

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 35/2019/DS-PT
Ngày: 10-6-2019
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T; sinh năm 1950; cư trú tại: Xóm 8, xã T1rực T, huyện T, tỉnh N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Phạm Thị N1 - Chi nhánh số 1 Văn phòng luật sư N, thuộc đoàn luật sư tỉnh N

- Bị đơn: Ông Phạm Văn V; sinh năm 1952; cư trú tại: Xóm 5, xã T1, huyện T, tỉnh N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Luật sư Trần Văn N2 - Văn phòng luật sư T và cộng sự, thuộc đoàn luật sư tỉnh N.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị L; sinh năm 1953 (vợ ông V); cư trú tại: Xóm 5, xã, huyện T, tỉnh N.

2. Bà Phạm Thị H; sinh năm 1938 (chị bà T); cư trú tại: Xã H, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Phạm Thị T (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2019).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn V là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa: Có mặt bà T, ông V, bà L, Luật sư Trần Văn N2, Luật sư Phạm Thị N1; vắng mặt bà H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 2743 (số thửa cũ là 315), tờ bản đồ số 4 xã T1, huyện T, tỉnh N có diện tích 292m² là đất thổ cư do ông bà nội bà là cụ T2 để lại cho bố mẹ bà là cụ Phạm Văn C (chết năm 1957) và cụ Phạm Thị C (chết năm 2003). Gia đình bà đã sống trên thửa đất này từ khoảng năm 1955, khi đó trên đất đã có ngôi nhà ngói 03 gian, hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên từ đó cho đến nay. Sau khi bố bà chết, hai chị em bà vẫn sống cùng mẹ tại ngôi nhà ba gian trên thửa đất này. Quá trình ở gia đình bà có vài lần sửa lại ngôi nhà ngói 03 gian nhưng vẫn giữ nguyên móng nhà cũ. Từ khoảng năm 1970 bà H (chị gái bà) xây dựng gia đình và chuyển vào sống tại Miền Nam, còn bà dạy học ở thành phố N, ở nhà chỉ còn một mình mẹ bà là cụ C. Do cụ C đã già yếu, nhà lại rộng nên cụ C đã cho cụ Phạm Văn N3 là người có họ hàng xa với gia đình bà (ông nội bà và ông nội cụ N3 là hai anh em) đến ở nhờ tại 02 gian nhà ngói và cho cụ N3 trồng cây trên diện tích đất còn lại.

Năm 1997 Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thửa số 2743, tờ bản đồ số 4 xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định cho cụ Phạm Thị C.

Năm 2003 cụ C chết, chị em bà vẫn cho gia đình cụ N3 tiếp tục ở nhờ, vì khi đó bà H ở trong miền Nam, còn bà lấy chồng ở xã T1 chưa có nhu cầu sử dụng và cũng để tiện việc trông coi nhà đất của bố mẹ bà để lại.

Khoảng năm 2009, cụ N3 chết, nhà đất tại thửa 2743 không có ai sử dụng. Năm 2013 khi bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 2743 thì ông Phạm Văn V là con cụ N3 không đồng ý với lý do cụ N3 đã cho ông V thửa đất này. Bà đã có đơn đề nghị UBND xã T1 giải quyết, UBND xã đã hòa giải nhưng không có kết quả. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án buộc ông V phải trả lại cho bà nhà đất nêu trên.

Năm 2016 do bão số 1 đã làm vỡ một số ngói trên mái nhà, gia đình bà đã về để sửa lại nhưng ông V không đồng ý còn tự sửa chữa. Nay bà nhất trí thanh toán cho ông V tiền sửa mái nhà là 9.000.000đồng và giá trị tường xây bao quanh thửa đất theo Hội đồng định giá đã xác định là 3.460.000đồng.

Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án bị đơn ông Phạm Văn V trình bày: Năm 1970 bố ông là cụ Phạm Văn N3 đã mua ngôi nhà ngói 3 gian trên thửa đất 2743 của ông Phạm Văn T2 (ông T2 là con cụ Đ) và sống trên thửa đất đó từ năm 1970

cho đến khi mất (năm 2009). Việc mua bán nhà được thể hiện bằng “Giấy giao kèo” ghi tháng 9/1996 giữa bố ông và ông T2. Việc cụ C sống tại thửa đất 2743 từ thời gian nào thì ông không biết, ông chỉ biết từ năm 1977 cụ C ở một mình tại 01 gian phía Đông, cụ N3 ở tại 02 gian phía Tây, vừa làm nơi ở vừa là nơi thờ cúng. Cụ N3 là người xây tường bao như hiện tại và sửa chữa ngôi nhà 03 gian, còn cụ C chỉ xây gian bếp cạnh gian nhà phía Đông, hiện vẫn còn.

Năm 1997 cụ C được cấp GCNQSDĐ thửa số 2743 là do bố ông đi vắng, mẹ ông ở nhà nhưng không biết về việc kê khai, cụ C đã tự chỉ mô mốc và tự kê khai làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Sau khi cụ N3 chết thì ông là người quản lý, sử dụng ngôi nhà 03 gian và thửa đất 2743 để làm nơi thờ phụng tổ đường theo Giấy ủy quyền của cụ N3 đề ngày 04/11/2008. Năm 2016 bão đã làm tốc mái nhà, gia đình ông đã phải lợp lại mái, thay rui mè và ngói hết khoảng 40 triệu đồng. Tuy nhiên, ông không có yêu cầu gì về số tiền ông đã bỏ ra sửa nhà vì là nhà của bố mẹ ông đã giao cho ông quản lý. Hiện nay ngôi nhà 03 gian được dùng làm nơi thờ cúng, trong đó ông sử dụng 02 gian phía Tây, còn bà T sử dụng nhờ 01 gian phía Đông và hiện không có ai sinh sống ở đó. Ông xác định cụ N3 đã mua của ông Phạm Văn T2 ngôi nhà ba gian trên thửa đất 2743 vào năm 1970 và hiện nay ông là người quản lý, sử dụng duy nhất đối với nhà đất này. Nay bà T yêu cầu ông phải trả lại nhà đất trên thì ông không nhất trí, vì ông T2 đã bán nhà cho bố ông từ năm 1970 theo Giấy giao kèo tháng 9/1996. Sau đó bố ông đã làm Giấy ủy quyền ngày 04/11/2008 cho ông để làm nơi thờ phụng tổ đường. Tại biên bản họp nội tộc ngày 11/4/2009, ông Đỗ Xuân Khu (bí thư chi bộ) đã có quan điểm: Việc cấp GCNQSDĐ cho cụ C là do cụ C trực tiếp chỉ đất để đo đạc vì vậy GCNQSDĐ cấp cho cụ C là không hợp lệ vì đất không phải của cụ C mà là đất của ông T2 đã bán cho cụ N3 từ năm 1970. Trước khi cụ N3 qua đời đã để lại di chúc cho ông V, ông Thường quản lý, sử dụng.

Theo cung cấp của UBND xã T1: Từ năm 1980 trở về trước chính quyền địa phương không biết thửa đất 2743 là của ai, do ai quản lý, sử dụng. Đối với các công trình kiến trúc, cây trồng trên thửa đất này thì chính quyền địa phương cũng không biết do ai xây dựng, trồng cây.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T và UBND xã T1 cung cấp: Bản đồ xã T1 đo đạc năm 1981, chỉnh lý năm 1985 theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ thể hiện: Cụ Phạm Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3, diện tích 190m² đất ở; Liên kề phía Tây là thửa đất số 314, diện tích 1340m² gồm: đất ở 500 m², đất vườn 640 m², đất ao 200 m² chủ sử dụng là cụ Phạm Văn N3.

Bản đồ địa chính xã T1 lập năm 1992, chỉnh lý năm 1997 thể hiện: Cụ Phạm Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 2743 (số thửa cũ là 315), tờ bản đồ số 4, diện tích 292m² đất ở; liên kề phía Tây là thửa đất số 2744, diện tích 305m² gồm: đất ở 175m² chủ sử dụng là cụ Phạm Văn N3, 130m² đất vườn chủ sử dụng là ông Phạm Văn V.

Về việc nộp thuế đất đối với thửa đất 2743: Từ năm 1995 trở về trước thì chính quyền địa phương không biết vì không còn tài liệu lưu trữ. Từ năm 1995 đến

khi cụ C chết thì cụ C là người nộp thuế nhưng cụ C được miễn nộp thuế vì thuộc diện già yếu.

Về việc cấp GCNQSDĐ: Năm 1992 cụ C có làm đơn Đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với thửa đất số 2743, tờ bản đồ số 4 xã T1, huyện T, tỉnh N. Ngày 17/9/1997 cụ C được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số hiệu L 619993.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 234, 235, 357, 468, 612 và Điều 651 Bộ luật Dân sự; Điều 5, 26, 35, 147, 157, 165 khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS); Điều 203 Luật Đất đai; 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 về án phí và lệ phí Tòa án; Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/2/2018,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T;

Xác định ngôi nhà ba gian được xây dựng trên thửa đất số 2743 (số thửa cũ là 315), tờ bản đồ số 4 xã T1, huyện T, tỉnh N có diện tích 292m² đất thổ cư, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Phạm Thị C. Cụ C đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C là bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị H được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 2743 và được quyền sở hữu ngôi nhà ngói ba gian cùng các công trình xây dựng khác trên thửa đất số 2743. Ranh giới của thửa đất 2743 được xác định như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất ông Dương;

Phía Nam giáp đường liên thôn;

Phía Đông giáp ngõ xóm;

Phía Tây giáp đất cụ N3.

2. Buộc ông Phạm Văn V có trách nhiệm chuyển toàn bộ các đồ dùng, đồ thờ cúng trong hai gian nhà ngói tại phía Tây của thửa đất 2743 để trả lại toàn bộ nhà đất cho bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị H;

3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị T trả cho ông Phạm Văn V tổng số tiền là 12.460.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) trong đó gồm: Giá trị tường bao thửa đất 2743 là 3.460.000 đồng và tiền sửa chữa mái nhà ngói ba gian do bão năm 2016 là 9.000.000 đồng.

Ngày 05/11/2018 Ông Phạm Văn V là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì xét xử không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và đến nơi thờ cúng của Chi tộc họ phạm tại xóm 10 xã T1. Việc ông T2 bán nhà ba gian trên đất cho cụ N3 và giao quyền cho cụ N3 sử dụng đất để làm nơi thờ phụng không chỉ được chứng minh bằng giấy giao kèo của ông T2 gửi UBND xã T1 vào tháng 9/1996, đơn đề nghị của ông T2 gửi UBND xã T1 ngày 12/10/1996; mà còn được chứng minh bằng biên bản

hợp họ tộc có 40 người trong họ tộc ký xác nhận, Bí thư chi bộ, đội trưởng sản xuất số 10 xã T1 và xác nhận của UBND xã T1. Khi hoà giải ở địa phương, biên bản hoà giải đã ghi rõ nội dung bà T thừa nhận về việc cụ N3 đã mua nhà của ông T2. Bà Thuỷ (vợ ông T2) đã có đơn xác nhận về việc nhà đất của ông T2 để cho cụ N3 2 gian làm nơi thờ cúng ngành cụ N3, cho cụ C ở nhờ 1 gian và thờ cúng ngành của ông T2, khi nào cụ C mất thì giao cho cụ N3 quản lý làm nơi thờ cúng chung cả ngành cụ N3 và ngành ông T2. Năm 1970 cụ N3 còn bán toàn bộ phần mái căn nhà ba gian lấy tiền sửa nhà, xây tường bao xung quanh thửa đất, dậu hoa trước nhà, việc cụ N3 bán phần mái nhà đã được ông Thanh (con ông Vũ) là người mua xác nhận. Khi kê khai thiết lập bản đồ và cấp GCNQSDĐ do cụ C tự chỉ mô môc. Công văn của Phòng Tài nguyên môi trường huyện T đã xác định cụ C được cấp GCNQSDĐ tăng 102 m² so với bản đồ 299 là đất thuộc quyền sử dụng của cụ N3 theo bản đồ 299. Bị đơn đã có đơn phản tố yêu cầu huỷ GCNQSDĐ của cụ C nhưng chưa được cấp sơ thẩm chấp nhận. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ GCNQSDĐ của cụ C và bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

Cấp phúc thẩm thu thập bổ sung chứng cứ tại UBND xã T1 như sau: Hiện UBND xã không có văn bản nào thể hiện về việc tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ T2 hoặc biên bản họp gia đình thoả thuận thống nhất việc sử dụng đất của cụ T2, cụ C. Do từ khi lập hồ sơ để cấp GCNQSDĐ đến nay đã hơn 20 năm, đội ngũ cán bộ có nhiều thay đổi nên chính quyền địa phương không đủ căn cứ trả lời về quá trình cấp GCNQSDĐ như thế nào, có niêm yết công khai hay không, các hộ có trực tiếp ký đơn đăng ký kê khai hay không và các hộ lân cận có ký giáp ranh hay không.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cung cấp: Bản đồ xã T1 đo đạc năm 1981, chỉnh lý năm 1985 thể hiện cụ Phạm Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3, diện tích 190m² đất ở. Trước đó, không có bất cứ tài liệu gì thể hiện về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất, không có giấy tờ gì về việc tặng cho hay thoả thuận giữa cụ T2 với cụ C hay cụ Đ. Năm 1992 thực hiện quyết định số 924/QĐUB ngày 19/7/1987 của UBND tỉnh về việc đo đạc lập bản đồ và hoàn thiện hồ sơ địa chính các cấp, các hộ đang sử dụng đất lập đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Theo đơn kê khai đăng ký lưu tại UBND xã T1 thì cụ Phạm Thị C kê khai thửa đất số 2743. Nên Bản đồ địa chính xã T1 lập năm 1992, chỉnh lý năm 1997 thể hiện: Cụ Phạm Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 2743, diện tích 292m² đất ở. Trường hợp nguồn gốc đất là của cụ T2 mà cụ C không có văn bản tặng cho đất của cụ T2, cũng không có văn bản họp gia đình thống nhất giao quyền sử dụng cho cụ C, thì căn cứ bản đồ lập năm 1981 chỉnh lý năm 1985 theo Chỉ thị 299/TTG cụ C là người đang sử dụng đất đã được thể hiện trên bản đồ, ghi vào sổ đăng ký ruộng đất (mẫu 5a, 5b) với diện tích 190m² đất ở, đến năm 1992 đo đạc lập bản đồ, cụ C vẫn đang sử dụng đất mà không có biến động về hình thể, ranh giới sử dụng, loại ruộng đất thì xác định cụ C là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 190m² đất ở.

Về việc cấp GCNQSDĐ: Trên cơ sở bản đồ năm 1992, ngày 17/9/1997 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho cụ C, diện tích 292m² đất ở. So với diện tích thửa 315, tờ bản đồ số 3 (bản đồ chỉnh lý theo Chỉ thị 299/TTG năm 1985) tăng

102m², nguyên nhân tăng là do kích thước các cạnh thửa đất hộ cụ C sử dụng thể hiện trên bản đồ lập năm 1992 so với kích thước bản đồ năm 1981 chỉnh lý năm 1985 theo Chỉ thị 299, có cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam tăng (kéo dài) về phía hộ cụ N3 sử dụng. Như vậy diện tích tăng 102m² là đất có nguồn gốc thể hiện trên bản đồ lập năm 1981 của hộ cụ N3. Trường hợp cụ C không có giấy tờ chứng minh diện tích chênh lệch tăng là do nhận tặng cho hoặc chuyển nhượng từ hộ cụ N3 thì việc cấp GCNQSDĐ cho cụ C là chưa đúng quy định.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Việc ông T2 bán nhà 3 gian cho cụ N3 là sự thật, việc này đã được chính bà T thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 27/5/2009 (BL 38) biên bản lập xong đã đọc lại cho mọi người cùng nghe, có nhiều người trong họ tộc có mặt có thể làm chứng. Cụ C được cấp GCNQSDĐ nhưng không cung cấp được các giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng, tặng cho nhà đất nêu trên, không thể nhà của cụ C mà cụ C lại chỉ sử dụng 1 gian, cụ N3 ở nhờ lại được ở 2 gian, không thể ở nhờ mà cụ N3 lại được quyền bán phần mái của ngôi nhà, lại là người trồng cây sử dụng khuôn viên đất và xây tường bao xung quanh, không thể nào ở nhờ mà cụ N3 lại có thể sửa thành nhà thờ, vừa ở vừa làm nơi thờ cúng Chi tộc từ nhiều năm nay mà gia đình cụ C không có ý kiến gì. Cụ T2 chết năm 1925, nhà trên đất được xây vào khoảng năm 1939, nên không thể nào là tài sản của cụ T2 để lại, nhiều nhân chứng đã xác nhận nhà do cụ Đ (con cụ T2) bỏ tiền ra xây. Cụ N3 khi còn sống có công việc ổn định, có nhiều tài sản, không bao giờ lại phải đi ở nhờ và phải thờ cúng nhờ nhà của người khác, đề nghị huỷ án sơ thẩm, huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho cụ C, bác yêu cầu của bà T.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trước khi cụ C chết, cụ C đã ở và sử dụng thửa đất này, sau khi cụ C chết cho đến nay bà T vẫn thờ phụng bố mẹ tại nhà đất nêu trên. Hơn nữa, căn cứ vào bản đồ qua các thời kỳ thì thửa đất 2743 (số thửa cũ là 315), tờ bản đồ số 4 xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định có diện tích 292m² là đất thổ cư do ông bà nội bà T để lại cho bố mẹ bà T là cụ Phạm Văn C sử dụng. Sau đó cụ C đã đăng ký kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định, mặc dù không có giấy tờ tặng cho nhưng cụ C đã đứng tên trên bản đồ năm 1981, nên theo quy định pháp luật đất đai cụ C có quyền sử dụng hợp pháp, các giấy tờ do ông V xuất trình là bản photo không có giá trị pháp lý. Ông T2 không có quyền bán nhà đất và có việc bán nhà đi nữa cũng không có việc bán đất, mà chỉ tạm giao trồng cây, diện tích có sự chênh lệch chỉ là sai số trong đo đạc, vì khuôn viên, ranh giới không thay đổi, ba phía từ năm 1975-1977 đã xây tường bao, phía giáp thửa đất cụ N3 cũng đã có căn nhà ba gian làm từ năm 1939, như vậy có 3 điểm thẳng hàng thì không bao giờ có thể lấn sang đất cụ N3 được. Công văn trả lời 07 và số 05 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện T đều không có căn cứ, bà T đã có đơn khiếu nại. Họ tộc đứng về phía bị đơn, nên làm chứng không khách quan. Kết luận giám định đã khẳng định đúng chữ ký cụ N3 ký đơn đăng ký kê khai 3 thửa đất của cụ N3, mà không đăng ký kê khai thửa

2743. Khi hoà giải ở cơ sở bà T, bà H có ký biên bản nhưng không đọc nội dung, khi cụ N3 ở nhờ đã xây ngăn nhà và xây ngăn đất làm lối đi riêng nên việc cụ N3 thờ cúng những ai gia đình bà T không biết, sau khi cụ C chết, bà T và bà H đều không ở đó, cụ N3 mới sửa chữa thành nhà thờ như hiện nay, việc sửa nhà năm 2016 bà T cũng không biết do ông V hay do Chi tộc đứng ra làm. Khi cụ C còn sống cụ C đã trồng chuối trên phần đất trống, chỉ sau khi cụ C chết cụ N3 mới phá vườn chuối để trồng cây cảnh, nếu hoà giải để giữ tình cảm bà T nhất trí vẫn sử dụng ngôi nhà làm nhà thờ nhưng phải tách riêng, cắt dọc thửa đất theo tường ngăn trước đây phía cụ N3 2 gian, phía gia đình cụ C 1 gian để bà T chịu trách nhiệm thờ cúng ngành cụ T2, nếu không hoà giải đề nghị Toà án buộc ông V phải trả lại cho bà T nhà đất nêu trên.

Bà L trình bày: Cụ C được chia nhà địa chủ trong cải cách ruộng đất sau đó đã bán đi, có nhiều người biết và đã xác nhận, điều đó chứng minh cụ C không có nhà đất nào cả, nếu đã có nhà đất thì không bao giờ được chia nhà trong cải cách ruộng đất, mà nhà trên đất do cụ Đ làm sau khi cụ T2 đã chết và để lại thừa kế cho ông T2, ông T2 bán cho cụ N3 là sự thật và đã bán nhà thì phải đi liền với đất. Nếu bà T thiện chí thì vẫn đi về thờ cúng giống như trước đây, không ai ngăn cản, gia đình bà và Chi tộc không nhất trí phải chia cắt nhà thờ, vì vậy nếu bà T không nhất trí, thì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Công văn trả lời số 07 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện T đã xác định căn cứ bản đồ gốc lập theo Chỉ thị 299 cụ C chỉ có quyền sử dụng hợp pháp 190m², còn 102m² thuộc quyền sử dụng của cụ N3, việc cấp GCNQSDĐ của cụ C là chưa đúng quy định, nhưng cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện T vào tham gia tố tụng và vẫn xác định cụ C được quyền sử dụng hợp pháp toàn bộ diện tích 292m² là không chính xác, đề nghị huỷ án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo đúng thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà T có đơn khởi kiện đòi nhà đất do ông V đang quản lý vì bà T cho rằng nhà đất là di sản của cụ C (mẹ bà T) được thừa kế từ ông bà nội bà T là cụ T2. Ông V thì cho rằng nhà đất của cụ N3 (bố ông V) đã mua của ông T2 (con cụ Đ, cháu cụ T2). Như vậy, quan hệ pháp luật không phải là “Tranh chấp kiện đòi nhà đất” như phần ghi trích yếu bản án sơ thẩm, cũng không phải chỉ là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” như phần đầu bản án sơ thẩm đã ghi, mà quan hệ pháp luật cần được xác định là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

[2] Về người tham gia tố tụng: Đề giải quyết yêu cầu của các bên đương sự, có thể xác định nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ai, buộc phải đánh giá,

xem xét GCNQSDĐ đã cấp cho cụ C có đúng pháp luật hay không. Tại Công văn số 07/CV-TNMT ngày 20/4/2016 (BL156) trả lời cho Toà án cấp sơ thẩm về việc cấp GCNQSDĐ cho cụ C, Phòng tài nguyên môi trường huyện T đã cung cấp như sau: “Năm 1997, hộ cụ C đăng ký quyền sử dụng 292m^2 đất ở, Hội đồng đăng ký đất đai xã T1 xét duyệt, UBND xã T1 trình phòng địa chính thẩm định, trình UBND huyện T quyết định cấp GCNQSDĐ thửa 2743 cho hộ cụ C, trong khi cụ C không có giấy tờ chứng minh quyền được sử dụng hợp pháp diện tích tăng 102m^2 so với diện tích thể hiện trên bản đồ chỉnh lý theo Chỉ thị 299/TTG là chưa đúng quy định”. Như vậy, chính cơ quan chuyên môn có chức năng tham mưu trong công tác quản lý đất đai đã thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ cho cụ C là chưa đúng quy định. Nên, cần phải đưa UBND huyện T là cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo khoản 3 Điều 34 BLTTDS. Mặt khác, căn cứ xác nhận của ông V và các đơn đề nghị của Chi tộc họ phạm gửi Toà án thể hiện ngôi nhà ba gian đã được cụ N3 đưa vào sử dụng làm nơi thờ cúng Chi tộc họ Phạm, như vậy, xác định Chi tộc họ Phạm đang là người sử dụng chung tài sản là đối tượng tranh chấp trong vụ án, hơn nữa tại biên bản vụ việc (BL 358) và lời khai ông V tại phiên toà phúc thẩm thể hiện Chi tộc họ Phạm có công sức sửa chữa, cải tạo nhà vào năm 2016 sau cơn bão. Nếu đúng như vậy cần đưa Chi tộc họ Phạm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung: Căn cứ công văn số 07 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện T (nêu trên) và Công văn số 05/CV-TNMT ngày 02/5/2019 trả lời cho cấp phúc thẩm, Phòng Tài nguyên môi trường huyện T tiếp tục khẳng định “Trên cơ sở bản đồ hiện trạng, ngày 17/9/1997 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho cụ C, diện tích 292m^2 đất ở. So với diện tích thửa 315, tờ bản đồ số 3 (bản đồ chỉnh lý theo Chỉ thị 299/TTG năm 1985) tăng 102m^2 , nguyên nhân tăng là do kích thước các cạnh thửa đất hộ cụ C sử dụng thể hiện trên bản đồ lập năm 1992 so với kích thước bản đồ năm 1981 lập theo Chỉ thị 299 có cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam tăng về phía hộ cụ N3 sử dụng. Như vậy diện tích tăng 102m^2 là đất có nguồn gốc thể hiện trên bản đồ lập năm 1981 của hộ cụ N3. Trường hợp cụ C không có giấy tờ chứng minh diện tích chênh lệch tăng là do nhận tặng cho hoặc chuyển nhượng từ hộ cụ N3 thì việc cấp GCNQSDĐ cho cụ C là chưa đúng quy định”. Nội dung cung cấp này của Phòng Tài nguyên môi trường huyện T là có cơ sở, vì ba mặt khác của thửa đất đều đã xây tường bao từ lâu, giáp các hộ gia đình và giáp đường đi, không thể xê dịch, chỉ còn phía giáp hộ cụ N3 không xây tường ngăn cách và theo cung cấp của địa chính UBND xã T1 tại (BL 72) thể hiện bản đồ năm 1992 các thửa đất mang tên cụ C diện tích tăng lên 61m^2 (chưa kể bị lấy đất làm đường) (cụ thể như sau: Bản đồ năm 1985 đất trong khu dân cư mang tên cụ C có 3 thửa bao gồm: $190+170+390=750\text{m}^2$, đến bản đồ năm 1992 còn 2 thửa là $292+342=634\text{m}^2$ và cụ C bán cho ông Đoàn 1 thửa 177m^2 , tổng là 811m^2). Còn các thửa đất mang tên cụ N3 giảm đi 374m^2 (bản đồ năm 1985 có 2 thửa là $1340+450=1790\text{m}^2$, đến bản đồ năm 1992 có 3 thửa là $305+687+424=1416\text{m}^2$). Thông tư 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 quy định: “Người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ khi có đủ đồng

thời 2 điều kiện sau: Một là: Khu đất đang sử dụng đã được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính, nghĩa là đã xác định rõ vị trí, hình thể, ranh giới sử dụng, loại ruộng đất và diện tích của từng thửa. Hai là: Diện tích đất đang sử dụng đã được ghi vào sổ địa chính mà đến nay không có biến động, nghĩa là đã được xác định quyền sử dụng hợp pháp đến thời điểm xét cấp GCNQSDĐ” và “Chỉ cấp GCNQSDĐ phần diện tích đã được chính thức xác định”, có nghĩa phải đúng diện tích đã được thể hiện trên bản đồ gốc 299. Trên thực tế khi thực hiện đo đạc lập bản đồ năm 1981, chỉnh lý năm 1985 theo Chỉ thị 299, cụ N3 là người sử dụng 2 gian đã xây tường ngăn cách với 01 gian cụ C ở, phần đất có 2 gian nhà cụ N3 ở đã được đo đạc thể hiện trên bản đồ mang tên cụ N3. Nên, không có căn cứ chấp nhận quan điểm của bà T và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng nội dung cung cấp của Phòng Tài nguyên môi trường huyện T không đúng.

[4] Theo các tài liệu địa chính hiện tại, các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình và nội dung cung cấp của chính quyền địa phương thì chưa có đủ cơ sở xác định thửa đất tranh chấp thời điểm trước năm 1981 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai. Mà căn cứ mục II Thông tư 302 (nêu trên) chỉ có thể dựa trên cơ sở bản đồ năm 1981, chỉnh lý năm 1985 là bản đồ gốc để xác định quyền sử dụng thửa đất (nêu trên) thuộc 2 hộ là hộ cụ N3 và cụ C. Trong đó 190m² thuộc quyền sử dụng của hộ cụ C, còn 102m² thuộc quyền sử dụng của hộ cụ N3.

[5] Tuy nhiên, nếu quá trình giải quyết lại vụ án các đương sự đều công nhận đất có nguồn gốc của cụ T2, hoặc có chứng cứ mới khác để có thể xác định nguồn gốc đất là của cụ T2 như thừa nhận của nguyên đơn thì thuộc trường hợp đất có nguồn gốc ông cha, nguyên đơn ngoài việc phải chứng minh diện tích đất của cụ T2 để lại chính xác là bao nhiêu còn phải đưa toàn bộ những người thừa kế của cụ T2 vào tham gia tố tụng để trình bày quan điểm về việc thừa kế di sản của cụ T2 nếu họ đều từ chối hưởng di sản, thì cụ C mới toàn quyền được hưởng thừa kế nhà đất do ông cha để lại, vì đến thời điểm hiện nay theo thừa nhận của nguyên đơn cũng như cung cấp của chính quyền địa phương và cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai thì cụ C không có văn bản tặng cho hay chuyển nhượng đất từ cụ T2, cũng không có biên bản họp gia đình cụ T2 thống nhất giao nhà đất cho cụ C. Mà theo quy định của BLDS năm 2015 và văn bản hướng dẫn về thời hiệu khởi kiện thừa kế thì mọi tranh chấp về thừa kế đến thời điểm hiện tại đều vẫn còn thời hiệu.

[6] Như vậy, nếu căn cứ quy định pháp luật về Đất đai (Thông tư số 302 nêu trên) thì GCNQSDĐ của cụ C có diện tích nhiều hơn diện tích xác định trên bản đồ gốc 299, nên phần nhiều hơn là không hợp pháp. Nếu căn cứ pháp luật thừa kế thì cụ C không có văn bản tặng cho, chuyển nhượng của chủ đất cũ, hoặc biên bản họp gia đình, nên GCNQSDĐ đã cấp cho cụ C là chưa đúng pháp luật, mà việc xem xét huỷ GCNQSDĐ của cụ C chưa được cấp sơ thẩm giải quyết, hơn nữa theo quy định tại Điều 34 BLTTDS, việc xem xét huỷ GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, do đó cần huỷ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa dân sự Tòa án tỉnh Nam Định giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do huỷ án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải nộp. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS,

Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Trực Ninh, chuyển hồ sơ cho Toà Dân sự Toà án nhân dân tỉnh Nam Định giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải nộp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND+VKSND cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Trực Ninh;
- Chi cục THA huyện Trực Ninh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Bạch Tuyết
(Đã ký)**