715215, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 300/QSĐĐ, đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5, diện tích 850 m² tại xóm 3 (Xóm 1), HTX H, H, A, Nghệ An, mang tên ông Nguyễn Ngô T (Ngô Văn T) do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An ban hành ngày 01/7/1998 và một phần Quyết định có liên quan đến việc cấp Giấy CNQSD Đ trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực (đối với trường hợp thi hành án chủ động) hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền phải thi hành phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 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, 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Ngô Thị Đ phải chịu 200.000 đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ: 200.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0005966 ngày 09/5/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An).

- Anh Ngô Văn T và chị Huỳnh Thị Đ2 phải nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Ngô Thị Đào, anh Ngô Văn T, chị Huỳnh Thị Đ2 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn) nhưng được khấu trừ mỗi người: 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Chị Đ theo Biên lai thu tiền số 0005474, anh T Biên lai số 0005476, chị Đ1 theo Biên lai số 0005475 đều cùng ngày 31/5/2018 của Cơ quan THADS huyện Anh Sơn.

Về chi phí giám định: Buộc Bà Ngô Thị Đ phải thanh toán trả cho anh Ngô Văn T số tiền là 2.730.000đ (Hai triệu bảy trăm ba mươi ngàn đồng).

Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Anh Sơn.
- VKSND tỉnh Nghệ An.
- Chi cục THADS huyện Anh Sơn:
- Các đương sự(Ng đơn, Bị đơn, Anh L, UBND huyện A.)
- Lưu HSVA+VPTDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hữu Hà