

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 67/2021/DS-PT

Ngày 14-6-2021

*V/v: Kiện đòi tài sản là quyền
sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và
tài sản khác gắn liền với đất*

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Nâu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thọ và ông Đặng Văn Quyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 14/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2020/TLPT-DS ngày 20/10/2020, về việc: “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 225/2020/QĐ-PT ngày 30/12/2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm 1972 và bà Lã Thị K, sinh năm 1975;

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Nguyễn Văn Ngh.

Cùng địa chỉ: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngh: Luật sư Đồng Duy Chấn – Văn phòng luật sư Đồng Tâm & Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: Số nhà 296, đường Lê Hồng Phong 4, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

Bị đơn: - Ông Đặng Quang Th, sinh năm 1960, có mặt;

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, đã chết;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H: Ông Đặng Quang Th, sinh năm 1960; anh Đặng Quang Ch, sinh năm 1981; anh Đặng Quang H, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang (ông Th, anh Ch, có mặt; anh H vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Quang Đ, sinh năm 1966;
Địa chỉ: Thôn Ph, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, vắng mặt.
 - Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Phạm Thị Th, sinh năm 1975;
Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông Nguyễn Công B, có mặt.
Cùng địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn K, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
 - UBND xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Đồng Văn Đ, cán bộ địa chính xã H đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.
 - UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Khánh H, chức vụ: Phó Trưởng phòng TN và MT huyện L đại diện theo ủy quyền; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang, do ông Ngô Văn U, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đại diện theo ủy quyền; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Quang Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K do ông Ngh đại diện theo ủy quyền trình bày: Gia đình ông với gia đình ông Th, bà H là quan hệ hàng xóm; gia đình ông ở sát gia đình ông Th, bà H. Khoảng tháng 7/2018 vợ chồng ông có mua của gia đình ông Th, bà H thửa đất số 146, tờ bản đồ số 12, diện tích 515,7m², đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 068685, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02145 ngày 28/01/2013, mang tên chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Đặng Quang Th và bà Nguyễn Thị H, địa chỉ thửa đất thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, sát cạnh đất nhà ông. Ngày 03/8/2018 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chứng nhận tại trang IV của giấy chứng nhận là đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Từ đó gia đình ông sử dụng thửa đất này ổn định và không có tranh chấp với ai. Gia đình ông không thỏa thuận, mua bán, trao đổi đất với ông Đặng Quang Đ, vì ông Đ không có đất để trao đổi mua bán.

Ông được biết vợ chồng ông B, bà Th đã mua thửa đất của gia đình ông Th, bà H ở cạnh nhà ông và đã sang tên sổ bìa đỏ cho vợ chồng ông B, bà Th. Vợ chồng ông B, bà Th muốn bán thửa đất này, ngày 24/5/2019 vợ chồng ông có xuống nhà ông B, bà Th xem sổ bìa đỏ và thỏa thuận giá mua bán chuyển nhượng, khi đi có ông Th cùng đi. Tại nhà ông B vợ chồng ông cùng vợ chồng ông B thỏa thuận, vợ chồng ông mua thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184,9m² đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 068684, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02144 ngày 28/01/2013, mang tên chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Đặng Quang Th và bà Nguyễn Thị H, địa chỉ thửa đất: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang; tại trang IV có ghi ngày

20/3/2019 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công B và bà Phạm Thị Th theo hồ sơ 07387.CN.015, có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L. Ông mua với giá 1.600.000.000đ, ông đã thanh toán trực tiếp cho vợ chồng ông B 1.500.000.000đ, còn nợ lại 100.000.000đ, có sự chứng kiến của ông Th; ngay sau đó vợ chồng ông B cùng vợ chồng ông, có ông Th đi cùng xuống Văn phòng công chứng Quang Minh ở thị trấn Vôi để làm hồ sơ chuyển nhượng từ vợ chồng ông B sang cho vợ chồng ông. Sau khi làm hồ sơ chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông và vợ chồng ông B cùng ông Th ra về. Cùng ngày 24/5/2019 gia đình ông B đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho gia đình ông. Hai ngày sau ông thanh toán xong số tiền 100.000.000đ cho gia đình ông B.

Ngày 11/6/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã chứng nhận tại trang IV của giấy chứng nhận là đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông thừa đất trên theo hồ sơ số 07387.CN.045.

Ngày 11/7/2019, gia đình ông và gia đình ông Th, bà H có làm Biên bản thỏa thuận cho gia đình ông Th, bà H chuộc lại thửa đất trên trong thời gian là 15 ngày với giá 1.600.000.000đ và phải trả lãi suất theo quy định của pháp luật và phải trả tiền thuế, phí chuyển nhượng mà vợ chồng ông đã nộp. Nhưng sau đó gia đình ông Th bà H không thực hiện thỏa thuận.

Ngày 15/8/2019, ông được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184.9m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 637600, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03700; mang tên chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K, địa chỉ thửa đất: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Do vậy nay ông yêu cầu gia đình ông Th bà H phải trả lại nhà, đất trên cho vợ chồng ông.

Bị đơn ông Đặng Quang Th, bà Nguyễn Thị H trình bày: Gia đình ông, bà đang sử dụng thửa đất thổ cư thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1184,9m², phía bắc giáp đường giao thông, phía nam giáp đất thủy lợi, phía đông giáp đường mòn, phía tây giáp đất thổ cư của hộ khác. Năm 2018 ông, bà có nhượng lại cho em trai ông là ông Đặng Quang Đ một phần đất có các chiều, phía bắc giáp đường có số đo là 12m, phía đông giáp đường mòn, phía nam giáp cửa chuồng lợn của gia đình ông bà, phía tây giáp đất của ông bà, chưa làm thủ tục tách sổ quyền sử dụng đất cho ông Đ. Năm qua bà H mắc bệnh nặng phải đi điều trị ở các bệnh viện, không đủ tiền nên ông bà có nhờ anh Bắc ở thôn S, xã T, huyện L vay tiền Ngân hàng hộ. Anh Bắc bảo vợ chồng ông bà là phải chuyển sổ đỏ sang tên anh ấy thì mới vay được dễ dàng nên vợ chồng ông bà có làm giấy chuyển nhượng và đưa sổ bìa đỏ cho anh Bắc, số tiền ông bà vay thông qua anh Bắc là 1.100.000.000đ, thời gian vay chưa được một tháng thì cháu Kim ở cạnh nhà ông bà gọi điện cho ông bà và nói là cháu hỏi chú Đạo cho cháu phơi nhờ ván gỗ bóc ở phần đất của chú Đạo. Ngày 22/5/2019 ông Th có đưa vợ chồng anh Nghiêm Kim xuống nhà anh Bắc để chuộc lại phần đất của ông Đặng Quang Đ. Anh Bắc có nói với ông bà và vợ chồng anh Nghiêm, chị Kim là em chỉ biết lấy lại số tiền mà anh chị vay, còn đất đai thì do anh chị phân định em không biết. Ngày 25/5/2019 ông Th xuống viện chăm sóc

bà H, hai ngày sau ông Th về đã thấy vợ chồng chị Kim, anh Nghiêm phá tường bao và mái tôn nhà bán hàng và chặt cây cối ở vườn nhà ông bà, thấy vậy ông bà có sang nhà Nghiêm Kim bảo là chúng mày chuộc đất của chú Đạo thì đất của chú Đạo đến đâu thì chúng mày làm đến đó, không được động đến đất của tao, vì tao có bảo chúng mày mua hay chuộc đất của tao đâu, vài ngày sau cháu Nghiêm có sang nhà ông bà nói là ông bà ở nhờ hay là thuê nhà ở, sổ đỏ của ông bà cháu đã làm sang tên nhà cháu rồi. Vợ chồng ông bà ngỡ ngàng và bức sức, ông bà có báo chính quyền xã chưa giải quyết được thì anh Nghiêm lại cho đổ một ô tô gỗ ở trước cửa nhà ông bà và vút thùng phi và các can dầu vào nhà bán hàng của nhà ông bà; ông bà lại báo chính quyền để giải quyết, sau đó công an viên ở thôn vào giải quyết, nhưng khoảng 1 tháng sau vợ chồng anh Nghiêm Kim mới chuyển gốc đi. Đến ngày 19/12/2019, UBND xã H có mời vợ chồng ông bà và vợ chồng Kim Nghiêm đến UBND xã để giải quyết, vợ chồng ông bà không nhất trí những yêu cầu của vợ chồng Kim Nghiêm đề ra vì không đúng sự thật, vợ chồng Kim Nghiêm lợi dụng văn bản hợp đồng chuyển nhượng của ông bà với anh Bắc để làm thủ tục cấp sổ đỏ sang tên Kim Nghiêm, đây là âm mưu của Kim Nghiêm nhằm chiếm đoạt đất và tài sản trên đất của ông bà. Vậy đề nghị Tòa án giải quyết việc này hợp tình hợp lý.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th do ông B đại diện theo ủy quyền trình bày: Gia đình ông với gia đình ông Th, bà H là quan hệ quen biết thông qua giao hàng, gia đình ông bán hàng tạp hóa có giao hàng tạp hóa cho gia đình ông Th, bà H.

Ngày 04/3/2019, vợ chồng ông Th, bà H có thỏa thuận bán cho vợ chồng ông nhà đất tại thôn Ch, xã H trị giá 1.600.000.000đ, sau khi thỏa thuận thống nhất xong. Khi đó hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184.9m² đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 068684, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02144 ngày 28/01/2013; mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Đặng Quang Th và bà Nguyễn Thị H, địa chỉ thửa đất: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, hợp đồng được chứng thực cùng ngày 04/3/2019 tại Văn phòng công chứng Quang Minh. Việc giao trả tiền cho vợ chồng ông Th, bà H cụ thể là ngay ngày 04/3/2019 ông mang tiền xuống Ngân hàng đầu tư phát triển Việt Nam ở đường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang trả khoản vay của vợ chồng ông Th bà H đang thế chấp sổ bìa đỏ gồm tiền gốc là 800.000.000đ và tiền lãi là 14.367.124đ, số tiền còn lại ông trả cho ông Th bà H bằng tiền mặt và đã thanh toán cho nhau xong. Sau đó rút sổ bìa đỏ về xóa thế chấp, làm thủ tục mua bán sang tên chuyển nhượng, theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 04/3/2019, vợ chồng ông Th, bà H đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông; vợ chồng ông và vợ chồng ông Th, bà H thỏa thuận miệng là vợ chồng ông cho vợ chồng ông Th, bà H mượn nhà đất để ở trong thời gian khoảng một tháng, sau đó phải dọn đi nơi khác ở để ông khóa cửa nhà lại. Ngày 20/3/2019, vợ chồng ông đã được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L sang tên sổ đỏ bằng cách ghi vào

trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông. Sau đó khoảng một thời gian ông Th có điện thoại cho ông, hỏi ông là có bán đất không? ông trả lời là có và nói giá bán là 1.600.000.000đ. Sau đó ông Th đưa vợ chồng ông Ngh, bà K xuống nhà ông. Tại nhà ông, vợ chồng ông và vợ chồng ông Ngh thỏa thuận là vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông Ngh bà K thừa đất đã mua của ông Th với giá 1.600.000.000đ, hòa vốn vì khi đó ông đang cần tiền. Sau đó vợ chồng ông Ngh, bà K giao cho vợ chồng ông 1.500.000.000đ còn nợ lại 100.000.000đ trước sự chứng kiến của ông Th. Ngay ngày hôm đó 24/5/2019 vợ chồng ông cùng vợ chồng ông Ngh, bà K (có ông Th đi cùng) xuống Văn phòng công chứng Quang Minh để làm thủ tục mua bán chuyển nhượng, công chứng ngay tại Văn phòng công chứng Quang Minh.

Ngày 19/12/2019, ông Th có mang tờ giấy viết tay “Giấy xin xác nhận” xuống báo ông ký xác nhận, ông có ký xác nhận là đã mua bán nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Th, trả tiền chuộc sổ từ Ngân hàng về để làm thủ tục sang tên như ông Th trình bày trong giấy là đúng, việc ông Th trình bày trong giấy là việc mua bán chuyển nhượng sang tên ông để ông vay tiền Ngân hàng giúp vợ chồng ông Th là không đúng. Ông xác nhận là đã nhận 1.600.000.000đ của ông Ngh, bà K và đã chuyển nhượng sang tên thừa đất ông mua của vợ chồng ông Th, sang cho ông Ngh, bà K, theo đúng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Ngh bà K tại Văn phòng công chứng Quang Minh, có chứng kiến của ông Th. Ngày 24/5/2019 ông Th là người đưa vợ chồng ông Ngh, bà K xuống nhà ông mua đất và ông Th cũng là người chứng kiến việc trả tiền và làm thủ tục sang tên chuyển nhượng từ vợ chồng ông sang cho vợ chồng ông Ngh tại Văn phòng công chứng Quang Minh.

- Ông Đặng Quang Đ trình bày: Khoảng năm 2018, giữa ông cùng gia đình ông Th, gia đình anh Nghiêm thỏa thuận về việc mua bán đổi đất cho nhau, ông có thửa đất số 146, diện tích 515,7m² giáp đất ở gia đình anh Nghiêm, cạnh đất của ông là thửa đất của gia đình ông Th muốn bán một phần. Ông cùng gia đình ông Th, anh Nghiêm thỏa thuận: Gia đình anh Nghiêm mua diện tích đất của gia đình ông Th tương đương với diện tích đất của gia đình ông, sau đó anh Nghiêm sẽ đổi đất mua của gia đình ông Th cho ông để gia đình anh Nghiêm sử dụng phần đất của gia đình ông sát đất nhà anh Nghiêm cho tiện sử dụng, còn ông sử dụng diện tích đất mà gia đình anh Nghiêm mua của gia đình ông Th. Sau khi thỏa thuận ba bên thì ông đã sang tên sổ bìa đỏ thửa đất số 146 diện tích 515,7m² cho gia đình anh Nghiêm sử dụng. Còn phần đất mà gia đình anh Nghiêm mua của gia đình ông Th để đổi cho ông, thì gia đình ông Th chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông. Ngày 15/3/2019 gia đình ông Th có viết “Giấy chuyển nhượng đất” đổi với phần đất này cho ông, sau đó ông có đi xin chữ ký của ông Trưởng thôn Nguyễn Văn Minh, ông Minh có ký vào giấy chuyển nhượng đất này. Ngoài ra các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng nào khác. Việc mua bán này giữa ông và gia đình ông Th, bà H sẽ tự giải quyết sau.

- UBND xã H, huyện L, do ông Đồng Văn Đ – Cán bộ địa chính xã H đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184,9 m² đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 068684, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02144 cho ông Đặng Quang Th và bà Nguyễn Thị H ngày 28/01/2013, địa chỉ thửa đất; thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 04/3/2019, ông Th, bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*01 nhà ở cấp IV, diện tích xây dựng 70 m²*) cho ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th, hộ khẩu thường trú: Thôn S, xã T (*nay là Thị trấn K*), huyện L, tỉnh Bắc Giang. Được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 20/3/2019 theo hồ sơ số 07387.CN.015.

Ngày 24/5/2019, ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*01 nhà ở cấp IV, diện tích xây dựng 70m²*) cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K, hộ khẩu thường trú: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 11/6/2019 theo hồ sơ số 07387.CN.045. Ngày 15/8/2019, thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 637600, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 03700 mang tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K. Hiện vợ chồng ông Ngh, bà K đã được toàn quyền là “Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” hợp pháp.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên theo quy định của pháp luật.

- UBND huyện L, do ông Nguyễn Khánh H – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện L đại diện theo ủy quyền trình bày: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đặng Quang Th, bà Nguyễn Thị H sang cho ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th sang cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K đều được thực hiện đảm bảo đúng theo các điều kiện quy định của pháp luật về đất đai. Hiện vợ chồng ông Ngh, bà K đã được toàn quyền là “Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” hợp pháp theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K đã được cơ quan, cấp có thẩm quyền cấp GCNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang, do ông Ngô Văn U, Phó giám đốc, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184,9m² từ ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th sang cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K được thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Về hồ sơ được lập theo đúng theo quy định tại Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184,9m² (trong đó đất ở: 330m², đất TCLN 854,9m²) nêu trên cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 76, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 105; 107; 223 Bộ luật Dân sự. Điều 98; 99; 100 luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K. Buộc ông Đặng Quang Th, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả lại tài sản cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184,9m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 637600, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03700; mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K, địa chỉ thửa đất: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, cùng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông Đặng Quang Th, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Ngh 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 7.500.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, lãi suất chậm trả, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 28/9/2020, ông Đặng Quang Th kháng cáo toàn bộ bản án, với nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử lại nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đặng Quang Th vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ngh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngh cho rằng: Việc ông Ngh, bà K khởi kiện là có căn cứ nên đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của ông Nguyễn Văn Ngh: Đồng ý với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông trình bày, không bổ sung gì thêm.

Ý kiến của ông Nguyễn Công B: Việc ông Th, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông và sau đó vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ngh là đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của anh Đặng Quang Ch: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ anh là đúng, anh không thắc mắc gì. Sau đó bố mẹ anh chuyển nhượng cho ông B thế nào anh không nắm được. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, HĐXX đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Quang Th, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Xét về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Quang Th đã thực hiện việc kháng cáo theo đúng theo quy định tại Điều 271, 272 và Điều 273 BLTTDS nên HĐXX được chấp nhận để xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 09/3/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị H chết nên Tòa án đã đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H là những người ở hàng thừa kế thứ nhất, gồm: Chồng bà H là ông Đặng Quang Th; các con bà H là anh Đặng Quang Ch và anh Đặng Quang H vào tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 74 BLTTDS.

[1.3]. Tại phiên tòa ngày 14/6/2021, anh Đặng Quang H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 BLTTDS, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1].] Xét về nội dung tranh chấp: Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184,9 m² có nguồn gốc ban đầu là được công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông Đặng Quang Th và bà Nguyễn Thị H. Ngày 28/01/2013, ông Đặng Quang Th và bà Nguyễn Thị H được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 068684, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02144 đối với thửa đất này.

Ngày 04/3/2019, ông Đặng Quang Th, bà Nguyễn Thị H đã tự nguyện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th; nơi cư trú: Thôn S nay là tổ dân phố S, xã T nay là thị trấn K, huyện L, tỉnh Bắc Giang; việc chuyển nhượng này đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục luật định, các bên hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên không có ý kiến thắc mắc gì.

Ngày 20/3/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã điều chỉnh Trang IV Giấy chứng nhận QSD đất sang tên cho ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Th theo hồ sơ số 07387.CN.015.

Ngày 24/5/2019, ông Nguyễn Công B và bà Phạm Thị Th chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất này cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K, với giá 1.600.000.000đ; việc chuyển nhượng này ông Th, bà H đều biết; ông Th là người trực tiếp đi cùng ông Ngh, bà K xuống nhà ông B để ông Ngh, bà K giao trả tiền cho ông B, bà Th tại nhà ông B; ngay sau khi giao nhận tiền, ông Th trực tiếp đi cùng xe với ông Ngh, bà K xuống Văn phòng công chứng Quang Minh chứng kiến việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng Quang Minh; sau khi làm xong thủ tục các bên ra về, ông Ngh, bà K lại đưa ông Th về nhà, không ai có ý kiến thắc mắc gì.

Ngày 11/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã điều chỉnh Trang IV Giấy chứng nhận QSD đất sang tên cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K theo hồ sơ số 07387.CN.045.

Ngày 11/7/2019, gia đình ông Ngh, bà K và gia đình ông Th, bà H có lập biên bản thỏa thuận với nội dung, gia đình ông Ngh, bà K cho gia đình ông Th, bà H chuộc lại thửa đất trên trong thời gian là 15 ngày với giá 1.600.000.000đ và phải trả lãi suất theo quy định của pháp luật và phải trả tiền thuế, phí chuyển nhượng mà vợ chồng ông Ngh, bà K đã nộp. Nhưng sau đó gia đình ông Th, bà H không thực hiện thỏa thuận chuộc.

Ngày 15/8/2019, thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 637600, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 03700 mang tên người sử dụng đất chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K.

Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông B, bà Th sang cho ông Ngh, bà K được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1 Điều 37 và điểm b khoản 1 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Tại kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 08/6/2020, xác định: Hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất không có gì thay đổi, không tranh chấp với ai. Đất ở và đất trồng cây lâu năm tổng trị giá là 2.200.000.000đ; tài sản gắn liền với đất tổng trị giá là 281.037.000đ. Tổng trị giá đất ở, đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền với đất là 2.481.037.000đ.

Làm rõ việc sang tên, chuyển nhượng và đăng ký biến động đất đang có tranh chấp, UBND xã H, UBND huyện L và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đều xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đảm bảo đúng theo các điều kiện quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà Th và ông Ngh, bà K được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; điểm b

khoản 1 Điều 37 và điểm b khoản 1 Điều 76; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Hiện vợ chồng ông Ngh, bà K đã được toàn quyền là “Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Như vậy, ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K được toàn quyền sử dụng và sở hữu đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184,9 m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 637600, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03700, ngày 15/8/2019 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K, địa chỉ thửa đất: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang cùng các tài sản khác gắn liền với đất.

[2.2]. Xét về nội dung kháng cáo của ông Đặng Quang Th: Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX thấy, việc ông Ngh, bà K khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tổng trị giá là 2.481.037.000đ đối với ông Th, bà H là có căn cứ. Do đó án sơ thẩm đã buộc ông Đặng Quang Th, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K diện tích 1.184.9m² thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 637600, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03700 ngày 15/8/2019 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K, địa chỉ thửa đất tại thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang cùng toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất là có căn cứ.

Vì vậy, kháng cáo của ông Đặng Quang Th đối với toàn bộ bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngh và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang là có căn cứ. Do bà Nguyễn Thị H đã chết nên ông Th và những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà H phải thực hiện nghĩa vụ này theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí định giá tài sản và đo đạc bằng máy: Quá trình giải quyết vụ án ông Ngh đã nộp 3.000.000đ để chi phí cho việc định giá tài sản và 7.500.000đ tiền chi phí cho việc đo vẽ sơ đồ bằng máy kỹ thuật số. Hội đồng định giá tài sản UBND huyện và đơn vị đo đạc đã chi phí hết.

Xét thấy, toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 buộc ông Th và những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả ông Ngh 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 7.500.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 26; khoản 2 Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

HĐXX thấy, đây là vụ án tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất nên đương sự phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên ông Th, bà H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do ông Th là người cao tuổi nên ông Th được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm

Do bà Huyện đã chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Th, anh Ch và anh H phải liên đới chịu tiền án phí sơ thẩm.

Ông Ngh, bà K không phải chịu tiền án phí, hoàn trả ông Ngh, bà K toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Quang Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Căn cứ: Điều 26, 35, 147, 228, 235, 264 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, 107, 223 Bộ luật Dân sự; Điều 98, 99, 100 Luật Đất đai; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; khoản 2 Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K. Buộc ông Đặng Quang Th và bà Nguyễn Thị H do những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà H phải có trách nhiệm trả lại tài sản cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.184.9m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 637600, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03700 ngày 15/8/2019 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Ngh và bà Lã Thị K, địa chỉ thửa đất: Thôn Ch, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang cùng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3]. Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và án phí: Ông Đặng Quang Th và những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H là ông Đặng Quang Th, anh Đặng Quang Ch và anh Đặng Quang H phải liên đới có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Ngh 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 7.500.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy.

Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Đặng Quang Th.

Buộc bà Nguyễn Thị H do ông Đặng Quang Th, anh Đặng Quang Ch và anh Đặng Quang H là người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà H phải liên đới chịu 300.000đ tiền án phí sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn Ngh, bà Lã Thị K 30.000.000đ tiền tạm ứng án phí ông Ngh đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0002133 ngày 06/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[4]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TA, VKS, THADS huyện L;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hà Văn Nâu