

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 23/2019/DS-ST

Ngày: 24/9/2019.

*V/v: Kiện đòi tài sản là nhà và quyền
sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lại Anh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đông Sơ.
2. Bà Dương Thị Kim Hồng

Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Huyền- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Quyên, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 14/2018/DS- ST ngày 23/5/2018 về “Kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2019/QĐXXST-DS, ngày 11/9/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Nguyễn T Qu, sinh năm 1933

Địa chỉ: thôn MĐ, xã TD, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:*

+ Ông Đặng Xuân D, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số nhà 05, đường ND, TH3, phường SĐ, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

+ Ông Phạm Đình D1, sinh năm 1980

Địa chỉ: xã Th, huyện Th1, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn:*

Bà Bùi Thị Mai L, luật sư - Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng.

Địa chỉ: Số 163 Tr, phường SĐ, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn :*

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963, bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962.

Đều trú tại : thôn MĐ, xã TD, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

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

- UBND thành phố CL

Người đại diện theo pháp luật : Chủ tịch UBND thành phố CL. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền : Bà Vũ Thị Th2, sinh năm 1985 - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố CL. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1938

Địa chỉ: thôn MĐ, xã TD, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân D, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số nhà 05, đường ND, TH3, phường SĐ, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

+ Ông Phạm Đình D1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: xã Th, huyện Th1, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1984

Địa chỉ: GH, TD, CL, Hải Dương. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị L3, sinh năm 1987

Địa chỉ: TH I, SĐ, CL, Hải Dương. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1991

Địa chỉ: thôn Tr, xã ĐL, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

(Hiện đang làm việc tại Đài Loan)

+ Người đại diện theo ủy quyền của chị L2, chị L3, chị N: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963.

Đều trú tại : thôn MĐ, xã TD, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày :

Vợ chồng ông Qu, bà L1 được Nhà nước cấp cho mảnh đất tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL với diện tích 713m² thuộc thửa 219, 231 tờ bản đồ số 12.

Năm 1983, ông T lấy vợ được bố mẹ cho ở nhờ một phần đất của gia đình tại ngôi nhà cũ do vợ chồng ông Qu xây dựng từ năm 1967, còn vợ chồng ông Qu ở bên nhà ba gian cũ ở bên cạnh đó từ đó cho đến nay.

Đến năm 1984 có xây một bức tường ngăn ở giữa hai phần đất và bức tường này được tồn tại cho đến nay, không bị dịch chuyển vị trí, chỉ có việc xây cao lên vào năm 1992. Trên diện tích ông T, bà M sử dụng chỉ có ngôi nhà cũ của ông Qu, ngoài ra không có tài sản nào khác. Ông Qu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 341m². Năm 2011 khi ông Qu làm thủ tục tách sổ cho ông S thì mới được biết việc ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999.

Trong quá trình sử dụng nhà đất của ông Qu thì vợ chồng ông T có tu sửa lại nhà ba gian, chất lại tường, làm mái. Cách đây hơn 10 năm vợ chồng ông T có xây nhà 01 tầng mái bằng. Việc này ông Qu có biết nhưng không có ý kiến gì.

Như vậy, diện tích đất cũng như ngôi nhà vẫn là của vợ chồng ông Qu. Không có việc ông Qu tặng cho ông T nhà đất đó. Việc ông T bà M đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tự ý đi làm, ông bà không biết việc này.

Phần diện tích đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 372m² nhưng thực tế thẩm định là 349,2m², đây là sai số nên nguyên đơn nhất trí với số liệu thẩm định tại chỗ và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất theo số liệu thực tế.

Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu :

Buộc gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 372m² thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² (nay xác định là 349,2m² theo thực tế hiện trạng sử dụng) và ngôi nhà 03 gian trên đất tại thôn MĐ, xã TD, huyện CL hiện ông T, bà M đang sử dụng. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 925364 ngày 30/12/1999 của UBND huyện CL đã cấp cho ông Nguyễn Văn T, đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M trình bày :

Vợ chồng ông kết hôn từ năm 1983. Sau khi kết hôn, vợ chồng được bố mẹ đồng ý cho ra ở riêng và cắt cho ông phần diện tích đất 372m² mà bố mẹ ông đang quản lý, sử dụng (tức thửa 242, tờ bản đồ số 12, thôn MĐ, xã TD). Vợ chồng ông làm ăn sinh sống ổn định trên diện tích đất đó từ năm 1983 đến năm 2017 bố mẹ ông không có tranh chấp hay phản đối gì .Năm 1984, thì vợ chồng ông có xây bức tường ngăn giữa hai nhà, bức tường đó vẫn tồn tại cho đến nay.

Năm 1996, theo thông báo công khai trên loa của chính quyền địa phương về việc tổng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các hộ gia đình tại địa phương nên vợ chồng ông ngay thẳng, công khai và đề nghị cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Năm 1999, gia đình ông và ông Qu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Qu đi lấy giấy chứng nhận trước và có vẻ nói với ông là đi lấy Giấy chứng nhận tại nhà ông H trưởng thôn. UBND thị xã CL cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại thôn MĐ, thị xã CL, tỉnh Hải Dương mang tên ông Nguyễn Văn T; cấp giấy CNQSD đất thửa liền kề số 214, tờ bản đồ số 12, diện tích 341m² tại thôn MĐ, thị xã CL, tỉnh Hải Dương mang tên ông Nguyễn Văn Qu.

Trong quá trình sử dụng đất, bố ông có cho vợ chồng ông ở 03 gian nhà ngói, nền đất. Vợ chồng ông có tu sửa vài lần vào năm 1993, năm 2016 xây ngăn, lát nền, lợp mái tôn, chát lại tường. Chi phí các lần tu sửa hết tổng số tiền là 52 triệu đồng. Ông Qu có biết việc tu sửa, sang làm hộ và không có ý kiến gì về việc này.

Năm 1993, gia đình ông gồm 05 khẩu là vợ chồng ông và 03 người con, được nhà nước giao đất 03 ngoài đồng với tiêu chuẩn mỗi khẩu được 01 sào 09 thước (là 2880m²). Vì gia đình nhà ông đang đang sử dụng diện tích đất ở tại thôn MĐ, xã TD nhiều hơn định mức, do vậy, hộ gia đình nhà ông bị trừ 48m² đất 03 ngoài đồng vào đất vườn thừa, chỉ được giao 2832m² đất nông nghiệp.

Năm 2009, khi vợ chồng ông xây nhà mái bằng kiên cố thì bố ông có biết và không có phản đối gì. Bố mẹ, anh chị em còn sang phụ giúp gia đình ông xây nhà.

Hiện nay diện tích đất gia đình ông sử dụng không phải là 372m² mà là 349,2m². Vợ chồng ông nhất trí với quan điểm của nguyên đơn về việc giải quyết diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng là 349,2m².

Vợ chồng ông không nhất trí với yêu cầu đòi lại diện tích đất gia đình ông đang sử dụng vì đó là đất của vợ chồng ông, đã được ông Qu cho tặng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999, ở ổn định, không có tranh chấp. Ngôi nhà thì vợ chồng xác định là của ông Qu, nếu ông Qu nhất thiết đòi lại thì vợ chồng ông trả ông Qu ngôi nhà nhưng ông Qu phải trả tiền tu sửa ngôi nhà đó, hoặc vợ chồng ông vẫn tiếp tục sử dụng ngôi nhà cũ của ông Qu và trả cho ông Qu số tiền theo kết quả định giá nhà, trừ đi số tiền vợ chồng ông đã bỏ ra tu sửa.

Ông bà không nhất trí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã CL (nay là thành phố CL) trình bày :

Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại xã TD, thị xã CL là đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M có nguồn gốc từ ông cha để lại cho ông Nguyễn Văn Qu và bà Nguyễn Thị L1 (bố mẹ ông T), được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đất ở sử dụng trước ngày 18/12/1980.

Năm 1993, thực hiện chính sách của Nhà nước về đo vẽ hiện trạng và đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn xã TD, ông Nguyễn Văn T đã được đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ông T, bà M đã sử dụng ổn định từ trước năm 1993. Năm 1999, ông Nguyễn Văn T được UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc diện cấp lần đầu đồng loạt trên toàn địa bàn xã TD, đồng thời ông Nguyễn Văn Qu cũng được UBND thị xã CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa liền kề số 214, tờ bản đồ số 12, diện tích 341m².

Việc đo vẽ bản đồ, đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T được thực hiện công khai theo chính sách của Nhà nước trên toàn địa bàn.

Khi ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M xây nhà và ở ổn định trong thời gian dài thì ông Qu, bà L1 đều biết và không phản đối.

Từ khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không có tranh chấp, phản đối. Chỉ đến khi tình cảm gia đình giữa ông Qu và ông T không còn nữa mới xảy ra tranh chấp, ông Qu đòi lại đất đã cho ông T.

Từ những căn cứ trên, xác định thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M.

Vì vậy, UBND thị xã CL không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Qu yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T năm 1999.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Qu có làm đơn đến UBND xã TD, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã CL để xin sao chụp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông T, bà M.

UBND xã TD đã có công văn số 07/CV - UBND ngày 06/3/2017, có nội dung:

- Hồ sơ thửa đất trước khi có bản đồ 299: UBND xã không có.
- Về hồ sơ, bản đồ địa chính đo đạc theo chỉ thị 299: Hồ sơ, bản đồ 299 tại xã TD đã bị thất lạc.
- Hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M: Hộ ông T, bà M được cấp giấy CNQSD đất cùng với đợt cấp giấy CNQSD đất đồng loạt trên địa bàn toàn xã, và đều căn cứ vào bản đồ 721 đo vẽ năm 1993. Hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSD đất UBND xã không có hồ sơ lưu đối với trường hợp trên.

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã CL có công văn số 808/VPĐK ngày 31/3/2017, có nội dung: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã CL đã kiểm tra hồ sơ lưu trữ, kết quả:

- Sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã TD: Tại sổ vào sổ theo dõi số 1419 chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T, tờ bản đồ số 12, thửa 242, diện tích 372m² do UBND thị xã CL cấp.

- Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất tại tờ bản đồ số 12, thửa 242; Hồ sơ, bản đồ địa chính đo đạc theo chỉ thị 299 và trước khi có bản đồ 299 xã TD, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã CL không lưu giữ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà L1* (Người có quyền lợi liên quan trong vụ án) trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 372m² cho vợ chồng ông T, bà M là không đúng, vì đất đó của vợ chồng bà, do vợ chồng bà cho ở nhờ. Do vậy, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông T, bà M trả lại nhà đất ở nhờ; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà M.

Tại biên bản xác minh ngày 12/10/2018, UBND xã TD cung cấp:

Nguồn gốc diện tích đất 372m² tờ bản đồ số 12, thửa số 242 tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL nằm trong diện tích đất 713m² của ông Nguyễn Văn Qu và bà Nguyễn Thị L1 (được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, hình thành trước ngày 18/12/1980). Diện tích đất 372m² được ông T sử dụng từ khi lấy vợ năm 1983 cho đến nay, phần đất còn lại do vợ chồng ông Qu sử dụng.

Đến năm 1993 thực hiện chính sách của Nhà nước về đo vẽ hiện trạng và đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn xã TD, ông T đã được đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, đồng thời ông T sử dụng ổn định từ trước năm 1993 nên ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 372m² và ông Qu cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề số 214, tờ bản đồ số 12, diện tích 341m² tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương.

Trong quá trình sử dụng diện tích đất của mình thì năm 1983 vợ chồng ông T, bà M có ở trên ngôi nhà xây mái ngói của ông Qu. Đến năm 2008 vợ chồng ông T, bà M có xây thêm 01 nhà mái bằng một tầng. Quá trình ông T, bà M sử dụng đất không có tranh chấp cho đến khi ông Qu khởi kiện ra Tòa. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành ngày 17/8/2018 thể hiện ông T, bà M đang sử dụng diện tích đất 349,2m² tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương. Trên diện tích đất đó có 01 ngôi nhà mái bằng xây kiên cố, diện tích 52,44m²; 01 ngôi nhà cũ, xây gạch chỉ, lợp mái tôn diện tích 46,3m² và một số công trình, tài sản, cây cối khác trên đất.

Theo kết quả định giá tài sản, Hội đồng định giá tài sản kết luận:

- Giá trị quyền sử dụng đất: 123.198.000 đồng.

- Giá trị ngôi nhà 01 tầng mái bằng, đường điện chìm: 148.150.131 đồng + 4.444.503 đồng.

- Giá trị ngôi nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp tôn, đường điện chìm 87.943.701 đồng + 4.397.185 đồng

Tổng trị giá trị quyền sử dụng đất, nhà trên đất, các công trình, tài sản khác trên đất là: 417.114.000 đồng.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nhà, đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại là của nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ cho bị đơn ở nhờ chứ không cho, và cũng không có căn cứ, cơ sở, tài liệu nào xác định nguyên đơn đã cho bị đơn nhà đất đó.

Việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào cụ Qu không biết.

Việc ông T, bà M tu sửa ngôi nhà là để vợ chồng ông ở chứ không phải cho cụ Qu ở. Ông bà T, M không chăm sóc, nuôi dưỡng bố mẹ.

Việc UBND huyện CL (nay là thành phố CL) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không có cơ sở vì đó không phải là đất của ông T; không có việc ký giáp ranh với những hộ liền kề; không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, cụ Qu khởi kiện đòi lại sự công bằng cho mình, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ông Đặng Xuân D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Qu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Ông nhất trí với nội dung phát biểu của vị luật sư, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất hiện ông bà đang sử dụng là của bố mẹ ông (Cụ Qu, cụ L1) nhưng ông bà đã sử dụng diện tích đất đó từ năm 1983 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông đã nhiều lần tu sửa ngôi nhà cũ trên đất. Năm 1993, hộ gia đình ông gồm vợ và các con bị trừ đất 03 ngoài đồng vào đất vườn thừa trong diện tích đất ông bà đang sử dụng. Năm 1999 vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, vợ chồng ông xây nhà kiên cố. Việc xây nhà này bố mẹ và những người thân trong gia đình đều biết không có ý kiến phản đối và còn sang làm giúp. Như vậy, thể hiện bố mẹ ông đã cho vợ chồng ông nhà đất nói trên. Do vậy, vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn có thể xem xét, trả một phần giá trị ngôi nhà cho nguyên đơn, với số tiền khoảng 10 triệu đồng.

Người đại diện hợp pháp của UBND thị xã CL - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, thể hiện ý kiến giữ nguyên quan điểm không nhất trí đối với nội dung yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T năm 1999.

- Ông Nguyễn Văn T là Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L2, chị Nguyễn Thị L3, chị Nguyễn Thị N trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các căn cứ như ý kiến bị đơn đã nêu ở trên.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Xác định trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng dân sự về việc nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt và gửi các văn bản tố tụng cũng như thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng các nguyên tắc, thủ tục tố tụng. Đường sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án:

Áp dụng Điều 105, Điều 158, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; án lệ số 03/AL được HĐTP TAND tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Qu đối với yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M trả lại cho cụ diện tích đất tại thửa số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² (hiện trạng là 349,2m²) tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông T, bà M trả lại cho ông Qu, bà L1 một phần giá trị ngôi nhà.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Qu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, nhận định.

[1] Về thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện:

Quan hệ tranh chấp của vụ án về kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Về thời hiệu: Đây là quan hệ tranh chấp kiện đòi tài sản, không áp dụng thời hiệu khởi kiện, do vậy, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Qu yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M trả lại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 372m² (diện tích đất thực tế hiện nay là 349,2m²) tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, HĐXX thấy:

Về nguồn gốc: Diện tích đất này nằm trong diện tích đất 713m² thuộc thửa 219, 231 tờ bản đồ số 12, của ông Nguyễn Văn Qu và bà Nguyễn Thị L1, sử dụng trước ngày 18/12/1980, được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Ông T, bà M cho rằng diện tích đất 372m² mà ông bà đang ở là của ông Qu, bà L1 nhưng ông Qu, bà L1 đã cho ông bà từ năm 1983. Ông bà không xuất trình được căn cứ tài liệu nào chứng minh cho việc đó. Ông Qu, bà L1 khẳng định diện tích đất đó ông bà chỉ cho vợ chồng ông T, bà M ở nhờ chứ không cho.

Tuy nhiên, cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận vợ chồng ông T, bà M sử dụng diện tích đất trên từ khi ông T kết hôn với bà M cho đến nay, còn vợ chồng ông Qu, bà L1 sử dụng diện tích đất 341m² liền kề. Năm 1984, thì giữa hai thửa đất này được xây dựng một bờ tường ngăn cách, phần bờ tường đó còn tồn tại đến nay.

Năm 1993, khi thực hiện chủ trương giao đất 03 ngoài đồng, khi đó gia đình ông T, bà M có 05 khẩu gồm vợ chồng và 03 người con được giao theo tiêu chuẩn mỗi khẩu 01 sào 09 thước là 2880m². Do gia đình ông T đang sử dụng diện tích đất 372m² tại thôn MĐ, xã TD là vượt quá hạn mức quy định nên đã bị trừ đất 03 vào đất vườn thừa. Gia đình ông T, bà M chỉ được giao diện tích đất nông nghiệp 2832m², tức là bị trừ 48m² đất 03 vào đất vườn thừa.

Năm 1999, UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề số 214, tờ bản đồ số 12, diện tích 341m² cho ông Qu, còn ông T được UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M925364 ngày 30/12/1999 đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương mang tên Nguyễn Văn T. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2009, vợ chồng ông T, bà M có xây nhà 01 tầng mái bằng kiên cố, vợ chồng ông Qu, bà L1 biết nhưng không phản đối.

Như vậy, vợ chồng ông T, bà M sử dụng diện tích đất 372m² từ năm 1983 cho đến nay. Giữa diện tích đất ông T bà M và ông Qu, bà L1 sử dụng có ranh giới rõ ràng. Quá trình sử dụng, gia đình ông T, bà M bị trừ đất 03 ngoài đồng vào đất vườn thừa. Năm 1999, vợ chồng ông T, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ở ổn định, không có tranh chấp, không có khiếu nại gì về việc cấp GCNQSD đất. Năm 2009, vợ chồng ông xây nhà kiên cố, ông Qu, bà L1 biết

nhưng không phản đối. Điều đó thể hiện ý chí của ông Qu, bà L1 đã cho vợ chồng ông T, bà M diện tích đất nói trên.

Do vậy, nay ông Qu kiện đòi lại diện tích đất thực tế 349,2m² (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông T diện tích là 372m²) tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại ngôi nhà 03 gian xây gạch, lợp ngói, được xây dựng từ năm 1966 - 1967 hiện bị đơn đang quản lý, sử dụng nằm trên diện tích đất 372m² tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngôi nhà trên là của vợ chồng ông Qu, bà L1, được xây năm 1966 - 1967. Ông T, bà M ở tại ngôi nhà đó từ năm 1983 cho đến nay. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông T đã nhiều lần sửa chữa, cải tạo như lát lại nền bằng gạch, chất tường, lợp lại mái bằng mái tôn.

Quan điểm của ông T bà M xác định ngôi nhà đó của ông Qu, bà M, nhưng vì ngôi nhà này hiện đang ở diện tích đất của vợ chồng ông do vậy vợ chồng ông được sử hữu ngôi nhà đó và có trách nhiệm trả cho ông Qu, bà L1 trị giá ngôi nhà theo kết quả định giá, trừ đi số tiền mà vợ chồng ông đã tu sửa ngôi nhà hết số tiền 52 triệu đồng.

HĐXX thấy: Ngôi nhà ba gian lợp ngói được ông Qu, bà L1 xây dựng từ năm 1966 - 1967 thuộc quyền sử hữu của ông Qu, bà L1, phù hợp với sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn. Nay ông Qu kiện đòi lại ngôi nhà đó là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

Ông T, bà M khai quá trình sử dụng đã nhiều lần sửa chữa ngôi nhà hết 52 triệu đồng nhưng không xuất trình được tài liệu nào chứng minh. Theo kết quả định giá tài sản xác định ngôi nhà đó hiện có trị giá 92.340.000 đồng (làm tròn). Mặc dù ông T, bà M không xuất trình được tài liệu xác định sửa chữa ngôi nhà hết bao nhiêu tiền nhưng phía bên nguyên đơn thừa nhận có việc ông T, bà M sửa chữa ngôi nhà đó nhiều lần. Như vậy, có cơ sở xác định ông T, bà M đã bỏ tiền sửa chữa, cải tạo ngôi nhà, có công duy trì, nâng cấp ngôi nhà đó.

Như vậy, ngôi nhà được vợ chồng ông T bà M sử dụng ổn định từ năm 1983 đến nay. Quá trình ở, vợ chồng ông T, bà M có công quản lý, duy trì, tôn tạo ngôi nhà đó. Do vậy, khi xem xét yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà của nguyên đơn cần xem xét công sức đóng góp của vợ chồng ông T, bà M đối với ngôi nhà và xác định công sức đóng góp này bằng 50% trị giá ngôi nhà hiện nay.

Hiện ngôi nhà đó do vợ chồng ông T, bà M đang sử dụng và nằm trên diện tích đất của vợ chồng ông T, bà M. Do vậy, cần giao ngôi nhà đó cho vợ chồng ông T, bà M được quyền sử hữu. Vợ chồng ông T, bà M có nghĩa vụ trả ½ giá trị ngôi nhà đó cho ông Qu, bà L1 là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thị xã CL cấp cho vợ chồng ông T, bà M đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại thôn MĐ, thị xã CL, tỉnh Hải Dương, HĐXX thấy:

Theo kết quả xác minh và tài liệu UBND xã TD, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã CL cung cấp thì hồ sơ thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL trước khi có bản đồ 299 hiện UBND xã TD không có; hồ sơ, bản đồ địa chính được đo đạc theo chỉ thị 299 - CT/TTg, ngày 10/11/1980 tại xã TD đã bị thất lạc. UBND xã TD cung cấp cho Tòa án bản đồ đo vẽ năm 1993 (ký xác nhận năm 1999) tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương;

Theo yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa án, Trung tâm Công nghệ thông tin Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương, cung cấp: Trung tâm công nghệ thông tin Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương không có bản đồ và hồ sơ 299 của xã TD, huyện CL, tỉnh Hải Dương.

Trung tâm công nghệ thông tin Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương cung cấp cho Tòa án trích tờ bản đồ số 12, tỷ lệ 1/1000 đo vẽ năm 1995, xã TD, CL, Hải Dương thể hiện thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² liền giáp với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 12, diện tích 341m² tại thôn MĐ, xã TD, huyện CL, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào quá trình sử dụng diện tích đất của ông T, bà M trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, căn cứ hồ sơ đo đạc năm 1993, UBND huyện CL đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² thuộc diện cấp lần đầu đồng loạt trên địa bàn xã TD; đồng thời ông Nguyễn Văn Qu cũng được UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề số 214 tờ bản đồ số 12, diện tích 341m². Trong suốt quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đến trước thời điểm ông Qu khởi kiện (năm 2017) không có ai tranh chấp, phản đối.

Như vậy, việc UBND thị xã CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông T là đúng thẩm quyền và có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M925364 ngày 30/12/1999 của UBND huyện CL cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 2,6 triệu đồng. Chi phí định giá tài sản hết 1,5 triệu đồng.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản với số tiền là 4.1 triệu đồng

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần do vậy, nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí thẩm định và định giá trên. Cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền xem xét, chi phí thẩm định, định giá đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Yêu cầu khởi kiện của ông Qu không được chấp nhận do vậy ông Qu phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ông Qu là người cao tuổi, căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Qu.

Ông T, bà M phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 158, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 2; Khoản 2 Điều 36 Luật đất đai năm 1993. Pháp lệnh số 10 ngày 27/2/2009 về lệ phí, án phí Tòa án; 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Qu đối với yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M trả cho ông diện tích đất tại thửa số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² (hiện trạng là 349,2m²) tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M925364 ngày 30/12/1999 của UBND huyện CL, tỉnh Hải Dương đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 12, diện tích 372m² tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương mang tên Nguyễn Văn T.

- Chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn Qu đối với yêu cầu: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M trả lại ngôi nhà 03 gian, xây gạch, trên diện tích đất tại thửa 242, tờ bản đồ số 12 tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M có quyền sở hữu ngôi nhà 03 gian xây gạch, lợp mái tôn nằm trên diện tích đất tại thửa 242, tờ bản đồ số 12 tại thôn MĐ, xã TD, thị xã CL, tỉnh Hải Dương.

Ông T, bà M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Qu, bà Nguyễn Thị L 1/2 trị giá ngôi nhà với số tiền là 46.170.000 đồng (làm tròn).

2. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Qu.

Ông T và bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản hết 4.100.000 đồng. Ông Qu đã nộp tạm ứng đủ số tiền này.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Qu phải chịu 3.650.000 đồng. Ông Qu đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M phải chịu 450.000 đồng.

Buộc ông T, bà M phải trả cho ông Qu số tiền 450.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc niêm yết.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Lại Anh Vân