

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số: 127/2024/DS-PT
Ngày 07 - 10 - 2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Mạnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh;

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:**
Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 24 - 4 - 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2024/QĐXX-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đường Hồng T, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1997; địa chỉ: Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980 - Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V; địa chỉ: số D đường N, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh H1 (Nguyễn Thị H1), sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Anh Đường Trung K, sinh năm 1986. Nơi đăng ký HKTT: Phòng 814, Chung cư L, đường P, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Hiện cư trú tại: Số nhà C đường Q, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2024), có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đường Trung K, sinh năm 1986. Nơi đăng ký HKTT: Phòng 814, Chung cư L, đường P, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Hiện cư trú tại: Số nhà C đường Q, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

2. Chị Đường Tiểu M, sinh năm 1992; địa chỉ: Số E, ngõ T, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội.

3. Ông Đường Văn S, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố số B, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M và ông S: Anh Đường Trung K, sinh năm 1986 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023 và theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2023) có mặt.

4. Bà Trần Thị V, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Đường Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 3 năm 2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đường Hồng T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T1 thống nhất trình bày trình bày:

Năm 1992, UBND thị trấn H có chủ trương bán đất giãn dân tại khu Đ, H, B. Do mỗi hộ chỉ được mua 1 suất (gia đình ông T đã được mua 01 suất) nên ông T có nhờ ông Đường Văn S, vợ là Nguyễn Thị H1 (em trai và em dâu ông T) đứng tên mua diện tích đất khoảng 168m², nay thửa đất này là thửa đất số 451, tờ bản đồ số 66, địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Để hợp thức hóa việc sử dụng đất, năm 2008 ông Đường Văn S đã viết giấy tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T. Đến năm 2012, gia đình ông T đã họp bàn đi đến thống nhất cho cháu Đường Trung K là con trai ông S, bà H1 diện tích đất 84m² (1/2 diện tích đất đã mua) nằm trong tổng số diện tích đất nêu trên để sinh sống. Phần diện tích đất còn lại sẽ thuộc quyền sử dụng của ông T.

Sau khi thống nhất, khoảng 1 tháng sau ông T đã giao cho ông S phiếu thu (hóa đơn) để đi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Một khoảng thời gian sau (khoảng 2-3 năm), ông T biết được thông tin ông S, bà H1 ly hôn và không sống chung với nhau nữa; bà H1 đã cầm toàn bộ giấy tờ liên quan đến diện tích đất đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số CL 337840 ngày 12/02/2018 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh H1 (thời điểm cấp hộ gia đình chị H1 có 3 người: bà H1, anh Đường Trung K (con trai bà H1), chị Đường Tiểu M (con gái bà H1)). Sau khi biết bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận, ông T đã đề nghị trả cho ông T một nửa diện tích như đã thỏa thuận nhưng bà H1 đã không đồng ý. Ông T đã làm đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai gửi đến

UBND thị trấn H đề nghị hòa giải tranh chấp giữa ông T và bà H1 nhưng hòa giải không thành. Hiện nay diện tích đất này do bà H1 và anh K đang sử dụng. Việc bà H1 không trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất cho ông T đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông T. Ông T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải tháo dỡ 01 nhà tôn có diện tích $91m^2$, 01 tường xây trát cao 1.7m, dài 3.0m trả lại cho ông T $\frac{1}{2}$ diện tích đất (qua đo đạc thực tế có diện tích $100,2m^2$) thuộc thửa đất số 451, tờ bản đồ số 66 nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Năm 1986, bà kết hôn với ông Đường Văn S. Sau kết hôn, ông bà chung sống với bố mẹ chồng cùng với 2 anh trai ông S là ông Đường Đức L (anh cả) và ông Đường Hồng T (anh thứ hai). Do ông S công tác tại cơ quan Nhà nước nên đã tách khẩu theo cơ quan vào năm 1985, vì thế hộ khẩu gia đình bà từ thời gian đó cho đến nay bà vẫn đứng chủ hộ.

Năm 1990, bà theo chồng cùng con trai vào nơi công tác của chồng và sinh sống. Năm 1992, bà được biết gia đình bà được phép mua đất theo tiêu chuẩn giãn dân của UBND xã T (cũ). Ông Đường Đức L được bố mẹ để chia đất ở và ông Đường H cũng được mua đất vào năm 1989. Vì thế, ông Sinh từ cơ quan ở xí nghiệp Đ2 - tỉnh Nghệ Tĩnh (cũ) về quê để hoàn thiện thủ tục mua đất ở UBND xã T (cũ). Do tính chất công việc và điều kiện phương tiện đi lại khó khăn nên ông S đã nhờ ông Đường Hồng T là anh trai nộp hộ tiền và giữ hộ phiếu thu cho gia đình bà. Số tiền 750.000 đồng trên phiếu thu mang tên bà Nguyễn Thị H1 đã được ông S thanh toán đầy đủ cho ông T. Do ở xa chưa sử dụng mảnh đất nên gia đình bà đã tạo điều kiện cho ông T sử dụng mảnh đất để kinh doanh kinh tế, trang trải cuộc sống (ông T đã xây dựng lò đốt ngói). Mảnh đất được cấp năm 1992 là bà được mua, tiêu chuẩn là của bà.

Năm 1998, bà đi xuất khẩu lao động bên Hàn Quốc và đến năm 2012 bà quay về Việt Nam, ông T đã trả lại cho bà giấy tờ liên quan đến mảnh đất trên để bà làm giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 12/02/2018 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Nguyễn Thị Thanh H1 thửa đất số 451 tờ bản đồ số 66, diện tích $200,3m^2$ (đất ở $168m^2$, đất trồng cây lâu năm $32,3m^2$). Trong thời gian được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính quyền địa phương đo đạc không xảy ra tranh chấp với các hộ liên kề. Trong thời gian đi xuất khẩu lao động từ năm 1998 đến 2012, bà không được biết và tham gia bất kỳ nội dung nào về giấy tặng cho của ông S viết cho ông T, cũng như biên bản họp gia đình nào. Năm 2012, khi bà về nước bà đã xây dựng 01 ngôi nhà 3 tầng tại mảnh đất trên và sinh sống ổn định đến trước khi ông T khởi kiện và tranh chấp với gia đình bà. Năm 2014, vợ chồng bà ly hôn, ông S đã khước từ toàn bộ tài sản và cho lại cho ba mẹ con bà. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đường Văn S và người đại diện theo ủy quyền của ông S, anh Đường Trung K thống nhất trình bày: Ông S kết hôn với bà Nguyễn Thị Thanh H1 năm 1985, có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú (nay là thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc) hai

vợ chồng có hai con chung: con trai đầu tên là Đường Trung K, sinh năm 1986 và con thứ hai là Đường T, sinh năm 1992. Ông về tổ B, phường T, thành phố T từ năm 2009, trước khi về T, ông ở một mình tại cơ quan thuộc Xí nghiệp Đ3, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Hai vợ chồng ông ly hôn năm 2013. Trước khi ly hôn ông không ở trên thửa đất này mà ông ở tại cơ quan thuộc Xí nghiệp Đ3, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Đối với diện tích đất 200,3m² thuộc thửa đất số 451, tờ bản đồ số 66, địa chỉ Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 12/02/2018, nguồn gốc đất là do Nhà nước bán thu tiền cho các hộ gia đình thuộc đối tượng giãn dân, theo ông thửa đất này là của bà Nguyễn Thị Thanh H1. Năm 2008, ông có viết giấy tặng cho đất sử dụng cho ông Đ Hồng Trường do lúc này hai vợ chồng ông trục trặc về mặt tình cảm và ông cũng không hiểu biết pháp luật nên ông có viết tay tặng đất cho ông Đường Hồng T. Khi ông viết giấy tặng đất này cho ông Đường Hồng T thì bà H1 vợ ông, anh K và chị M con trai và con gái ông không được biết; khi đó thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nay ông Đường Hồng T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải trả lại cho ông T ½ diện tích đất thuộc thửa đất số 451, tờ bản đồ số 66, địa chỉ Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc ông không nhất trí, vì lý do giấy tặng cho đất ông viết cho ông Đ Hồng Trường ngày 12/11/2008 không có căn cứ pháp luật và không hợp pháp. Ông S xác định đã đưa cho anh Đ Hồng Trường số tiền 750.000 đồng của vợ chồng ông để nhờ ông T đi nộp tiền hộ để hoàn thiện thủ tục mua đất ở UBND xã T (BL 153) (nay là thị trấn H) cấp đất cho tiêu chuẩn của vợ ông; ông không nhờ ông T đứng tên mua hộ đất. Do ông ở xa và sức khỏe yếu, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đường Trung K và là người đại diện theo ủy quyền của chị Đ Tiểu My trình bày: Anh và chị M không biết giấy tờ đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp mang tên mẹ anh là bà Nguyễn Thị Thanh H1. Tháng 02/2012, gia đình anh xây nhà thì ông T viện có có giấy cho tặng đất mà bố anh viết nên đã ngăn cản, muốn chia ½ miếng đất trên nên đã có một cuộc họp gia đình. Trong thời điểm đó, vì hiểu biết của anh nông cạn, không biết được miếng đất đang xây nhà mang tên mẹ anh nên anh có kí tên vào biên bản họp gia đình để cho công việc xây nhà đúng dự kiến. Năm 2012, mẹ anh đi xuất khẩu lao động về và cho anh biết miếng đất đang làm nhà là của mẹ anh. Năm 2018, UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ anh. Theo anh, ông T không có quyền đòi gia đình anh phải chia ½ mảnh đất như trong đơn ông T đã nêu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày: Năm 1986, bà và ông Đường Hồng T kết hôn. Sau khi kết hôn vợ chồng bà sống cùng gia đình chồng tại khu L, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc. Năm 1989, chồng bà đã được cấp 01 diện tích đất tại tổ dân phố Đ (gần diện tích đất tranh chấp). Đến năm 1992, Hợp tác xã G có bán thanh lý một số diện tích đất cho các xã viên là thành viên của Hợp tác xã, gia đình bà có nhu cầu muốn mua nhưng không thuộc đối tượng do đã được cấp đất nên chồng bà đã mượn tên Nguyễn Thị H1 (em dâu

ông T - vợ của ông Đường Văn S) đứng tên xin mua diện tích đất khoảng 168m² tại địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; có vị trí cụ thể như sau: Phía Đông: giáp đường dân sinh; Phía Tây: giáp gia đình Chính H2; Phía Nam: giáp ngõ dân sinh; Phía Bắc: giáp gia đình đình bà Hà T2 (Nay thửa đất này là thửa đất số 451, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất tại: tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc). Khi nhờ được đứng tên mua đất, chồng bà đã nộp tiền vào cho Hợp tác xã theo Phiếu thu số 44 với số tiền là 750.000 đồng (đã giao nộp cho Tòa án); ông S, bà H1 không đưa tiền cho vợ chồng bà đi nộp mà số tiền này là tiền của vợ chồng bà tự bỏ ra đóng và chữ ký nộp tiền trong phiếu thu số 44 là của chồng bà. Sau khi mua được đất, gia đình bà đã được bàn giao đất tại thực địa, có sự tham gia của ông Nguyễn Văn T3 và ông Dương Văn Đ1 - cán bộ địa chính. Bàn giao đất xong, gia đình bà đã xây dựng lò đốt ngói, xưởng 3 gian vào những năm 1993, 1994, đến năm 2007, gia đình bà phá bỏ do không còn làm ngói để kinh doanh nữa. Hiện nay tại diện tích đất vẫn còn một số chân tường của công trình đã xây dựng. Thời gian mua bán đất với Hợp tác xã bà H1, ông S không sinh sống tại địa phương mà chỉ có hộ khẩu cùng với bố mẹ chồng bà. Giấy tờ mua bán đất với Hợp tác xã chồng bà giữ từ năm 1992, đến năm 2012 chồng bà mới đưa lại toàn bộ cho ông Đường Văn S - em trai chồng bà (chồng của bà H1) để đi làm thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất. Lý do ông T đưa giấy tờ là do mẹ con bà H1 làm ăn thua lỗ không có chỗ để ở nên đã về xin chồng bà cho ½ diện tích đất để lấy chỗ ở. Năm 2012, gia đình chồng bà đã họp bàn và thống nhất cho cháu Đường Trung K - con của ông sinh, bà H1 ½ diện tích đất, còn lại ½ diện tích đất gia đình bà sử dụng. Khi đó gia đình bà biết được mượn tên bà H1 nên phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H1 sau đó mới có thể tách ra. Sau khi được cho đất, mẹ con bà H1 đã xây dựng nhà ở trên ½ diện tích đất như đã thỏa thuận. Bà không biết bà H1 và ông S ly hôn thời điểm nào và ông S đã đưa cho bà H1 toàn bộ giấy tờ gốc để đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào. Đến năm 2022, khi mẹ con bà H1 xây dựng nhà trên ½ diện tích đất còn lại của gia đình bà thì chồng bà đã sang hỏi và biết được bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích đất. Chồng bà đã sang đề nghị bà H1 tách đất trả cho chồng bà một nửa diện tích như đã thỏa thuận nhưng bà H1 đã không đồng ý nên chồng bà đã làm đơn khởi kiện bà H1 đến Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng bà (ông Đường Hồng T).

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên đã căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 144; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đường Hồng T về việc buộc bà Nguyễn Thị H1 (Nguyễn Thị Thanh H1) tháo dỡ 01 nhà tôn có diện tích 91m², 01 tường xây trát cao 1.7m, dài 3.0m trả lại cho ông T ½ diện tích đất

(qua đo đạc thực tế có diện tích 100,2m²) thuộc thửa đất số 451, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh H1.

Về án phí: Ông Đường Hồng T phải chịu 36.000.000đ + (3x 263.646.000đ/100) = 43.909.000đ (*Bốn mươi ba triệu chín trăm linh chín nghìn đồng*), nhưng được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Ông Đường Hồng T phải chịu 3.900.000đ (*Ba triệu chín trăm đồng*) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận ông T đã nộp đủ.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 02 tháng 5 năm 2024, ông T kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T; người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà V đều cho rằng thửa đất này có được là do ông T bỏ tiền ra mua; ông T là người nhận đất, sau đó sử dụng một thời gian dài để xây lò ngói nhưng không ai có ý kiến gì; ông T còn nộp thuế đất nhiều năm. Ông T chỉ nhờ bà H1 đứng tên vì ông T không có tiêu chuẩn mua đất; ông S không làm thủ tục gì để được cấp đất; chưa đưa tiền cho ông T nên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận.

Đại diện cho bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, các ý kiến của người đại diện cho ông T, cũng như ý kiến của luật sư bảo vệ cho ông trường và ý kiến của luật sư vì anh cho rằng: thửa đất này có được là do được mua theo tiêu chuẩn của hộ gia đình bà H1; giấy tờ đơn xin đất do ông L (anh cả ông S viết); các giấy tờ nộp tiền đất thể hiện tên của bà H1; bố mẹ anh đã trả tiền cấp đất 750.000đ cho ông T; các giấy tờ tặng cho đất do ông S viết và thỏa thuận chia đất của ông T với anh không có giá trị. Gia đình anh lúc đầu ở xa, chưa sử dụng đất nên cho ông T mượn đất để sử dụng, sau này khi gia đình anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà không ai có ý kiến gì. Anh K đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật và về kháng cáo: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, từ khi khai mạc đến nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đường Hồng T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Đường Hồng T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại B; bị đơn cư trú tại B nên Tòa án nhân dân Bình Xuyên thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn ông Đường Hồng T kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Đường Hồng T về việc sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông đòi bà H1 trả $\frac{1}{2}$ diện tích đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất để trả cho ông sử dụng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn ông Đường Hồng T yêu cầu đòi bà H1 trả $\frac{1}{2}$ đất tương ứng 100,2m² đất ở; yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất để trả cho ông sử dụng vì cho rằng số tiền mua đất là của vợ chồng ông T; ông T nhờ bà H1 đứng tên hộ mua hộ 01 suất đất; căn cứ vào phiếu thu số 44 ông là người nộp tiền; Giấy tặng đất sử dụng do ông Đường Văn S viết cho ông T ngày 12/11/2008; và căn cứ Biên bản họp gia đình ngày 01/02/2012 thỏa thuận thì $\frac{1}{2}$ đất là của ông T.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H1, đại diện cho bà H1 và những người liên quan (ông S, anh K, chị M) trình bày và cho rằng: năm 1992 hộ gia đình bà H1 được tiêu chuẩn mua đất giãn dân; giấy tờ phiếu thu tiền mang tên bà H1. Ông S trình bày thừa đất là tiêu chuẩn của bà H1. Bà H1, anh K, ông S, chị M không đồng ý trả lại vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp; khi gia đình ông bà xây nhà, tài sản trên đất không ai có ý kiến gì; đó là đất của hộ bà H1 (bà H1 và anh K, chị M). Ông S, bà H1 đã trả tiền mua đất cho ông T.

[2.1]. Xét nguồn gốc thửa đất này hiện gia đình bà H1 đang quản lý sử dụng là đất được mua theo tiêu chuẩn đất giãn dân năm 1992 của UBND xã T (cũ) dành cho người là thành viên hợp tác xã hoặc có hộ khẩu tại địa phương chưa được cấp đất, mua đất. Nguyên đơn ông Đường Hồng T, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V, ông Trần Văn S1, anh K, chị M đều thống nhất trình bày: năm 1992 ông T, bà V không có tiêu chuẩn mua đất giãn dân vì ông T, bà V đã được cấp 1 suất đất.

Tại phiếu thu số 44, có ghi đơn vị Tam Canh, nhận của chị Nguyễn Thị H1, đơn vị Lò gồm Tam Canh, số tiền 750.000 đồng, về khoản lệ phí đất thổ cư 168m², người nộp cũng ký tên H1 (BL9). Như vậy phiếu thu này thể hiện là nộp tiền lệ phí để cấp đất cho gia đình bà H1 chứ không phải nhận tiền của ông T và cấp theo tiêu chuẩn của ông T.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh H1 thể hiện tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 14/6/2017 thì nguồn gốc sử dụng đất là đất giao trái thẩm quyền, sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, hộ gia đình bà H1 đủ

điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định:

“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Nghị định này”.

Tại Biên bản làm việc ngày 15/4/2024 (BL 257), nguyên cán bộ thanh tra nhân dân xã T từ năm 1990 đến năm 1993 khẳng định về chủ trương giao đất chung của UBND xã T có từ thời điểm năm 1989 đến thời điểm năm 1992 mới triển khai trên thực tế, chủ trương chung thời điểm đó là giao đất cho các hộ gia đình căn cứ vào sổ hộ khẩu, không phải giao cho cá nhân....giá trị pháp lý để giao đất cho bà H1 là trên cơ sở phiếu thu ghi tên bà H1 năm 1992. Cũng tại Biên bản làm việc ngày 15/4/2024, nguyên cán bộ tư pháp từ năm 1985 đến năm 1994 khẳng định chỉ tiêu mua đất thời điểm năm 1992 là của hộ gia đình bà H1, không phải của ông T, số tiền nộp lệ phí cũng là nộp cho bà H1.

Tại Biên bản làm việc ngày 15/4/2024 (BL 256), ông Trần Mạnh H3 là người trực tiếp giao đất và thu tiền lệ phí đất khẳng định giao đất trên thực tế có diện tích thực tế là 168m², khi giao ông T là người nhận đất thay bà H1 vì chỉ tiêu chuẩn mua đất thời điểm đó là của bà H1, ông T là người nộp tiền thay bà H1, ...khi ông T đến nộp tiền trực tiếp cho ông thì ông T chỉ nói là ông nộp thay bà H1, không có đề cập đến việc nhờ bà H1 đứng tên hộ.

Tại biên bản xác minh ngày 15/4/2024 (BL 255) đại diện chính quyền địa phương khẳng định tại thời điểm làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận Ủy ban thị trấn H có làm thủ tục niêm yết tại chính quyền địa phương và tại nhà văn hóa tổ dân phố Đ4 đồng thời có lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất có chữ ký giáp ranh của các hộ liền kề (204-207), tuy nhiên chính quyền địa phương không nhận được bất cứ đơn từ phản ánh nào của ông Đường Hồng T về việc có tranh chấp hay nhờ bà H1 đứng tên hộ.

Xác minh tại thị trấn H (BL 147) và các tài liệu thu thập tại địa phương cũng đều thể hiện thửa đất tranh chấp này là của bà H1, như: Tổng hợp giao đất thổ cư theo quy hoạch mang tên bà Nguyễn Thị H1 (BL 133); Danh sách miễn lệ phí đất năm 1989, số thứ tự 20 tên bà H1 (BL 143); Biên bản xác định ranh giới đất, có chữ ký của ông T thể hiện hai thửa đất của ông T và bà H1 (BL 136-137); Sổ mục kê đất đai tạm 2009 tên bà H1 (BL 139); sổ thuế cũng là hai thửa của bà H1 và ông T; Giấy xác nhận tạm quyền sử dụng đất năm 2012 của UBND thị trấn H xác định đất bà H1 sử dụng đất ổn định từ trước năm 1993 (BL 191).

Như vậy căn cứ vào trình bày của đương sự; xác minh tại địa phương có thể khẳng định tiêu chuẩn được cấp đất; đất được giao đất thời điểm năm 1992 là tiêu chuẩn của gia đình bà H1, là người có hộ khẩu tại địa phương, chưa có đất, đủ điều kiện cấp theo quy định của địa phương tại thời điểm đó. Việc ông T, bà V cho rằng ông, bà nhờ bà H1 đứng tên mua đất hộ, tuy nhiên ông T, bà V không

có bất kỳ giấy tờ, tài liệu nào gì để chứng minh về việc nhờ bà H1 đứng tên. Lời khai của ông T về việc ông nhờ bà H1 đứng tên hộ là không có căn cứ.

[2.2]. Sau khi mua đất, ông T là người trực tiếp nhận phiếu thu tiền, sau đó ông T tự nguyện đưa phiếu thu cho gia đình bà H1 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T, bà V cũng trình bày và xác định phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H1 nhưng vẫn đồng ý đưa mà không có biên bản thỏa thuận nào nhờ bà H1 đứng tên. Từ năm 2012, đến trước khi xảy ra tranh chấp gia đình bà H1 xây nhà, sinh sống ổn định trên đất và khi bà H1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không ai có ý kiến gì.

Bà H1, ông S1 kết hôn khoảng năm 1985-1986, thời điểm năm 1992 hộ gia đình bà H1 có 03 nhân khẩu là bà H1 và 02 con chung là anh K, sinh năm 1986, chị M, sinh năm 1992. Nguồn tiền 750.000đ để trả cho ông T theo như khai nhận của bị đơn, người liên quan là nguồn tiền chung của vợ chồng bà H1 tích cóp được, cháu K, cháu M còn nhỏ không có công sức trong việc tạo lập tài sản là tiền chung. Quá trình quản lý sử dụng đất, gia đình bà H1, ông S1 đã tạo lập được nhà xây kiên cố trên đất và không ai có ý kiến gì. Bởi vậy cần xác định thửa đất số 451 và các tài sản có trên đất được bà H1, ông S1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng bà H1, ông S1. Việc ông S1 và bà H1 có văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 22/01/2014 tại Văn phòng C và việc hộ bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét tính hợp pháp của Giấy tặng cho ngày 12/11/2008 và Biên bản họp gia đình ngày 01/02/2012 thấy rằng:

Giấy tặng cho ngày 12/11/2008 là giấy viết tay do ông S1 tự viết và ký, không có người nhận ký, không có người làm chứng và không có xác nhận của chính quyền địa phương, chưa làm bất cứ thủ tục quy định của luật dân sự, luật đất đai về việc cho đất. Nội dung giấy tặng đất thể hiện đất này là của ông bà S1, H1; vợ chồng ông S1 không có nhu cầu sử dụng nên tặng cho ông T sử dụng chứ không thể hiện do ông T bỏ tiền ra mua. Tại thời điểm năm 1992, tiêu chuẩn mua đất là tiêu chuẩn chung của gia đình bà H1; ông S1 muốn chuyển giao, tặng cho người khác phải được sự đồng ý của thành viên của gia đình bà H1, ông S1 không có quyền định đoạt thay bà H1 và văn bản phải gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền được biết. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023 ông S1 cũng khẳng định do hai vợ chồng trực tiếp về mặt tình cảm và ông không hiểu biết pháp luật nên ông mới viết giấy tặng cho, khi ông viết giấy tặng đất thì bà H1 vợ ông, anh K và chị M con trai và con gái ông không được biết, khi ông viết giấy tặng đất cho ông Đ Hồng Trường thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Vì vậy giấy tặng cho đất ngày 12/11/2008 của ông S1 cho ông T là không hợp pháp.

Về Biên bản họp gia đình ngày 01/02/2012 theo anh K là phát sinh từ giấy tặng cho năm 2008 do bố anh viết và để cho việc xây dựng nhà được theo đúng thời gian; đây chỉ là ý kiến của anh K, và việc họp bàn không nêu rõ lý do, căn cứ

để cắt đất cho anh K; không rõ vị trí chiều cạnh đất phân chia; không thể hiện ý kiến của ông S1, bà H1, chị M; không qua chính quyền địa phương; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy cũng không hợp pháp. Bản thân ông Đường S2 là thành viên tham gia Biên bản họp gia đình ngày 01/02/2012 cũng khẳng định Biên bản này là giải quyết về mặt tình cảm, không liên quan đến việc đất đai giữa ông T, ông S1 và bà H1. Anh K không có quyền gì quyết định đất chia cho ai vì đất là tiêu chuẩn của ông S1, bà H1 đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, ông S1 đồng ý cho bà H1 cùng các con sử dụng; năm 2018 bà H1 cùng các con mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh H1.

[4] Về yêu cầu buộc tháo dỡ tài sản để trả lại đất: Do ông T không có căn cứ chứng minh phần diện tích bà H1 đang quản lý sử dụng là của ông T nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu trả ½ diện tích đất và tháo dỡ tài sản trên đất để trả cho ông T như yêu cầu của ông T.

Yêu cầu của nguyên đơn ông Đường Hồng T là không có căn cứ nên bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T.

Quan điểm của Đại diện của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Đối với số tiền mua đất và tiền thuê đất hàng năm mà gia đình ông T khai nộp thay bà H1 thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác nếu có căn cứ và khi đương sự có yêu cầu.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến thẩm định, định giá để giải quyết vụ án và vấn đề chi phí tố tụng của vụ án theo quy định.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đường Hồng T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Đường Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông T là người cao tuổi, ông có đơn xin miễn án phí nên theo quy định Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì ông T thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

Kháng cáo của ông Đường Hồng T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông T là người cao tuổi, nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án dân sự số: 05/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên.

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 144; Điều 147; Điều 148; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đường Hồng T về việc buộc bà Nguyễn Thị H1 (Nguyễn Thị Thanh H1) trả lại cho ông T $\frac{1}{2}$ diện tích đất (qua đo đạc thực tế có diện tích 100,2m²) và yêu cầu tháo dỡ 01 nhà tôn có diện tích 91m², 01 tường xây trát cao 1.7m, dài 3.0m để trả lại cho ông T $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc thửa đất số 451, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh H1.

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Đường Hồng T người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng: Ông Đường Hồng T phải chịu 3.900.000đ (*Ba triệu chín trăm đồng*) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận ông T đã nộp đủ.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị, hết thời hạn kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Vũ Văn Mạnh