

Bản án số 562/2024/DS-PT

Ngày 25-10-2024

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

***- T2 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;  
Các Thẩm phán: ông Trần Quang Minh;  
ông Nguyễn Thế Lệ.

***- Thư ký phiên tòa:*** ông Phạm Thành Trung - Thư kí Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:*** bà Nguyễn Thị Thu Mai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án số 05/2024/DS-ST ngày 26-02-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11415/2024/QĐ-PT ngày 10-10-2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Trần Thị B sinh năm 1957; trú tại: thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam; có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Đình M sinh năm 1991; có mặt.

- Bị đơn: bà Trần Thị V sinh năm 1858, anh Phạm Văn V2 sinh năm 1989, chị Phạm Thị L sinh năm 1987 và anh Phạm Văn V3 sinh năm 1978; đều trú tại: thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam. Anh Phạm Văn V3 có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V1, anh V2 và chị L: anh Nguyễn Trường T sinh năm 1990; trú tại: nhà số x, ngách x, ngõ x đường N, phường M, quận H, T2 phố Hà Nội; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam; đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

+ Ông Lưu Thanh H1 sinh năm 1956; trú tại: thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

+ Chị Phạm Thị H2 sinh năm 1980; trú tại: DT, tổ x, khu phố P, phường T, thị xã Uh, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

+ Chị Lưu Thị T1 sinh năm 1982, chị Đỗ Thúy H3 sinh năm 1989 và anh Bùi Văn T2 sinh năm 1981; đều trú tại: thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam. Chị T1 có mặt; vắng mặt anh T2, chị H3.

Người kháng cáo: nguyên đơn - bà Trần Thị B.

### NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày: năm 1976, bà Trần Thị B kết hôn với ông Phạm Văn T3 và sinh được 02 người con chung là anh Phạm Văn V3 (sinh năm 1978) và chị Phạm Thị H2 (sinh năm 1979). Quá trình chung sống, do vợ chồng mâu thuẫn nên bà B đã làm đơn xin ly hôn ông T3 và được Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam giải quyết cho ly hôn theo Bản án dân sự sơ thẩm số 17 ngày 23/6/1982, có nội dung quyết định như sau: “Công nhận việc thuận tình ly hôn giữa anh Phạm Văn T3 và chị Trần Thị B. Xử: Giao anh T3 nuôi cháu Phạm Văn V3, sinh tháng 3/1978. Chị B nuôi cháu Phạm Thị H2, sinh tháng 10/1979. Không bên nào phải góp phí tốn nuôi con. Tài sản: chia anh T3 sử dụng 01 giường đôi, 01 chăn bông, 01 màn đôi, 01 bàn 02 ghế băng, 02 vò, 05 xoong nhỏ, 01 mâm, 01 nồi đồng 7 tuổi; 01 siêu nhôm do anh đang quản giữ và số gạo 34k g do HTX đang quản giữ của anh T3. Nhưng anh T3 phải có trách nhiệm trả HTX nông nghiệp V 21 kg lợn hơi và 70 kg thóc. Anh T3 còn phải trả anh Thiệu Văn T 20 kg thóc, 80 đồng, anh Phạm Văn T 400 đồng, bà Thiệu Thị K 70 đồng và 20 kg thóc. Chia chị B sử dụng 01 bếp nhỏ; 01 bể xây trên diện tích ở là 01 sào 06 miếng nhưng phải trả HTX nông nghiệp V 21 kg lợn hơi và 37 kg thóc”.

Sau khi ly hôn, bà B đã về ở tại thửa đất trên được ít ngày thì do ông T3 và anh V3 (lúc đó còn nhỏ), không có chỗ ở nên vẫn ở cùng bà B. Trong thời gian ở cùng, giữa bà B và ông T3 tiếp tục xảy ra mâu thuẫn nên bà B có thỏa thuận miệng với ông T3, cho ông T3 ở nhờ tại thửa đất này để nuôi anh V3, còn bà B và con gái (chị H2) chuyển về ở nhờ nhà bố mẹ nuôi của bà B (cụ ông Trần Văn T, cụ bà Trần Thị K - cô ruột của bà B) ở cùng thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam. Thỉnh thoảng bà B vẫn về qua nhà.

Sau khi có bản án, ngoài việc chia tài sản, bà B và ông T3 còn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Hợp tác xã và các cá nhân. Từ trước đến nay bà B chưa làm đơn yêu cầu thi hành bản án trên.

Phần diện tích đất bà B được chia trong bản án trên là 1,6 sào đất = 576 m<sup>2</sup> nhưng diện tích đất ở, đất vườn cụ thể là bao nhiêu thì bà không rõ.

Năm 1993, thực tế ông T3 là người đứng lên bán đất, không liên hệ với bà B nhưng khi ra UBND xã làm thủ tục thì UBND xã yêu cầu bà B ký nên bà B có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thanh H1, trong giấy biên nhận không ghi diện tích chuyển nhượng.

Thực tế số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.200.000 đồng nhưng bà B chỉ nhận 450.000 đồng, số tiền còn lại giao ông T3 nhận để xây nhà cho con trai bà B là anh V3 ở, ông T3 đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 cho anh V3 ở nhưng sau khi ông T3 chết thì bà V1 (vợ 2 của ông T3) đã dỡ bỏ ngôi nhà đó đi và xây trên đó 01 ngôi nhà mái bằng 02 tầng.

Bà B có viết giấy biên nhận với ông Lưu Thanh H1 nhưng sự việc xảy ra đã lâu nên bà B không còn nhớ nội dung biên nhận. Từ đó đến nay, ông H1 sử dụng ổn định phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà B nên bà B không có tranh chấp về phần đất đã chuyển nhượng cho ông H1. Bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AH753051, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00261 do UBND huyện L, tỉnh Hà Nam đã cấp cho bà Trần Thị V1 ngày 11/12/2006, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ONT 216 m<sup>2</sup>, đất CLN 239 m<sup>2</sup>.

Buộc bà Trần Thị V1, anh Phạm Văn V3, anh Phạm Văn V2, chị Phạm Thị L trả lại tài sản của bà B là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12, diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ONT 216 m<sup>2</sup>, đất CLN 239 m<sup>2</sup>, vị trí đất tại thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam.

Bị đơn trình bày: ông Phạm Văn T3 lấy bà Trần Thị V1 (vợ 2), có đăng ký kết hôn năm 1986 tại UBND xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam. Bà V1 và ông T3 sinh được 02 người con chung là chị Phạm Thị L, sinh năm 1987 và anh Phạm Văn V2, sinh năm 1989. Trước khi kết hôn với bà V1, ông T3 có 02 con chung với bà B là anh Phạm Văn V3, sinh năm 1978 và chị Phạm Thị H2, sinh năm 1980. Ông T3 và bà B đã được Tòa án nhân dân huyện L xử lý hôn và giao cho bà B có trách nhiệm nuôi chị H2, còn ông T3 nuôi anh V3.

Sau khi cưới bà V1, vợ chồng ông T3, bà V1 về chung sống tại thửa đất hiện tại do bà V1 đang đứng tên trên GCNQSDĐ. Thửa đất này, khi bà V1 kết hôn với ông T3 đã có rồi và trên đất có 01 ngôi nhà tranh. Quá trình sử dụng đất, ông T3 và bà B có chuyển nhượng 01 phần quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thanh H1. Bà B giấy viết tay với ông H1 có nội dung, bà B đã được các cấp có thẩm quyền cấp thổ cư khác, bà B chuyển nhượng một phần tài sản thanh lý cho ông H1. Bà V1 và ông T3 đã làm 01 ngôi nhà cấp 4, 03 gian tại thửa đất trên để ở và nuôi anh V2, chị L và anh V3. Đến khi lớn, chuẩn bị lấy vợ thì anh V3 chuyển về ở với bà B.

Năm 2001, ông T3 chết. Sau khi lấy vợ, anh V3 có đặt vấn đề xin bà V1 tách cho 01 nửa thửa đất để làm nhà nhưng bà V1 không đồng ý, bà V1 chỉ đồng ý cho anh V3 xây diện tích khoảng 155 m<sup>2</sup> đất và vợ chồng anh V3 đã xây nhà tại phần đất trên.

Đến năm 2005, bà V1 dỡ bỏ ngôi nhà cấp 4, 03 gian đi và xây ở trên đất 01 ngôi nhà mái bằng 02 tầng, 01 tum; 01 lán tôn trước nhà. Ngôi nhà này hiện nay do bà V1 và anh Phạm Văn V2 đang ở.

Quá trình ở trên đất, vợ chồng anh Phạm Văn V2, chị Đỗ Thúy H3 có xây dựng 01 nhà lán tôn; 01 kho xây bằng gạch, mái lợp tôn; 01 bể nước; 01 lán tôn không tường sau nhà; 01 sân bê tông.

Chị Phạm Thị L có xây dựng các công trình tại thửa đất trên gồm: 01 nhà lán tôn, tường xây gạch, nền lát gạch liên doanh; 01 lán lợp tôn không tường ở phía sau nhà; 01 sân bê tông sau nhà.

Khi xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất, được UBND xã V hòa giải, gia đình bà B và gia đình bà V1 đã nhờ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất để cấp GCNQSDĐ cho anh V3 nhưng bà B không đồng ý nên chưa cấp được GCNQSDĐ.

Bà V1, anh V2 và chị L không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B, vì năm 1999, chính quyền địa phương lập sổ mục kê, danh sách chủ sử dụng đất hợp pháp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, công nhận ông Phạm Văn T3 có đủ quyền sử dụng đối với 2.458 m<sup>2</sup> đất, bao gồm cả thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12, diện tích 455 m<sup>2</sup> mà bà B đang khởi kiện đòi quyền sử dụng đất; năm 2001 ông T3 chết, mẹ con bà V1 vẫn sinh sống tại thửa đất trên, năm 2006 hộ bà V1 được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12, diện tích 455 m<sup>2</sup>. Việc cấp GCNQSDĐ được làm theo đúng quy định và hợp pháp nên mẹ con bà V1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: sổ đỏ được cấp theo đúng trình tự thủ tục, đúng người sử dụng đất; phần đất bà B được hưởng sau khi ly hôn đã được bà B bán cho ông H1, tức là bà B và ông T3 đã tự chia tài sản. Phần đất được cấp sổ cho bà V1 có nguồn gốc là tài sản riêng của ông T3, không phải là tài sản chung chưa chia như bà B trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị H2 trình bày: chị là con gái của bà Trần Thị B và ông Phạm Văn T3. Thửa đất 455 tờ bản đồ số 18, diện tích 455 m<sup>2</sup> là tài sản của ông T3 và bà B, trên đất có xây 01 bếp nhỏ và 01 bể nhỏ. Khi ông T3 và bà B ly hôn thì bà B được chia 01 bếp, 01 bể xây trên diện tích đất ở 1 sào 6 miếng tại thôn Q, chia cho ông T3 sử dụng 01 giường đôi, 01 chăn bông..., đồng thời giao cho ông T3 nuôi anh Phạm Văn V3 và bà B nuôi chị. Tuy nhiên, do ông T3 và anh V3 không có chỗ ở nên bà B đã cho ông T3 mượn đất và tài sản trên đất để ở đến khi ông T3 chết, anh V3 vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và xây nhà trên đất.

Sau khi ông T3 ly hôn với bà B, ông T3 đã kết hôn với bà Trần Thị V1 và sinh được 02 con chung là chị Phạm Thị L và anh Phạm Văn V2. Năm 2001, ông T3 chết, bà B đã nhiều lần yêu cầu bà V1 trả lại cho bà B tài sản đã cho ông T3 mượn. Từ năm 2005 đến nay, bà B liên tục gửi đơn kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền nhưng tranh chấp đất đai giữa bà B và bà V1 vẫn chưa được giải quyết. Bà B khởi kiện buộc bà V1, anh V3, anh V2 và chị L trả lại phần đất đang sử dụng tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho bà V1, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Thanh H1 trình bày:

Trước đây, ông làm nghề xay xát lúa gạo, là người khác thôn nhưng ở cùng xã V nên ông biết bà Trần Thị B và ông Phạm Văn T3 là vợ chồng, có sinh được 02 người con chung là anh Phạm Văn V3 và chị Phạm Thị H2 nhưng ông T3, bà B đã ly hôn. Bà B nuôi chị H2 và đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất ở mới, cũng tại thôn Q, xã V, huyện L. Thửa đất chung của ông T3, bà B do ông T3 cùng con trai là anh V3 ở. Khoảng cuối năm 1991, ông thuê đất của ông T3 (việc thuê đất ông làm việc với ông T3, không liên hệ gì với bà B) để dựng lán làm máy xay xát lúa. Đến năm 1993, ông T3 đồng ý chuyển nhượng cho ông 290 m<sup>2</sup> đất, trong đó: 72 m<sup>2</sup> đất ở, 218 m<sup>2</sup> đất vườn. Số tiền nhận chuyển nhượng cụ thể ông không nhớ, chỉ nhớ là gần 03 triệu đồng. Đến khi ông ra UBND xã V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì UBND xã V yêu cầu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chữ ký của cả ông T3 và bà B. Khi ông vào gặp bà B, thì bà B đưa cho ông xem trích lục bản án có nội dung, Tòa án giao cho bà B sử dụng 01 bếp, 01 bể xây trên diện tích 01 sào 06 miếng. Bà B yêu cầu ông phải thanh toán cho bà B số tiền 450.000 đồng, bằng đúng số tiền bà B đã nộp cho Nhà nước để được cấp tiêu chuẩn đất ở thì bà B mới đồng ý ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Bà B đã nhận tiền và viết giấy giấy biên nhận cho ông với nội dung: *“Tôi Trần Thị B có nhận của anh Lư Văn H1 (bán 1 phần tài sản) số tiền 450.000đồng. Lý do sau khi vợ chồng ly hôn tôi được quyền sử dụng tài sản như trích lục án đã ghi nay các cấp có thẩm quyền đã duyệt cho tôi thổ cư khác. Vậy tài sản thanh lý. Tôi đã nhận số tiền là 450.000đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng) ngày 31 tháng 8/1993”*. Giấy biên nhận này, khi bà B có đơn khởi kiện, ông đã nộp cho UBND xã V, huyện L.

Năm 1993, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã dỡ bỏ 01 phần của bếp (vì ông nhận chuyển nhượng cả bếp nhưng khi làm thì chỉ 01 phần của bếp ở trên phần đất ông nhận chuyển nhượng) và bể nước để xây ở trên đó 01 ngôi nhà cấp 4 lợp ngói. Đến năm 2003, ông dỡ bỏ ngôi nhà cấp 4 đi để làm một ngôi nhà mái bằng 03 tầng.

Năm 2020, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Mơ (họ tên cụ thể ông không nhớ) là người Đôn Lương, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Ông chuyển nhượng ngôi nhà mái bằng trên phần đất 102 m<sup>2</sup>, trong đó có 72 m<sup>2</sup> đất thổ cư, 30 m<sup>2</sup> đất vườn. Hiện tại ông chỉ còn 188 m<sup>2</sup> đất vườn. Phần diện tích ông đã nhận chuyển nhượng của bà B, ông T3 từ trước đến nay ông quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai và cũng không có biến động (không tăng, giảm) gì về diện tích.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà B, ông T3 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ông đã được cấp GCNQSDĐ và quản lý sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay. Ông không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất với bà B, bà V1 và các đương sự khác trong vụ án. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ giữa các đương sự trong vụ án, ông không tranh chấp và không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND xã V trình bày: năm 1995,

Nhà nước đo đạc 924, lập bản đồ và cấp GCNQSDĐ, hộ ông Phạm Văn T3 được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 03/02/1999, diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ở 216 m<sup>2</sup>, đất vườn 239 m<sup>2</sup>. Hộ ông Phạm Văn T3 được cấp GCNQSDĐ là cấp lần đầu theo hiện trạng sử dụng đất, vì ông T3 đã quản lý và sử dụng đất từ trước năm 1986 cho đến năm 1994, UBND xã V khi đo đạc 924 căn cứ vào hồ sơ, sổ hộ, sổ khẩu hiện trạng sử dụng đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận. UBND xã đã công khai hồ sơ tại thôn, xóm nhưng gia đình bà B không có ý kiến gì. Hội đồng đăng ký đất đai của xã đã xét duyệt và đề nghị cấp trên cấp GCNQSDĐ mang tên ông Phạm Văn T3 tại thời điểm đó là phù hợp. Tuy nhiên theo Bản án dân sự số 17 ngày 23/6/1982 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam (bản án đã có hiệu lực pháp luật) thì quyền sử dụng thửa đất trên thuộc về bà Trần Thị B, bà B mới chỉ chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thanh H1 có sự thống nhất của bà B, ông T3. Phần diện tích đất còn lại 286 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà B, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp theo hiện trạng sử dụng cho ông T3 là không đúng quy định pháp luật.

Năm 2004, thực hiện Kế hoạch 566, cấp đổi lại GCNQSDĐ. Do ông Phạm Văn T3 đã chết, UBND xã V lập hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ mang tên hộ bà Trần Thị V1. UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 11/12/2006, số sổ H00261, số sezi AH753051, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ONT 216 m<sup>2</sup>, đất CLN 239 m<sup>2</sup>. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà V1 là cấp đổi, được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, do GCNQSDĐ cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho hộ ông Phạm Văn T3 là chưa đảm bảo theo quy định pháp luật, nên việc cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ bà V1 là chưa phù hợp quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện L trình bày: Tài sản của bà Trần Thị B được phân chia tại Bản án dân sự số 17/DS-ST ngày 23/6/1982 được các đương sự là bà B và ông T3 tổ chức thực hiện. Bà B đã chuyển nhượng tài sản được chia của mình gắn liền với đất là 290 cho ông Lưu Thanh H1 nên diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ ghi tên ông T3 và sau này cấp lại theo Kế hoạch 566 không có liên quan gì đến tài sản mà bà B được phân chia khi ly hôn năm 1982 (thể hiện tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17).

Vì vậy, UBND huyện L nhận thấy, bà Trần Thị B không có quyền yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với diện tích đất đã cấp cho ông T3 và sau này là bà V1 với lý do, tài sản của bà B được phân chia tại Bản án dân sự số 17/DS-ST ngày 23/6/1982 và bà B đã chuyển nhượng cho ông Lưu Thanh H1.

Tại biên bản định giá ngày 10/5/2022 của Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản như sau:

1. Về đất: giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 tại thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam: về đất ở tại nông thôn (ONT) có giá trị: 216 m<sup>2</sup> x 3.000.000 đ/m<sup>2</sup> = 648.000.000 đồng. Về đất trồng cây lâu năm (CLN) có giá trị: 239 m<sup>2</sup> x 1.500.000 đ/m<sup>2</sup> = 358.500.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất là 1.006.500.000 đồng.

2. Về tài sản gắn liền với đất:

- Công trình do vợ chồng anh V3, chị T1 xây dựng trên đất gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, cửa gỗ trị giá 499.258.000 đồng; 01 nhà vệ sinh trị giá 7.912.000 đồng; 01 lán lợp Bluximăng trị giá 13.382.000 đồng; 01 lán lợp tôn trị giá 26.400.000 đồng; 01 sân bê tông trị giá 2.150.000 đồng. Tổng giá trị các công trình xây dựng là 549.102.000 đồng.

- Công trình do bà Trần Thị V1 xây dựng, kiến thiết trên đất gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, 01 tum, cửa nhôm kính, nền lát gạch liên doanh tổng diện tích là 179,52 m<sup>2</sup> có giá trị là 515.097.000 đồng; 01 lán tôn ngoài hiên trước nhà diện tích 19,008 m<sup>2</sup> có giá trị là 22.800.000 đồng. Tổng giá trị các công trình xây dựng là 537.897.000 đồng.

- Công trình do vợ chồng anh V2, chị H3 xây dựng trên đất gồm: 01 nhà lán tôn trị giá 28.700.000 đồng; 01 kho trị giá 6.863.000 đồng; 01 bể nước trị giá 4.144.000 đồng; 01 lán tôn không tường sau nhà trị giá 2.669.000 đồng; 01 sân bê tông trị giá 3.942.000 đồng. Tổng các công trình xây dựng là 46.318.000 đồng.

- Công trình do vợ chồng chị L, anh T2 xây dựng trên đất gồm: 01 nhà lán tôn trị giá 157.611.000 đồng; 01 lán tôn không tường sau nhà trị giá 2.211.000 đồng; 01 sân bê tông trị giá 1.892.000 đồng. Tổng giá trị các công trình xây dựng là 161.714.000 đồng.

Tại Bản án số 05/2024/DS-ST ngày 26-02-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã căn cứ các điều 26, 34, 35, 37, 38, 147, 157, 165, 227, 273 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 2 Luật đất đai 1993; Điều 203 Luật đất đai 2013; Mục I Công văn số 1427/CV-ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn xử lý một số vấn đề về đất đai để cấp GCNQSDĐ; Điều 16 Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1989; phần VIII Thông tư liên ngành số 981/TTLN ngày 21/9/1993 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện một số quy định của Pháp lệnh Thi hành án dân sự; quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc đề nghị hủy GCNQSDĐ số AH753051 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00261) do UBND huyện L, tỉnh Hà Nam đã cấp cho bà Trần Thị V1 ngày 11/12/2006, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ONT 216 m<sup>2</sup>, đất CLN 239 m<sup>2</sup>; buộc bà Trần Thị V1, anh Phạm Văn V3, anh Phạm Văn V2, chị Phạm Thị L trả lại tài sản của bà B là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12, diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ONT 216 m<sup>2</sup>, đất CLN 239 m<sup>2</sup>, vị trí đất tại thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/3/2024, nguyên đơn bà Trần Thị B kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.



Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự.

- Ý kiến Kiểm sát viên: đề nghị chấp nhận kháng cáo hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

#### [1]. Về tố tụng

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam thụ lí, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa vắng mặt 1 số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các đương sự này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử T3 hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

#### [2] Về nội dung

Về nguồn gốc thửa đất số 118, tờ bản đồ 12 tại thôn Q, xã V, huyện L, tỉnh Hà Nam: theo hồ sơ 299 năm 1986, sổ mục kê, thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 2, thửa số 427, diện tích 720 m<sup>2</sup>, trong đó: đất thổ cư 288 m<sup>2</sup> mang tên ông Phạm Văn T3, đất thổ canh 432 m<sup>2</sup> của Hợp tác xã quản lý. Năm 1993, bà Trần Thị B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thanh H1, diện tích 290 m<sup>2</sup>, gồm: 72 m<sup>2</sup> đất ở, 218 m<sup>2</sup> đất vườn với số tiền 450.000 đồng và ông H1 đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất trên.

Năm 1995, Nhà nước đo đạc 924, lập bản đồ và ngày 03/02/1999 hộ ông Phạm Văn T3 được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 03/02/1999, diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ở 216 m<sup>2</sup>, đất vườn 239 m<sup>2</sup>. Đến năm 2004, thực hiện Kế hoạch 566, cấp đổi lại GCNQSDĐ. Do ông Phạm Văn T3 đã chết, UBND xã V lập hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ và UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ ngày 11/12/2006, số sổ H00261, số sezi AH753051) thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 diện tích 455 m<sup>2</sup>, trong đó: đất ONT 216 m<sup>2</sup>, đất CLN 239 m<sup>2</sup> cho hộ bà Trần Thị V1.

Năm 2013, chính quyền địa phương đo đạc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất thì hộ bà V1 sử dụng diện tích 305 m<sup>2</sup> (136 m<sup>2</sup> đất ONT và 169 m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 17; anh Phạm Văn V3 (con riêng của ông T3) sử dụng diện tích 150 m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup> đất ONT, 70 m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 và đã xây nhà kiên cố trên đất để ở.

Hộ ông Phạm Văn T3 (nay là hộ bà V1) có 05 khẩu được chia tiêu chuẩn đất nông nghiệp gồm: ông T3, bà V1, 02 con chung của ông T3 với bà V1 (anh V2, chị L) và anh V3. Tiêu chuẩn chung của hộ được chia gồm: 05 khẩu % x 54 m<sup>2</sup> = 270 m<sup>2</sup> + 05 khẩu 115 x 468 m<sup>2</sup> = 2.340 m<sup>2</sup>. Tổng được hưởng là 2.610 m<sup>2</sup> - (góp đất 05 khẩu x 21 m<sup>2</sup> = 104 m<sup>2</sup> + diện tích đã chuyển quyền 517 m<sup>2</sup> (cất trả tiêu chuẩn đất của anh V3 về hộ bà B). Diện tích còn lại hiện tại đang được hưởng là



989 m<sup>2</sup>, đã nhận trong vườn tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 diện tích 169 m<sup>2</sup>, còn nhận ở ngoài đồng là 1.820 m<sup>2</sup>, quy hệ số K 0,8 = 1.493 m<sup>2</sup>, đã giao ở khu Ao bèo 1.456 m<sup>2</sup> và đất màu ở sùr đồng Cửa hàng 183 m<sup>2</sup>. Hiện trạng hộ gia đình bà V1 đang canh tác, quản lý, sử dụng ổn định thửa đất trên nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Đối với phần diện tích 517 m<sup>2</sup> do hộ gia đình bà V1 cắt trả tiêu chuẩn đất nông nghiệp của anh V3 về hộ bà B, anh V3 đã tiếp nhận và quản lý, sử dụng ổn định. Phần diện tích đất vườn 239 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 12 (theo bản đồ đo mới năm 2013 là thửa đất số 70 và 74 tờ bản đồ số 17) theo phương án dồn đổi quyền sử dụng đất đã được thông qua và giao đất cho các hộ, hộ gia đình bà V1 (tiêu chuẩn chung của ông T3, bà V1, anh V2, chị L) được cắt trừ 169 m<sup>2</sup>, anh V3 được cắt trừ 70 m<sup>2</sup> theo đúng kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất.

Căn cứ vào Bản án dân sự số 17 ngày 23/6/1982 của Tòa án nhân dân huyện L có nội dung: chia cho bà B sử dụng 01 bép nhỏ, 01 bể xây trên diện tích ở là 01 sào 06 miếng (tương đương với 576 m<sup>2</sup>). Theo sổ mục kê ruộng đất của HTX Quán Vãn, xã V năm 1986 ghi: T3 720 m<sup>2</sup> (288 m<sup>2</sup> thổ, 432 m<sup>2</sup> thổ canh HTX), như vậy năm 1986 ông T3 đang là người quản lý, sử dụng thửa đất và được ghi nhận diện tích 288 m<sup>2</sup> đất thổ, còn lại 432 m<sup>2</sup> thổ canh do Hợp tác xã quản lý. Đến năm 1993, bà B đã bán cho ông Lưu Thanh H1 290 m<sup>2</sup> (72 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 218 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và nhận số tiền 450.000 đồng được thể hiện tại giấy biên nhận của bà B đề ngày 31/8/1993 có nội dung: *“Tôi Trần Thị B có nhận của anh Lưu Văn H1 (bán 1 phần tài sản) số tiền 450.000đ. Lý do, sau khi vợ chồng ly hôn tôi được quyền sử dụng tài sản như trích lục án đã ghi nay các cấp có thẩm quyền đã duyệt cho tôi thổ cư khác. Vậy tài sản thanh lý. Tôi đã nhận số tiền là 450.000đ”*. Phần diện tích đất ông H1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2008, cấp cho hộ ông Lưu Văn H1, bà Trần Thị Tân, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 12, với diện tích 290 m<sup>2</sup>, trong đó: 72 m<sup>2</sup> đất ONT (đất ở nông thôn), 218 m<sup>2</sup> đất CLN (đất trồng cây lâu năm) và được cấp đổi GCNQSDĐ ngày 25/11/2014 cho hộ ông H1, bà Tân, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 17 với diện tích 290 m<sup>2</sup>, trong đó: 72 m<sup>2</sup> đất ONT, 218 m<sup>2</sup> đất CLN.

Như vậy, sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số 17 ngày 23/6/1982 của Tòa án nhân dân huyện L có hiệu lực pháp luật, bà B đã cùng con gái ở trên thửa đất nhưng vì ông T3 nuôi anh V3 (lúc đó anh V3 còn nhỏ) nên bà B vẫn cho ông T3 ở cùng. Quá trình ở cùng, do xảy ra mâu thuẫn nên bà B đã chuyển đi ở nhờ chỗ khác nhưng vẫn qua lại thửa đất được giao theo bản án của Tòa án huyện L, điều đó được chứng minh năm 1993 khi ông T3 chuyển nhượng một phần đất 290 m<sup>2</sup> cho ông H1, UBND xã V vẫn phải mời bà B đến làm, ký thủ tục chuyển nhượng cho ông H1.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ sau khi chuyển nhượng một phần đất cho ông Lưu Thanh H1 290 m<sup>2</sup> (72 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 218 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) vào năm 1993 thì diện tích đất còn lại của bà B được chia theo Bản án dân sự sơ thẩm số 17 ngày

23/6/1982 của Toà án nhân dân huyện L nằm ở vị trí cụ thể nào trên thửa đất mà bà V1 đang đứng tên, có diện tích còn lại là bao nhiêu (gồm những loại đất gì). Khi ông T3 còn sống đã cùng bà V1 tôn tạo được gì (tài sản, công sức đóng góp, cây cối...) đối với phần đất còn lại của bà B như thế nào.

Tòa án cấp sơ thẩm đã viện dẫn Thông tư liên ngành số 981/TTLN ngày 21/9/1993 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện một số quy định của Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 1989 (phần VIII) hướng dẫn: đối với các bản án, quyết định dân sự có hiệu lực pháp luật trước ngày 01/6/1993, nhưng chưa được thi hành, thì việc thi hành án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh Thi hành án dân sự và Thông tư này, cụ thể là đã viện dẫn Điều 16 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 1989 quy định về thời hiệu thi hành án: *“Trong thời hạn ba năm kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án là công dân có quyền gửi đơn đến Chánh án Toà án đã xử sơ thẩm hoặc sơ thẩm đồng thời là chung thẩm vụ án để yêu cầu thi hành án. Trong thời hạn đó, nếu người được thi hành án không yêu cầu thi hành thì bản án, quyết định hết hiệu lực thi hành”* để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B là chưa đúng với quy định của pháp luật và tinh thần Án lệ số 50/2021/AL ngày 25/11/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao *“Về quyền khởi kiện vụ án đòi lại tài sản của người được giao tài sản theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật”*.

Như vậy, theo quy định của pháp luật thì quyền sử dụng đất của bà B đối với diện tích đất tranh chấp đã được xác định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17 ngày 23/6/1982 của Toà án nhân dân huyện L. Tòa án không được giải quyết lại quan hệ ai là chủ sử dụng đất hợp pháp, nhưng bà B có quyền khởi kiện vụ án đòi lại tài sản của người được giao tài sản theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật lại là quan hệ pháp luật khác. Đối với Thông tư liên ngành số 981/TTLN ngày 21/9/1993 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện Điều 16 của Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 1989 là: nếu còn thời hiệu thi hành án thì, bà B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án cưỡng chế thực hiện giao đất theo Bản án dân sự sơ thẩm số 17 ngày 23/6/1982 của Toà án nhân dân huyện L.

Theo quy định của pháp luật, bà B có quyền yêu cầu thi hành án trong thời hạn theo quy định. Trong trường hợp người được thi hành án chứng minh được do trở ngại khách quan hoặc do sự kiện bất khả kháng mà không thể yêu cầu thi hành án đúng thời hạn thì thời gian do có trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng không tính vào thời hiệu yêu cầu thi hành án; việc đình chỉ thi hành án do thời hiệu yêu cầu thi hành án đã hết thuộc thẩm quyền của cơ quan thi hành án; tuy nhiên, các nội dung này chưa được thu thập, xác minh, làm rõ.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng từ năm 1993 đến năm 1999 (năm ông T3 được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu) bà B không có đơn yêu cầu thi hành án, không thuộc trường hợp bất khả kháng, không phản đối việc ông T3 quản lí, kê khai quyền sử dụng đất, bản án số 17 đã hết hiệu lực thi hành để kết luận bà B đã từ bỏ quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà B nên không xem xét công sức giữ gìn, tu bổ bảo quản đất, tài sản cho bà V1 cũng như khoản tiền bà V1 nộp thuế đất là không đúng.

Các nội dung nêu trên ảnh hưởng đến việc xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện vụ án và không thể bỏ sung tại phiên tòa phúc thẩm, nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3]. Nguyên đơn không phải nộp án phí phúc thẩm.

*Bởi các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án số 05/2024/DS-ST ngày 26-02-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

**Nguyễn Tất Nam**