

3.2. Bà **TTC1**, sinh năm 1962; địa chỉ: huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C1: Ông TVC, sinh năm 1966; địa chỉ: quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2022). (có mặt)

3.3. Ông **TVT2**, sinh năm 1963; anh **TTB**, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2, anh B: Ông KNQ - Luật sư Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định (Hợp đồng uỷ quyền ngày 04/10/2023). (có mặt)

3.4. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Long - Chủ tịch UBND huyện.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Quang Huy - Phó Chủ tịch UBND huyện Mỹ Lộc. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn bà TTL trình bày:

Năm 1991, bà kết hôn với ông TVT2 người cùng huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. Sau khi kết hôn vợ chồng bà ở cùng gia đình bố mẹ chồng là cụ TVL1 và cụ TTT. Thời gian đó gia đình cụ L1 đông người nên rất chật chội, vì vậy chồng bà làm đơn xin đất giãn cư và được địa phương xét duyệt. Ngày 06/6/1993, UBND xã Mỹ Thắng có tờ trình số 01 kèm theo danh sách 70 hộ dân xin đất trong đó có tên ông T2 trình lên UBND huyện Bình Lục và UBND tỉnh Nam Hà (cũ). Ngày 26/9/1993, UBND xã Mỹ Thắng tổ chức bốc thăm vị trí giao đất cho 13 hộ trong tổng số 70 hộ dân xin đất thì ông T2 bốc thăm trúng số 8, được nhận 205m² đất tại vị trí số 3 với số tiền bồi thường sử dụng đất là 1.143.500đ. Ngày 05/10/1993, UBND tỉnh Nam Hà ra Quyết định số 1037/QĐ/UB về việc giao đất cho 70 hộ dân trong xã Mỹ Thắng (viết tắt là Quyết định số 1037), hộ gia đình bà được UBND xã Mỹ Thắng giao đất trên thực địa là 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng. Cùng năm đó gia đình bà vượt lập thửa đất nhưng do điều kiện kinh tế chưa có khả năng xây nhà nên đã gửi gia đình bố mẹ chồng trông coi thửa đất để vào Đồng Nai làm ăn, khi nào có tiền mới về xây dựng nhà ở. Tháng 8 năm 2017, bà về đòi lại thửa đất thì vợ chồng ông TVN và bà TTT1 không trả nên bà đề nghị UBND xã Mỹ Thắng giải quyết. Khi làm việc với UBND xã Mỹ Thắng bà mới biết năm 1997, UBND huyện Mỹ Lộc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với 210m² đất ở thửa số 145, tờ bản đồ số 23, xã Mỹ Thắng cho hộ cụ TVL1 và đến năm 2002 cụ L1 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho hộ ông TVN. Năm 2017, bà khởi kiện vợ chồng ông N, bà T1 tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định đòi lại thửa đất trên nhưng đến tháng 10 năm 2019, bà xác định việc khởi kiện ông N, bà T1 là chưa đúng nên rút yêu cầu khởi kiện. Nay bà xác định bị đơn là cụ

TVL1 và cụ TTT cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác nên bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Huỷ GCNQSDĐ số 70/QSDĐ/145/QĐ-UB ngày 21/11/1997 của UBND huyện Mỹ Lộc đã cấp 210m² đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 cho hộ cụ TVL1 ở huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ TVL1 và ông TVN là vô hiệu. Đồng thời huỷ GCNQSDĐ của UBND huyện Mỹ Lộc đã chuyển nhượng 210m² đất tại thửa số 145, tờ bản đồ 23 từ hộ cụ TVL1 sang tên hộ ông TVN.

- Công nhận diện tích đất 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

- Buộc vợ chồng ông TVN bà TTT1 phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại diện tích đất 210m² tại thửa đất 145, tờ bản đồ số 23 thuộc huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định cho vợ chồng bà.

Tại phiên toà sơ thẩm lần 1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc huỷ các GCNQSDĐ liên quan đến thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 nêu trên; các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên.

Tại phiên hoà giải ngày 28/3/2023, bà TTL và ông KNQ trình bày: Bà L vẫn giữ nguyên ý kiến trong đơn khởi kiện, bản tự khai, ý kiến tại các buổi làm việc, phiên hòa giải, các phiên tòa trước đây. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định giải quyết: Công nhận QSDĐ diện tích 210m² thửa 145 tờ bản đồ số 23 tại xóm Thịnh, xã Mỹ Thắng theo Quyết định giao đất số 1037 là của vợ chồng bà. Xử lý diện tích đất 210m² thửa 145 tờ bản đồ số 23 tại xóm Thịnh, xã Mỹ Thắng đã được UBND huyện Mỹ Lộc cấp GCNQSDĐ cho cụ TVL1 theo hướng: Sau khi Tòa án công nhận QSDĐ cho vợ chồng ông TVT2, bà TTL thì vợ chồng bà xin biểu lại cụ TVL1 và cụ TTT 50% diện tích là 105m² để trả công bố mẹ bà trông coi và thể hiện sự báo ơn của vợ chồng bà với bố mẹ.

Tại lời khai cùng các tài liệu, chứng cứ giao nộp cho Toà án cũng như quá trình tố tụng, bị đơn cụ TVL1 trình bày:

Cụ xác nhận về mối quan hệ gia đình cũng như nguồn gốc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng như nguyên đơn bà TTL trình bày là đúng. Việc ông T2, Bà L vào Đồng Nai là do cụ mua đất ở trong đó để cho vợ chồng ông T2 vào lập nghiệp. Khi đi cụ đã đưa 2.000.000đ là số tiền bồi thường sử dụng đất và công vượt lập thửa đất cho vợ chồng ông T2. Năm 1997, Nhà nước làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho khu đất giãn dân thì gia đình ông T2 Bà L đã lập nghiệp trong Nam, bản thân cụ là chủ hộ đang quản lý thửa đất nên kê khai và được UBND huyện Mỹ Lộc cấp GCNQSDĐ. Trong thời gian gia đình ông T2, Bà L sinh sống ở Đồng Nai cũng đã nhiều lần viết thư trao đổi với cụ về thửa đất. Năm 1998, ông T2 gửi thư cho cụ có nội dung đồng ý việc chuyển nhượng thửa đất. Năm 1999, cụ đã chuyển nhượng thửa đất cho ông TVN (em ruột ông T2)

nhưng đến năm 2002 ông N mới làm thủ tục chuyển nhượng. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa đất 13.000.000đ, ông T2 trả nợ cụ 10.000.000đ, còn lại 3.000.000đ cụ đã gửi bưu điện trả cho ông T2 theo như biên lai chuyển tiền cùng với 02 bức thư ông T2 gửi cụ đã photo giao nộp cho Tòa án. Năm 1999, ông N đã làm nhà trên thửa đất và hàng năm vợ chồng ông T2, Bà L vẫn về quê thăm hỏi anh em, làng xóm đều không ý kiến gì. Nay Bà L khởi kiện đòi lại đất, cụ không đồng ý vì việc cụ chuyển nhượng thửa đất cho ông N là hợp pháp, được Nhà nước công nhận.

Tại phiên hoà giải ngày 28/3/2023, ông TVC, cụ TTT trình bày: Năm 1984, ông TVC nhập ngũ vào Trường Sĩ quan Lục quân 2, đóng quân tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Quá trình công tác ở đó, ông thấy mảnh đất ở đây có khả năng phát triển kinh tế thuận lợi nên năm 1992 ông có thống nhất với gia đình mua đất để làm kinh tế. Việc mua đất là đầu năm 1992, ông T2 trực tiếp cầm tiền của ông là 12 chỉ vàng 9999 mua 10.000mét đất lâm nghiệp để canh tác, sinh sống. Đến đầu năm 1993, ông T2 tự ý bán mảnh đất đó với giá 27 chỉ vàng 9999 và ông T2 mua một mảnh đất của chủ ruột là ông Trần Văn Tiếp diện tích khoảng 3.600m² với giá 19 chỉ vàng 9999. Ngày 30/01/1994 (Âm lịch), ông T2 về quê đưa vợ con vào làm ăn trong mảnh đất đó.

Thửa đất đang tranh chấp có diện tích 210m² thửa số 145 tờ bản đồ số 23 tại xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc có nguồn gốc là đất giãn dân được cấp cho gia đình đông con và gia đình chính sách có công với cách mạng. Ông T2 là người đại diện cho gia đình đứng đơn xin cấp đất vào thời điểm đó là phù hợp vì khi đó ông T2 đã kết hôn với Bà L và đang chung sống cùng bố mẹ ông, chưa có chỗ ở khác.

Sau khi ông T2, Bà L vào Đồng Nai làm ăn sinh sống, thửa đất nói trên do cụ L1 trực tiếp quản lý sử dụng. Đến năm 1997, có đợt triển khai cấp sổ đỏ đại trà nên cụ L1 đứng tên kê khai và sau đó đã được cấp GCNQSDĐ cùng 70 hộ dân khác. Vì vậy, không có việc cụ L1 có mục đích tìm cách chiếm đất của vợ chồng ông T2, Bà L.

Việc vợ chồng ông T2, Bà L thống nhất bán lại thửa đất cho ông N, bà T1 thông qua cụ L1 là có cơ sở và diễn ra trên thực tế: Thời điểm bán đất năm 1998, việc mua bán được trao đổi qua lại nhiều lần bằng thư nên việc Bà L nói không biết việc mua bán đất này là không đúng. Số tiền ông T2, Bà L bán đất đều dùng vào mục đích chung của ông T2, Bà L. Giá thỏa thuận là 14 triệu đồng, trong đó trả cho ông 10 triệu, cho lại con ông N 01 triệu, còn lại 03 triệu cụ L1 trực tiếp gửi cho ông T2, Bà L thông qua bưu điện. Ông khẳng định: Việc bán đất được vợ chồng ông T2, Bà L bàn bạc thống nhất với mục đích chung của gia đình vì trong thư ông T2 ghi rất rõ “Chúng con nhất trí nhượng lại mảnh đất cho vợ chồng chú Nguyên” (BL623).

Sau đó vợ chồng ông N, bà T1 tiếp quản sử dụng mảnh đất trên từ đó cho đến nay ổn định, không tranh chấp với ai. Trong suốt thời gian này, vợ chồng ông T2, Bà L thường xuyên về thăm bố mẹ họ hàng hai bên nội ngoại, có năm

về 02 đến 03 lần nên ông T2, Bà L biết rõ việc ông N, bà T1 đang trực tiếp làm ăn sinh sống trên mảnh đất đó mà không có bất cứ ý kiến phản đối hay thắc mắc gì.

Ông TVC không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Bà L. Ông đề nghị Tòa án công nhận QSDĐ cho vợ chồng ông N, bà T1 vì vợ chồng ông N, bà T1 đã bỏ ra 13 triệu để mua mảnh đất trên. Cụ L1 chỉ là người đứng lên kê khai để được cấp GCNQSDĐ vì khi đó cụ L1 đang là người sử dụng đất, sau đó cụ là người làm trung gian để vợ chồng ông T2, Bà L chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông N, bà T1.

Ông TVC khẳng định số tiền ông T2, Bà L bán đất trả ông 10 triệu là không có mối quan hệ vay mượn gì với nhau mà ông T2, Bà L có ý trả 1 phần ông đã bỏ ra 12 chỉ vàng để đầu tư mua đất ở Đồng Nai do ông T2 trực tiếp mua.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVT2 và anh TTB trình bày: Ông T2 và anh B cùng có chung quan điểm với Bà L. Ông T2 xác nhận có viết thư về nhờ cụ L1 bán đất nhưng sau đó quyết định không bán nên lại viết thư thông báo không bán nữa; việc ông viết thư nhờ cụ L1 bán đất thì Bà L vợ ông không biết; số tiền 3.000.000đ cụ L1 gửi qua bưu điện ông có nhận nhưng đó là tiền vay mượn chứ không phải tiền bán đất.

Bà TTC1 trình bày: Bà là con gái cụ TVL1, do không lập gia đình nên ở cùng bố mẹ; bà chỉ biết mảnh đất 210m² trong sổ bìa đỏ là của cụ L1; ngoài ra bà không biết gì thêm và cũng không liên quan gì đến thửa đất tranh chấp giữa bố bà với vợ chồng bà TTL; bà ủy quyền cho cụ L1 toàn quyền giải quyết việc tranh chấp.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông TVN trình bày: Ông xác nhận việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng đúng như cụ L1 trình bày. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, gia đình ông đã xây dựng nhiều công trình trên đất và sinh sống ổn định nhiều năm, ông T2, Bà L đều biết và không có tranh chấp gì. Ông xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của cụ L1 là hợp pháp, không liên quan gì đến Bà L. Vì vậy, Bà L khởi kiện yêu cầu huỷ GCNQSDĐ để đòi đất của ông là vô căn cứ, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà L.

Tại phiên hoà giải ngày 28/3/2023, vợ chồng ông N, bà T1 trình bày: Về nguồn gốc đất từ năm 1990 đến 1994, ông, bà không có mặt tại địa phương nên không rõ nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp trên. Về mặt pháp lý ông, bà mua thửa đất trên cuối năm 1998, khi đó đã có GCNQSDĐ đứng tên cụ TVL1. Bố con ông có làm Hợp đồng chuyển nhượng, được pháp luật công nhận. Ông, bà đã thanh toán cho cụ L1 13 triệu đồng. Năm 2002, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Ông, bà đã xây dựng nhiều công trình trên đất gồm: Nhà ở kiên cố, lán lợp tôn và sinh sống ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai; ông, bà có nộp thuế cho Nhà nước đầy đủ. Về mặt tình cảm gia đình: Khi mua

bán, cụ L1 có nói lại với ông bà là thửa đất này vợ chồng ông T2, Bà L đã đồng ý bán lại cho vợ chồng ông, bà. Sau đó vợ chồng ông T2, Bà L thường xuyên về thăm quê hương, nhiều lần ra nhà ông, bà chơi nhưng không hề có ý kiến hay thắc mắc gì. Ông, bà khẳng định ông T2, Bà L đã bàn bạc thống nhất việc bán thửa đất trên cho ông, bà và ông T2, Bà L đã nhận tiền đầy đủ nên khi ông, bà xây dựng các công trình và sinh sống trên thửa đất đó ông T2, Bà L không có ý kiến gì. Nay, ông, bà đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà.

Tại văn bản số 5055/UBND-TNMT ngày 18/11/2022 của UBND huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định trình bày: Theo hồ sơ 299, vị trí đường vào xã Mỹ Thắng thuộc thôn Thịnh, tại tờ bản đồ 3B các thửa 1085, 1089, 1090, 1094, 1101 trước đây là diện tích đất thung đào do UBND xã quản lý. Năm 1993, UBND tỉnh Hà Nam Ninh ban hành Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 05/10/1993 thu hồi và giao đất cho 70 hộ dân xã Mỹ Thắng, huyện Bình Lục (cũ), trong đó có hộ ông TVT2 tại tờ bản đồ 3B thửa 1089, không có tên hộ cụ L1. Năm 1993, sau khi thực hiện đo đạc bản đồ địa chính xã Mỹ Thắng, hộ cụ TVL1 (là bố đẻ ông T2) có tên trên bản đồ địa chính xã Mỹ Thắng tại vị trí tờ bản đồ số 23 thửa số 145 diện tích 210m², loại đất ở nông thôn. Đối chiếu các loại bản đồ thì vị trí hộ ông T2 được giao đất tương đồng với vị trí hộ cụ L1 trên bản đồ 1993. Năm 1997, thực hiện chính sách đất đai cấp GCNQSDĐ cho các hộ sử dụng đất, UBND xã Mỹ Thắng lập danh sách kèm theo tờ trình số 16/TT-UB ngày 18/11/1997 đề nghị cấp GCNQSDĐ tại xã Mỹ Thắng cho 2.131 hộ và đã được UBND huyện Mỹ Lộc chuẩn y kết quả tại Quyết định số 145/QĐ-UB ngày 21/11/1997. Hộ cụ TVL1 có trong danh sách các hộ sử dụng đất hợp pháp tại thôn Thịnh, trong đó có thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 diện tích 210m² ghi trong đơn là nguồn gốc đất theo hồ sơ 299. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, hộ cụ L1 thực hiện chuyển nhượng cho hộ ông TVN (là con trai) thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23. Theo hồ sơ hộ ông T2 được giao đất theo Quyết định số 1037 với diện tích 150m². Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, diện tích thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 là 210m² và đã được ghi nhận tại bản đồ đo đạc năm 1993. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ TVL1 đã cơ bản theo đúng trình tự thủ tục, đã được các cơ quan chuyên môn của huyện, Sở địa chính kiểm tra và không có ý kiến, kiến nghị gì. Việc khởi kiện đòi quyền lợi của bà TTL liên quan đến thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 bản đồ địa chính xã Mỹ Thắng là quyền của công dân. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ vào các chứng cứ có liên quan để giải quyết theo quy định.

Tại biên bản làm việc ngày 04/8/2021, đại diện chính quyền xã Mỹ Thắng và thôn Thịnh cung cấp: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất như các đương sự trình bày là đúng; sau khi được cấp đất vợ chồng ông T2, Bà L đi làm ăn sinh sống ở tỉnh Đồng Nai từ năm 1993.

Tại biên bản làm việc ngày 28/02/2023, đại diện chính quyền xã Mỹ Thắng và Phòng Tài nguyên môi trường huyện Mỹ Lộc cung cấp: Căn cứ vào danh sách các hộ xin giao đất ngày 18/01/1993 của xã Mỹ Thắng, theo số thứ tự 54 ông

TVT2 được giao đất giãn dân là 150m², căn cứ vào danh sách hộ giao đất làm nhà ở theo Quyết định số 1037 số thứ tự số 63 của hộ ông T2 ở xóm Thịnh tại bản đồ số 3b thửa 1089 được duyệt là 191m². Khi giao đất trực tiếp, ông T2 được giao ở tờ bản đồ số 23 thửa 145 diện tích hiện trạng sử dụng là 210m², số tiền ông T2 phải nộp là 1.143.000đ, ông T2 đã nộp đủ vào năm 1993. Diện tích đất tăng thêm dôi ra 60m² là do giao tại thực địa, diện tích đất này không phải là do khai phá hay lấn chiếm đất của người khác mà là diện tích đất được Nhà nước cấp. Do đó năm 1997, cụ TVL1 được cấp GCNQSDĐ là 210m². Hiện trạng thửa đất đang tranh chấp vẫn giữ nguyên như trước đây, không có thay đổi gì.

Người làm chứng là các ông Trần Văn Hồng, ông Trần Nhân Văn, ông Trần Văn Phương trình bày: Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất như các đương sự trình bày; vợ chồng ông T2 được cấp đất năm 1993, các ông là người được Bà L nhờ chở đất san lấp nền, sau đó vợ chồng ông T2, Bà L đi làm ăn sinh sống ở Đồng Nai, rất ít về quê, khoảng 4 - 5 năm mới về 1 lần.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 01) số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà TTL về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ TVL1 và ông TVN là vô hiệu; không công nhận diện tích đất 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định thuộc quyền sở hữu của vợ chồng Bà L, ông T2 để buộc vợ chồng ông N, bà T1 phải trả lại Bà L, ông T2 diện tích thửa đất này.

Tại bản án dân sự phúc thẩm (lần 01) số 65/2021/DS-PT ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà TTL.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ TVL1 và ông TVN là vô hiệu toàn bộ.

Buộc cụ TVL1 và cụ TTT, ông TVN và bà TTT1 phải tháo dỡ, di dời nhà mái tôn và các tài sản khác trên phần đất phía Nam của thửa đất để trả cho ông TVT2 và bà TTL diện tích 105m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23, thôn Thịnh, xã Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

Ông TVT2 và bà TTL được quyền sử dụng 105m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. Kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp ruộng 6,375m; cạnh phía Tây giáp đường 6,375m; cạnh phía Nam giáp đất ông Hồng 16,74m; cạnh phía Bắc giáp đất ông N 16,74m.

Ông TVN và bà TTT1 được quyền sử dụng 105m² đất tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định; Kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp ruộng 6,375m; cạnh phía Tây giáp đường 6,375m; cạnh phía Nam giáp đất ông T2 16,74m; cạnh phía Bắc giáp đất ông Kiên 16,74m.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 91/2022/DS-GĐT ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận Quyết định kháng nghị số 27/2022/KNGĐT-DS ngày 22/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại

Hà Nội. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2021/DS-PT ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; khoản 5, 7 Điều 166; điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; tại khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các Điều 117, Điều 131, Điều 176, Điều 196, Điều 197, Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 190, 191 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà TTL về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ TVL1 và ông TVN là vô hiệu; Hủy GCNQSDĐ số 70/QSDĐ/145/QĐ- UB ngày 21/11/1997 của UBND huyện Mỹ Lộc đã cấp 210m² đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 cho hộ cụ TVL1 ở huyện Mỹ Lộc.

2. Vợ chồng ông TVN và bà TTT1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 210m² đất ở tại thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23, xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

3. Vợ chồng ông TVN và bà TTT1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/6/2023, nguyên đơn bà TTL kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà

TTL, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

Ngày 19/6/2023, bà TTL có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Xét thấy, bị đơn cụ TVL1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVT2, anh TTB và bà TTC1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền của họ có mặt có mặt; người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Mỹ Lộc vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo của bà TTL, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Bà TTL kết hôn với ông TVT2 năm 1991. Sau khi kết hôn, vợ chồng Bà L, ông T2 ở cùng trong hộ gia đình bố mẹ chồng là cụ TVL1 và cụ TTT. Khi đó hộ gia đình cụ L1 thuộc diện đủ điều kiện để được cấp đất giãn dân nên làm đơn xin cấp đất đứng tên ông T2. Năm 1993, UBND xã Mỹ Thắng, huyện Bình Lục, tỉnh Nam Hà (nay là huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định) có tờ trình số 01 kèm theo danh sách 70 hộ dân xin đất của xã (trong đó có ông T2) trình lên UBND huyện Bình Lục và UBND tỉnh Nam Hà. Ngày 26/9/1993, UBND xã Mỹ Thắng tổ chức bốc thăm vị trí giao đất cho 13 hộ trong tổng số 70 hộ dân xin đất thì hộ ông T2 bốc trúng số 8, được nhận 205m² đất thung đào tại vị trí lô 3 với số tiền bồi thường sử dụng đất là 1.143.000đ. Ngày 05/10/1993, UBND tỉnh Nam Hà ra Quyết định số 1037/QĐ/UB về việc giao đất làm nhà ở cho 70 hộ dân xã Mỹ Thắng, trong đó hộ ông T2 được UBND xã Mỹ Thắng giao đất trên thực địa là 210m² tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23. Đến nay các bên đương sự đều thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, diện tích đất 210m² tại thửa số 145 tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định hiện nay được xác định có nguồn gốc là đất ở nông thôn và được UBND xã Mỹ Thắng giao cho ông TVT2 theo Quyết định số 1037. Thời điểm đó Bà L là vợ hợp pháp của ông T2 nên xác định đây là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông T2, Bà L trong thời kỳ hôn nhân.

[2.2] Xét về diện tích đất đòi ra: Căn cứ vào các tài liệu do chính quyền xã Mỹ Thắng và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mỹ Lộc cung cấp cho Tòa án ngày 28/02/2023 gồm danh sách các hộ xin giao đất ngày 18/01/1993 của xã

Mỹ Thắng, thì ông TVT2 được giao đất giãn dân theo số thứ tự 54 là 150m², danh sách hộ giao đất làm nhà ở theo quyết định số 1037, hộ ông TVT2 số thứ tự 63 ở xóm Thịnh tại bản đồ số 3B thửa 1089 được duyệt là 191m² nhưng khi chính quyền địa phương tiến hành giao đất trực tiếp trên thực địa thì ông T2 được giao đất ở thửa 145 tờ bản đồ số 23 diện tích hiện trạng sử dụng là 210m², số tiền khi đó ông T2 phải nộp là 1.143.000đ, ông T2 đã nộp đủ vào năm 1993. Vì vậy, xác định diện tích đất tăng thêm đôi ra 60m² (từ 150m² lên 210m²) là do được Nhà nước giao đất tại thực địa, diện tích đất này không phải là do khai phá, nhận chuyển nhượng của người khác hay lấn chiếm đất của ai mà là diện tích đất được Nhà nước cấp hợp pháp. Do đó, cụ TVL1 đã được cấp GCNQSDĐ có diện tích 210m² vào năm 1997 là hợp pháp.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất dẫn đến phát sinh tranh chấp: Năm 1993, sau khi được giao đất thì gia đình Bà L, ông T2 vào tỉnh Đồng Nai làm ăn, sinh sống, thửa đất trên được giao cho cụ L1 quản lý, sử dụng. Năm 1997, Nhà nước làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ TVL1. Năm 1999, cụ L1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông N; sau khi nhận đất, ông N làm nhà trên thửa đất này nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Đến năm 2002, cụ L1 và ông N đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất tại thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 xã Mỹ Thắng và được UBND huyện Mỹ Lộc xác nhận thay đổi người sử dụng đất tại trang 4 của GCNQSDĐ mang tên hộ cụ TVL1 cho ông TVN. Nay Bà L khởi kiện đòi lại thửa đất nhưng vợ chồng cụ L1, cụ T và vợ chồng ông N, bà T1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

[2.4] Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông TVT2 và ông TVN: Nguồn gốc diện tích đất 210m² là do ông T2 được Nhà nước giao theo tiêu chuẩn đất giãn dân của hộ gia đình cụ L1 (cụ L1 là chủ hộ và các thành viên gồm cụ T và 03 con đẻ là ông T2, bà C1 và ông N) nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ (Bà L khai tại đơn khởi kiện ngày 24/10/2017), ông T2 đứng tên nộp tiền 1.143.000đ. Sau đó ông T2, Bà L san lấp rồi vào Đồng Nai làm ăn nên không trực tiếp sử dụng. Từ năm 1994, ông N làm lán bán phân đạm và quản lý, sử dụng đất, đến năm 1999 ông N xây dựng nhà mái bằng kiên cố trên đất. Sau khi vợ chồng Bà L vào Đồng Nai làm ăn thì cụ L1 nộp thuế và đứng tên trên bản đồ địa chính của xã. Năm 1997, cụ L1 kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ với diện tích 210m² (cấp đất đại trà). Đến năm 1998, giữa cụ L1 và ông T2 có nhiều thư từ trao đổi với nội dung, ngày 28/9/1998 (BL623) ông T2 đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông N với giá 14.000.000đ, trong đó trả nợ cho ông TVC 10.000.000đ, cho con ông N 1.000.000đ, còn 3.000.000đ cụ L1 đã gửi vào Đồng Nai trả cho vợ chồng ông T2, Bà L; những bức thư này đều là bản gốc do ông N đã giao nộp cho Toà án. Ngoài ra, cụ L1 còn giao nộp cho Toà án 01 phiếu chuyển tiền gửi cho ông T2 năm 1998. Như vậy, mặc dù khi cụ L1 được cấp GCNQSDĐ là chưa đúng chủ thể được cấp đất, nhưng sau đó việc chuyển nhượng đất từ ông T2 sang cho ông N là sự việc có thật và cụ L1 (bố đẻ của ông T2 và ông N) là người đứng tên trên GCNQSDĐ đã tiến hành thủ tục sang tên cho ông N theo quy định của pháp

luật đất đai. Điều đó có căn cứ chứng minh tại thời điểm năm 1998, giữa ông T2 và ông N có việc chuyển nhượng 210m² đất. Vợ chồng ông N, bà T1 thực tế đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này ổn định từ năm 1994 cho đến nay, đã làm lán bán hàng vào năm 1994, đến năm 1999 đã xây dựng nhà mái bằng kiên cố trên đất. Trên thực tế, hằng năm vợ chồng ông T2, Bà L vẫn đi về thăm quê hương, bên cạnh đó gia đình bố mẹ đẻ Bà L đều cư trú ở cùng xóm chỉ cách gia đình ông N khoảng 200m là nơi có đất tranh chấp (huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định) nhưng không hề có ý kiến, khiếu nại hay thắc mắc gì. Như vậy, có căn cứ xác định Bà L, ông T2 và gia đình bên ngoại nhà Bà L đều biết rõ quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông N, bà T1 xây dựng nhà kiên cố, các công trình phụ, vật kiến trúc khác trên đất và việc cấp GCNQSDĐ của cụ L1 năm 1997 là do cấp đại trà, nhưng vợ chồng Bà L, ông T2 không có ý kiến phản đối gì. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T2 và ông N đã được diễn ra công khai trên thực tế.

[2.5] Việc Bà L khai không biết ông T2 viết thư về nhờ cụ L1 bán đất cho vợ chồng ông N, bà T1 là không đúng, bởi lẽ: Vợ chồng ông T2, Bà L từ khi vào miền Nam cho đến nay vẫn chung sống cùng nhau, trong các lá thư ông T2 đều viết “chúng con” chứng tỏ là đã có sự thống nhất, bàn bạc giữa ông T2 và Bà L về thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà T1; Bà L biết mà không phản đối, hơn nữa số tiền vợ chồng ông N trả cho vợ chồng ông T2, Bà L thông qua cụ L1 đã được cụ L1 chuyển qua bưu điện để trả cho vợ chồng ông T2, Bà L và vợ chồng ông T2, Bà L đã sử dụng vào mục đích chung của gia đình là có cơ sở, phản ánh đúng sự thật khách quan. Điều này một lần nữa chứng tỏ việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T2 và ông N thông qua cụ L1 thì Bà L và các con hoàn toàn biết nhưng không ai có ý kiến phản đối gì, các thành viên trong gia đình cùng được thông báo và được sử dụng số tiền ông N đã trả mà cụ L1 trả nợ cho ông TVC thay cho vợ chồng ông T2, Bà L, số tiền còn lại cụ L1 đã gửi qua bưu điện vào cho vợ chồng ông T2, Bà L nhận. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định Bà L và các con biết việc gia đình ông T2, Bà L đã bán diện tích đất 210m² cho vợ chồng ông N, bà T1 nhưng không ai có ý kiến phản đối gì, biết được việc sử dụng đất công khai của vợ chồng ông N, bà T1 từ năm 1994 cho đến nay cũng không có ý kiến gì nên xác định việc ý chí của Bà L và các con đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông T2 cho ông N.

[2.6] Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào các Điều 117, Điều 131, Điều 176, Điều 196, Điều 197, Điều 705, Điều 706, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác, người còn lại không ký tên*

trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”; căn cứ 01 phiếu chuyển tiền, 04 bức thư ông T2 gửi cho gia đình cụ L1. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TVT2 với ông TVN là có cơ sở. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Bà L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ là không có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Về giao hiện vật: Vợ chồng ông N, bà T1 đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất; theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2018, trên đất có 02 nhà lợp tôn và một nhà mái bằng được xây dựng kiên cố từ năm 1999. Như vậy vợ chồng ông N đã xây dựng các công trình kiên cố trên thửa đất nhưng vợ chồng Bà L, ông T2 về quê và biết rõ (gia đình bố mẹ đẻ Bà L chỉ cách đó 200m) cũng không có ý kiến gì. Do vậy, vợ chồng ông N đã sử dụng ổn định, lâu dài và thực tế thì vợ chồng Bà L vẫn sinh sống tại Đồng Nai nên nhu cầu sử dụng đất tại xã Mỹ Thắng, tỉnh Nam Định là không cần thiết. Do đó cần công nhận cho vợ chồng ông N, bà T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 210m² tại thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23, xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.8] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của phía Bà L không được chấp nhận nên Bà L phải nộp toàn bộ tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định của pháp luật, Bà L đã nộp đủ, nay nguyên đơn không yêu cầu xem xét nên không đặt ra giải quyết.

[2.9] Từ những phân tích, nhận định nêu trên thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2.10] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 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, xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà TTL. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

[2] Về án phí: Bà TTL phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006868 ngày 26/6/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nam Định.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người ĐD của đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Trần Quang Minh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Cường

Võ Hồng Sơn

Trần Quang Minh

