

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 125/2022/DS-PT

Ngày 28/9/2022

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng 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
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Giang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Ngữ và ông Đặng Văn Bảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đức Sơn - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 27 và 28/9/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2022/TLPT-DS ngày 23/8/2022, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2022/QĐ-PT ngày 08/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2022/QĐ-PT ngày 08/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 188/2022/QĐ-PT ngày 21/09/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Q, sinh năm: 1967 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1961 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Số nhà ., ngõ ., đường T, phường Tr, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm: 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà ., đường Ng, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

2. Bị đơn: Ông Dương Văn T1, sinh năm: 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà ., ngõ ., đường T, phường Tr, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Ngọc Th – Văn phòng luật sư Dương Ngọc Th – Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà ..., ngõ ., đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

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

1. Ông Vũ Anh T2, sinh năm: 1979 (xin vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị H, sinh năm: 1980 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà ? đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm: 1955 (có mặt)

ĐKHKT: Số nhà ., ngõ .., đường T, phường Tr, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Hiện ở: lô góc , chợ H, phường Th, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

4. Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Thân Đức H – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 8171/QĐ-UBND ngày 17/11/2021) (xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Trần Thị Q, ông Nguyễn Văn Đ và ông Phạm Minh T – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2013, vợ chồng bà Trần Thị Q, ông Nguyễn Văn Đ được chị gái ông Đ là bà Nguyễn Thị O tặng cho thửa đất số 20, tờ bản đồ số 19, diện tích 51,1m² (viết tắt là thửa 20) cùng ngôi nhà trên đất tại đường T, phường Tr, thành phố B. Đất đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BQ 735324 ngày 09/10/2013. Cùng địa chỉ và liên kề với thửa đất nhà bà Q, ông Đ nêu trên là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 19, diện tích 44,2m² (viết tắt là thửa 31) cùng ngôi nhà hai tầng xây trên đất của bà Nguyễn Thị O. Sau khi làm thủ tục tặng cho nhà đất, bà O và vợ chồng ông Đ, bà Q vẫn ở trên hai ngôi nhà cùng số nhà 130 nêu trên. Năm 2014, do làm ăn thua lỗ, bà O thế chấp thửa đất số 31, tờ bản đồ 19, diện tích 44,2m² mang tên O để vay tiền của anh Vũ Anh T2 ở số nhà 84 đường L (nay là nhà số 82 – 84 đường L). Vì không trả được nợ, nên sau đó bà O đã chuyển nhượng thửa đất cùng tài sản trên đất của bà O cho anh T2, sau đó anh T2 đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BU 308957, ngày 20/8/2014. Do bà O đi làm xa, ban đầu bà Q, ông Đ không biết bà O đã chuyển nhượng thửa đất cho anh T2. Sau đó bà Q, ông Đ thấy ông Dương Văn T1 đến ở trên thửa số 20 thì chỉ nghĩ bà O cho thuê. Một thời gian sau, vợ chồng bà Q được ông T1 cho biết ông nhận chuyển nhượng đất, nhà trên của ông T2. Khi này, ông Đ, bà Q đã chủ động trao đổi với ông T1, thửa đất vợ chồng bà Q, ông Đ đang ở mới là thửa đất bà O chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 chuyển nhượng cho ông T1, còn thửa ông T1 đang ở là của vợ chồng bà Q, ông Đ và yêu cầu đổi trả nhà, đất nhưng ông T1 nói không biết và không trả lại. Do đó bà Q, ông Đ đã yêu cầu UBND phường Tr hòa giải tranh chấp, ông T1 không đồng ý trả lại đất, nhà. Nay yêu cầu ông T1 phải trả lại ông, bà thửa số 20 cùng tài sản là ngôi nhà hai tầng xây trên đất tại địa chỉ số nhà 130, ngõ 122, đường T,

phường Tr, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ đất số BQ 735324 mang tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn Đ và Trần Thị Q, hiện ông Dương Văn T1 đang chiếm giữ.

Bị đơn ông Dương Văn T1 trình bày: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất ông đang ở hiện nay có diện tích 51,1 m² từ ông T2. Ông và ông T2, bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng số 39/2016, quyền số 01/2015-TP/HĐ ngày 09/12/2016, được UBND phường Tr chứng thực ngày 09/12/2016; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố xác nhận ngày 19/12/2016. Trước khi ông nhận chuyển nhượng thì thửa đất cùng ngôi nhà hai tầng nguyên là của bà O chuyển nhượng cho ông T2 từ năm 2014. Năm 2013, bà O là chủ sử dụng thửa đất trên với diện tích 95,3m², đã tách thửa và tặng cho em trai là ông Đ thửa số 31, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ, chủ sở hữu tài sản khác gắn liền đất ngày 09/10/2013 cho ông Đ và bà Q. Tuy nhiên thông tin ghi trong giấy tờ lại ghi nhầm là thửa bà O đang sử dụng. Thửa đất còn lại có diện tích 51,1m², bà O tiếp tục sử dụng đến năm 2014 chuyển nhượng cho ông T2 và ông T2 được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng thông tin về thửa đất lại ghi nhầm các số liệu của thửa đất 31. Thửa đất trên, năm 2016 ông T2 chuyển nhượng cho ông. Từ năm 2016 đến nay, ông sử dụng đất bình thường, nguyên trạng. Giữa ông và bà Q, ông Đ không có liên quan gì về quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất. Vì vậy, bà Q, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông trả lại thửa đất 20 là không có cơ sở. Thực tế vụ việc có sự nhầm lẫn ngay từ khi bà O làm thủ tục tặng cho em trai quyền sử dụng đất, các cơ quan chức năng của phường, thành phố đã cấp sai khi làm hồ sơ để UBND thành phố cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng, vị trí, số thửa, diện tích đất mà các chủ sử dụng đất đang sử dụng. Vì vậy, lỗi sai thuộc về cơ quan chức năng, không phải sai về người sử dụng đất. Do đó, ông đề nghị: Bác đơn khởi kiện của bà Q, ông Đ vì không có căn cứ pháp luật; Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 735324 do UBND thành phố B cấp ngày 09/10/2013 và hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 308957 do UBND thành phố B cấp ngày 20/8/2014. Sau khi hủy giấy chứng nhận thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp lại GCNQSDĐ cho ông theo đúng hiện trạng đất. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy GCNQSDĐ.

**Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị O trình bày: Trước đây bà có thửa đất số 20, tờ bản đồ số 19, diện tích là 95,3m² tại địa chỉ số nhà 130, hẻm 03 (sau này là ngách 122), đường T, phường Tr, thành phố B. Năm 2007 bà làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thửa đất trên và ngày 20/01/2009 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ mang tên bà. Thời điểm này trên đất chỉ có một ngôi nhà cấp bốn,

có bà, mẹ và vợ chồng ông Đ cùng ở. Năm 2010, chị em bà xây lại nhà và khi đó đã xây một ngôi nhà hai tầng và ngăn đôi thửa đất, nhà cũng xây ngăn thành hai căn giống nhau, chị em tự phân chia mỗi người ở một bên, còn sinh hoạt trong gia đình vẫn chung. Năm 2013 bà làm thủ tục tách thửa đất thành hai thửa, sau đó tặng cho em trai một thửa. Khi đó, do vợ chồng em trai nuôi mẹ nên phần thửa đất, nhà rộng hơn ở bên ngoài là thửa số 20 bà tặng cho em trai, bà chỉ có một mình thì nhận thửa đất bên trong là thửa số 31. Chị em bà đã làm thủ tục tặng cho đúng quy định của pháp luật và được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ tên bà và tên ông Đ. GCNQSDĐ của ai người đó quản lý. Do vẫn ở chung nên không ai để ý việc mình ở phần đất, nhà có đúng thửa được cấp GCNQSDĐ hay không. Khoảng năm 2013, bà vay tiền của anh T2 để làm ăn, sau đó bị thua lỗ, tiền lãi vay phát sinh lớn nên anh T2 yêu cầu bà chuyển nhượng thửa số 31 cho anh T2. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng, chứng thực theo quy định. Do lúc này bà đang trốn tránh nợ nên anh T2 tự đến lấy nhà, sau đó anh T2 chuyển nhượng cho ông T1 như thế nào cũng không báo cho bà biết. Khi ông T1 đến ở, các em bà nghĩ bà cho thuê nhà, sau đó có gọi điện hỏi bà chuyển nhượng đất cho ông T1 hay cho thuê. Khi đó bà nói là bà cầm đất cho T2, thấy vậy, các em bà thông báo ông T1 nói mua đất của T2. Do vậy, bà đã về và cùng các em sang nói với ông T1 là ông T1 lấy nhầm thửa đất, nhưng ông T1 nói không biết và không đồng ý trả. Nay bà xác định thửa số 20 là của ông Đ, bà Q, bà không giao dịch chuyển nhượng thửa đất này cho anh T2, cũng không phải giao nhầm đất cho anh T2. Đề nghị Tòa án xem xét và đảm bảo quyền lợi cho các em bà.

Ông Vũ Anh T2 trình bày: Ngày 15/7/2013 ông nhận chuyển nhượng thửa số 31 theo GCNQSDĐ số BP 168291 từ bà Nguyễn Thị O. Ngày 20/8/2014, ông được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BU 308957 đối với thửa đất trên. Ngày 09/12/2016 ông chuyển nhượng thửa số 31 cho ông T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 39/2016 tại UBND phường Tr, thành phố B. Toàn bộ quá trình, thủ tục ông nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà O và chuyển nhượng lại cho ông T1 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nay ông không còn bất kỳ quyền lợi liên quan và yêu cầu nào đối với thửa đất cũng như không có ý kiến gì đối với tranh chấp của các bên.

Bà Bùi Thị H trình bày: Đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không trình bày quan điểm, ý kiến liên quan đến nội dung vụ án.

Ủy ban nhân dân thành phố B, do ông Thân Đức H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 08/10/2007 bà O có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 19, diện tích 95,3m² đất ở tại số nhà 130, hẻm 02, đường T, phường Tr, thành phố B. Ngày 20/01/2009, UBND thành phố B đã GCNQSDĐ số AM cho bà O đối với thửa đất trên. Theo đề nghị của bà O, ngày 20/6/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B có sơ đồ tách thửa số 20, tờ

bản đồ số 19, diện tích 95,3m² nêu trên thành hai thửa đất, cụ thể: thửa số 20, diện tích 51,1m² và thửa số 31, diện tích 44,2m². Ngày 08/7/2013, UBND thành phố B cấp hai GCNQSDĐ do tách thửa, cụ thể: GCNQSDĐ số BP 168290, số vào sổ cấp giấy H00599/QĐ số 2373/QĐ-UBND tại thửa số 20 và GCNQSDĐ số BP 168291, số vào sổ cấp giấy H00598/QĐ số 2373/QĐ-UBND tại thửa số 31.

Ngày 15/7/2013 bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa số 31 cho ông T2. Ngày 20/8/2014, ông T2 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BU 308957, số vào sổ cấp giấy H00760/QĐ số 3490/QĐ-UBND.

Ngày 26/8/2013, bà O lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng toàn bộ thửa số 20 cho ông Đ. Ngày 16/9/2013, ông Đ được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BQ 780474, số vào sổ cấp giấy H00635/QĐ số 3326/QĐ-UBND tại thửa đất trên.

Ngày 20/9/2013 tại Văn phòng công chứng Đ & T, ông Đ và bà Q làm văn bản thống nhất toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa số 20 là tài sản chung của ông Đ, bà Q. Ngày 09/10/2013 ông Đ, bà Q được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BQ 735324, số vào sổ cấp giấy H00647/QĐ số 3695/QĐ-UBND đối với thửa đất này.

Về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà H và ông T1 thực hiện như ông T1, anh T2 khai trên là đúng. Sau đó các bên đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 19/12/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý sang tên tại trang 4 của GCNQSDĐ cho ông T1 theo quy định.

Toàn bộ quá trình thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ, tách thửa đất, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại hai thửa đất số 20 và thửa đất số 31 nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, các chủ sử dụng đất đã thống nhất ký tên và được văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng theo đúng quy định. Do vậy đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 39; Điều 147; 157, 165, 166; 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 97; 99; 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013. Xử:

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Dương Văn T1.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Q.

Buộc ông Dương Văn T1 phải trả cho bà Trần Thị Q, ông Nguyễn Văn Đ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chính năm 1998), nay là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ đo đạc, chỉnh lý năm 2009), diện tích

50,9m² (theo đo đạc hiện nay) cùng tài sản là ngôi nhà hai tầng xây dựng gắn liền đất tại địa chỉ Số nhà ., ngõ ., đường T, phường Tr, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735324 ngày 09/10/2013 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Q. (có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi án sơ thẩm tuyên:

Ngày 22/7/2022, bị đơn ông Dương Văn T1 kháng cáo đề nghị hủy bản án số 30/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 - Luật sư Dương Ngọc Th phát biểu ý kiến: Bản án sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp trong vụ án, ở vụ án này mâu chốt là GCNQSDĐ cấp cho ông T2, ông T1 phát sinh từ quan hệ hợp đồng là giao dịch dân sự nên đến thời điểm bà Q, ông Đ khởi kiện đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 429 BLDS 2005. Mặt khác nếu muốn khởi kiện thì phía nguyên đơn phải khởi kiện ông T2, bà H. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với ông Đ, bà Q và với ông T2 đều vi phạm và vô hiệu vì không có sự bàn giao, cắm mốc trên thực địa. Thực tế các bên đương sự vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất mà hiện nay hai bên đang quản lý, sử dụng. Việc bà O khai đã tặng cho ông Đ diện tích đất ông T1 đang quản lý, sử dụng là không có cơ sở. Các bên thực hiện các giao dịch trên là do nhầm lẫn dẫn đến vô hiệu. Tuy nhiên thời hiệu khởi kiện hợp đồng vô hiệu đã hết theo quy định tại Điều 131, 133 BLDS đề nghị giữ nguyên chủ thể đang quản lý, sử dụng đất. Ông T1 là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ, ông Đ, bà Q khởi kiện ông T1 đòi diện tích đất này khi vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích 44,2 m² là không có căn cứ. Do Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng dẫn đến áp dụng pháp luật sai và có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên ông Th đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại hoặc đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên các chủ thể để thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của Luật đất đai.

Bị đơn – ông T1 phát biểu ý kiến đồng ý với quan điểm của Luật sư Th không bổ sung gì.

Nguyên đơn-bà Q, ông Đ do ông T đại diện phát biểu ý kiến: Năm 2014 ông T2 được bà O chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 44,2m² có công chứng, chứng thực và đã được cấp GCNQSDĐ, phát sinh hiệu lực trên thực tế theo quy định tại Điều 122 BLDS. Như vậy không có căn cứ cho rằng UBND thành phố Bắc Giang cấp nhầm thửa đất cho ông Đ, bà Q và bà O sau này là ông

T2, ông T1. Từ đó có căn cứ khẳng định ông T1 đã tự ý vào ở nhà đất của ông Đ, bà Q nên nguyên đơn có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền tài sản của mình theo quy định tại Điều 163 BLDS. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn – ông Đ, bà Q phát biểu ý kiến đồng ý với quan điểm của ông T không bổ sung gì.

Bà O không tranh luận gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm, ông T1 được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm việc vắng mặt lần thứ hai của đại diện UBND thành phố Bắc Giang, ông Vũ Anh T2, bà Bùi Thị H (xin vắng mặt) là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa số 20 và thửa số 31 được tách ra từ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 19, diện tích 95,3m² thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị O là chị gái của ông Nguyễn Văn Đ. Bà O được cấp GCNQSDĐ số AM 935815, sổ vào sổ H02515 ngày 20/01/2009. Ngày 20/6/2013, bà O làm thủ tục tách thửa đất trên thành hai thửa gồm:

+ Thửa số 20 có diện tích 51,1m² được cấp GCNQSDĐ ngày 08/7/2013 số BP 168290;

+ Thửa số 31 có diện tích 44,2m² được cấp GCNQSDĐ ngày 08/7/2013 số BP 168291;

[2.1]. Xét thửa đất số 31: Sau khi được GCNQSDĐ như trên, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng thửa số 31 cho ông T2 và ông T2 đã được cấp GCNQSDĐ năm 2014. Ngày 09/12/2016, ông T2, bà H đã lập chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T1. Ông T1 đã được chỉnh lý sang tên tại trang 4 giấy GCNQSDĐ theo quy định. Tuy nhiên thực tế thửa đất này vẫn do vợ chồng bà Q, ông Đ trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, thường xuyên, liên tục từ năm 2010 cho đến nay không có tranh chấp. Bà O từ trước khi thực hiện việc kê khai tách thửa cho đến

khi được cấp GCNQSDĐ và sau đó thực hiện việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thửa đất này chưa từng có thời điểm nào trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất và tài sản trên thửa đất này trên thực tế.

[2.2]. Xét thửa đất số 20: Ngày 26/3/2013, bà O lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đ. Ngày 16/9/2013, ông Đ đã được cấp GCNQSDĐ số BO 780474 đến ngày 20/9/2013, ông Đ và bà Q làm văn bản thống nhất toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa số 20 là tài sản chung của vợ chồng. Ngày 09/10/2013 ông Đ, bà Q đã cấp GCNQSDĐ số BQ 735324m. Tuy nhiên ông Đ, bà Q chưa từng quản lý, sử dụng nhà đất trên thửa đất này.

Xét thực tế quá trình sử dụng thửa đất này, HĐXX thấy: năm 2010 bà O và ông Đ xây nhà 02 tầng liên khối trên đất và ngăn đôi thửa đất. Bà O quản lý, sử dụng phần nhà đất có diện tích 51,1m²; ông Đ quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 44,2m².

Năm 2014, bà O làm thủ tục tách thửa, tặng cho ông Đ 01 thửa có diện tích lớn hơn nhưng bà O vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất này từ đầu cho đến khi chuyển nhượng cho ông T2. Sau đó bố vợ ông T2 quản lý sử dụng và sau đó chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Sự việc này được ông Lê Hồng Th và ông Nguyễn Tiến Đ1 là những người hàng xóm sống gần nhà xác nhận (BL 165, 192) và cũng được phía bà Q, ông Đ, bà O thừa nhận.

[2.3]. Theo ông Phạm Minh T – đại diện theo ủy quyền của bà Q, ông Đ thì năm 2013 bà O tặng cho ông Đ 01 phần diện tích nhà đất, đã làm thủ tục tách thửa, sang tên và được cấp GCNQSDĐ. Khi đó chị em cũng không đòi chiếu xem có ở đúng thửa đất của mình hay không, trên thực tế không tranh chấp gì. Sau này bà O chuyển nhượng nhà đất cho ông T2 như thế nào ông Đ, bà Q không biết. Năm 2015 thấy ông T1 đến ở, sau vài tháng bà Q mới kiểm tra thửa đất theo bản đồ và GCNQSDĐ mới biết hai chị em ở nhầm trên lô thửa đã tách. Bà Q đã thông báo cho ông T1 biết và đề nghị hai bên trả nhà đất cho nhau theo số thửa được cấp GCNQSDĐ nhưng ông T1 không đồng ý (BL 127).

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án (BL 104) cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà O trình bày, năm 2013 bà có vay tiền của ông T2, do làm ăn thua lỗ bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 31 của bà cho ông Vũ Anh T2. Do bà đang tránh nợ nên ông T2 tự đến lấy nhà, bà không bàn giao trực tiếp, sau đó bố vợ ông T2 đến ở trên nhà đất này, bà về nói chuyện và thống nhất sau này có tiền ông T2 sẽ cho chuộc lại nhà đất còn nếu không thì khi nào ông T2 chuyển nhượng cho người khác phải thông báo cho bà biết. Tuy nhiên sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông T1 nhưng không thông báo cho ai biết. Như vậy có thể thấy thực tế bà O đã chuyển nhượng nhà đất hiện nay ông T1 đang quản lý cho ông T2. Bố vợ ông T2 đã đến sinh sống trên nhà đất này, sự việc được bà O, ông

Đ, bà Q đều biết và không có ý kiến gì. Mặt khác quá trình quản lý, sử dụng thửa đất này gia đình anh T2 đã lắp bình nóng lạnh, điều hòa nhiệt độ, rèm cửa; ông T1 đã tiến hành xây dựng sửa chữa ngôi nhà như cầu thang, mái chống nóng không có ai phản đối, ngăn cản hay ý kiến gì. Vì vậy có căn cứ khẳng định mục đích các bên thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đối thửa đất tranh chấp như trình bày của ông T1 là có căn cứ.

[2.5]. Qua tranh tụng, các đương sự đều xác định việc thiết lập hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất các thửa đất trên tuy đều trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, bình đẳng, các đương sự tham gia giao dịch minh mẫn, không bị ép buộc, thiết lập hợp đồng theo đúng quy định, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Bà O, ông T2, Ông T1, bà Q, ông Đ đều đã được cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, HĐXX thấy quá trình thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ ban đầu cho bà O, ông Đ khi bà O thực hiện tách thửa, tặng cho ông Đ quyền sử dụng đất diện tích đất đã có sự nhầm lẫn về số thửa đất thực tế. Các cơ quan thẩm định đã không kiểm tra, đối chiếu kỹ khi ghi kết quả đo đạc số thửa trên bản đồ đo đạc dẫn đến thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà O, ông Đ bị nhầm lẫn số thửa dẫn đến hậu quả dây truyền sai số thửa trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này giữa các bên đương sự và dẫn đến tranh chấp trong vụ án này.

[2.6]. Như vậy việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 20 và thửa đất số 31, tờ bản đồ 19, tại địa chỉ Số nhà .., ngõ .., đường T, phường Tr, thành phố B không đúng số thửa chủ sử dụng đất trên thực tế (ghi nhầm), chưa đảm bảo quy định của luật đất đai. Vì vậy các đương sự cần thực hiện việc đính chính thông tin thửa đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai; Điều 86 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; Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[2.7]. Nay bà Q, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại đất; căn cứ mà ông Đ, bà Q đưa ra chỉ dựa trên cơ sở được cấp GCNQSDĐ nhưng thực tế không trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất này ngày nào. Ngoài ra ông Đ, bà Q không có bất cứ chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này.

Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc bà Q, ông Đ được cấp GCNQSDĐ là chứng cứ duy nhất mà không xem xét, đánh giá thực tế quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà Q là không có căn, không đúng bản chất sự việc, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh GẮC GIANG tham gia phiên tòa đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

HĐXX thấy có căn cứ để chấp nhận ý kiến của Luật sư Th và ông T1 trong phần tranh luận tại phiên tòa, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà Q.

[3]. Xét kháng cáo của ông T1 và ý kiến của Luật sư Th đề nghị hủy bản án sơ thẩm, HĐXX thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đề thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp. Quá trình giải quyết, xét xử không có vi phạm nghiêm trọng các thủ tục tố tụng nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo này của ông T1 cũng như ý kiến đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Luật sư Th.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: ngày 25/3/2022, chi phí định giá, thẩm định hết 3.000.000 đồng do bà Q nộp tạm ứng; ngày 27/5/2022, chi phí đo đạc, thẩm định hết 2.860.000 đồng và ngày 30/6/2022, chi phí đo đạc hết 5.412.000 đồng do ông T1 nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Q, ông Đ không được chấp nhận nên bà Q, ông Đ phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và Điều 166 của BLTTDS.

[5]. Về án phí: căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12; khoản Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: do yêu cầu của bà Q, ông Đ không được chấp nhận nên bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức $(36.000.000đ + (87.837.380đ \times 3\%) : 2) = 19.317.500$ đồng, ông Đ là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bản án dân sự sơ thẩm bị cấp phúc thẩm sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm đó là có thời điểm chưa tiến hành tố tụng liên tục; Quyết định thay đổi Thẩm phán không giao cho các đương sự; Hợp đồng đo đạc ký kết sau khi cơ quan đo đạc tiến hành đo đạc và sau khi Hội đồng thẩm định tiến hành thẩm định; ... những vi phạm này không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự tuy nhiên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[7]. 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

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn T1, sửa bản án sơ thẩm số 30/2022/TCDS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 189, Điều 192, Điều 194, Điều 223, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 73, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 100; Điều 104, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Q về việc Buộc ông Dương Văn T1 phải trả cho bà Trần Thị Q, ông Nguyễn Văn Đ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chính năm 1998), nay là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ đo đạc, chỉnh lý năm 2009), diện tích 50,9m² (theo đo đạc hiện nay) cùng tài sản là ngôi nhà hai tầng xây dựng gắn liền đất tại địa chỉ Số nhà ., ngõ ., đường T, phường Tr, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735324 ngày 09/10/2013 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Q.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá 25/3/2022 là 3.000.000 đồng và 8.272.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 và ngày 30/6/2022. Xác nhận bà Q đã nộp 3.000.000 đồng; ông T1 đã nộp 8.272.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Q mỗi người phải hoàn trả ông Dương Văn T1 4.136.000 đồng chi phí xem xét thẩm định mà ông T1 đã tạm ứng.

3. Về án phí: ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà Trần Thị Q phải chịu 19.317.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2018/0001660 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang. Bà Q còn phải nộp 11.817.500 đồng (mười một triệu tám trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong nếu ông Đ, bà Q không trả đủ số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả 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 Th 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;
- TAND, VKSND, Chi cục THADS
thành phố Bắc Giang ;
- Cổng 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**

Nguyễn Hà Giang