

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 47/2020/DS-PT

Ngày 29/9/2020

“V/v tranh chấp về 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
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

Các thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu và ông Nguyễn Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/TB-TA ngày 13 tháng 8 năm 2020, Thông báo về việc mở phiên tòa số 06/TB-TA ngày 07 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2020/QĐ-PT ngày 24/9/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn V (tên gọi khác: Trần Văn Q), sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khu dân cư số 5, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1926 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1931 (đều đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K:

2.1. Anh Trần Quốc S, sinh năm 1963.

Nơi ĐKKHKT: Khu dân cư số 5, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Nơi công tác hiện nay: Phân xưởng sửa chữa cơ nhiệt MD- Công ty dịch vụ sửa chữa các nhà máy nhiệt điện A (địa chỉ: khu 8, phường MD, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của anh S: Chị Hoàng Hải Y, sinh năm 1972. Địa chỉ: số 455, phố L, khu 5, Z, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

2.2. Chị Trần Thị T1, sinh năm 1964.

2.3. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1967.

2.4. Chị Trần Thị T3, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3: Anh Trần Văn X, sinh năm 1966.

2.5. Chị Trần Thị Hồng T4, sinh năm 1982.

Đều có địa chỉ: Khu dân cư số 5, phường Phả Lại, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2.6. Chị Trần Thúy T5, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 181, KDC TH, phường Đ, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Trần Thị H, sinh năm 1974.

Địa chỉ : Khu dân cư số 5, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Trần Văn V (tên gọi khác: Trần Văn Q), sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu dân cư số 5, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

4. ***Người kháng cáo:*** Anh Trần Quốc S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Tại phiên tòa có mặt anh V; vắng mặt anh S, chị Y, chị T1, chị T2, chị T3, anh X, chị T4, chị T5, chị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K sử dụng diện tích đất thổ cư 1.960m² tại khu dân cư số 5, thị trấn P, huyện C (nay là phường P, thành phố C), tỉnh Hải Dương từ những năm 1955. Ngày 14/3/1993 theo chủ trương chung của Nhà nước về việc đo đất cho các hộ dân để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đoàn đo đạc đã đến đo đạc đất nhà ông T, bà K. Ông T yêu cầu đoàn đo đạc tách toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông ra làm 03 phần: 01 phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Trần Thị T1 (con gái), 01 phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Văn V (con trai), 01 phần mang tên ông T. Ngày 08/4/1994, UBND tỉnh Hải Hưng (nay là Hải Dương) cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 3 thửa: chị Trần Thị T1 thửa số 259, tờ bản đồ số 9, diện tích 358m²; anh Trần Văn V thửa số 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 734 m²; ông Trần Văn T thửa số 238, tờ bản đồ số 9, diện tích 868m², các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đóng dấu chữ ký của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Hưng. Năm 1995, anh Trần Văn V kết hôn với chị Nguyễn Thị H, ông T và bà K cho anh chị ra ở ngôi nhà ba gian do ông bà xây dựng trước năm 1990 trên diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh V. Từ năm 1997 đến năm 2002, ông T vẫn đóng thuế và trồng cây ngắn ngày, trồng cây cảnh trên diện tích đất này. Vợ chồng anh V sửa nhà ở, làm nhà tắm. Năm 2003, ông T tuyên bố chỉ cho anh V diện tích đất có chiều ngang 8m trong tổng số 30m chiều ngang mặt đường, anh V không đồng ý. Ông T phá nhà, đuổi vợ chồng anh V không cho ở nhà đất đó nữa. Vợ chồng anh V đi ở nhà chỗ khác.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai và các tài liệu trong hồ sơ, nguyên đơn là anh Trần Văn V trình bày:

Ngày 14/3/1993, khi có đoàn đo đạc đến để làm thủ tục, bố mẹ anh đã tự nguyện tách cho anh diện tích đất. Anh đã ký vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay ngày hôm đó. Anh xác định việc ông T, bà K cho tặng nhà đất cho anh là hoàn toàn tự nguyện mặc dù không ký hợp đồng bằng văn bản cũng như không có thỏa thuận miệng với nhau. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã đưa cho anh và tuyên bố cho anh nhà đất có sự chứng kiến của bà K. Sau này khi sử dụng, vợ chồng anh đã nhiều lần sửa chữa, xây thêm công trình phụ, ông T và bà K cũng không phản đối. Trong quá trình vợ chồng anh sử dụng nhà đất, ông T và bà K vẫn trồng rau, trồng cây cảnh trên phần đất mà anh đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế giữa hai nhà từ trước cho đến nay không rào ranh giới, không xây tường bao ngăn cách. Anh xác định được ranh giới giữa hai nhà là do anh trực tiếp chứng kiến việc đo đạc, vẫn còn móng nhà đã phá và hiện trạng đất vẫn như vậy không thay đổi trong nhiều năm. Nay anh xác định bố mẹ anh đã cho tặng anh toàn bộ diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên từ năm 1993 nên thuộc quyền sử dụng của anh. Do gia đình làm lỗi đi chung cũng như sai sót trong việc đo vẽ nên theo hiện trạng đo vẽ hiện tại diện tích chỉ còn 698m². Anh đề nghị được sở hữu, sử dụng diện tích đất nói trên. Hiện tại, trên đất chỉ còn 01 nhà tắm cũ, không còn giá trị sử dụng nên anh đề nghị không định giá, không yêu cầu giải quyết. Ông T, bà K đã chết không để lại di chúc, do vậy anh đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Ông Trần Văn T trình bày: Năm 1993, khi thấy Nhà nước có chủ trương đo đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tiên, ông sợ đất nhà mình

rộng thì Nhà nước sẽ thu hồi bớt. Do vậy, ông đã bí mật tách đất của vợ chồng ra thành 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông quản lý, sau này sẽ cho con cháu vì vợ chồng ông đông con, nhiều cháu. Khi đo đạc đất đến, ông đã tự chỉ các mốc giới, bà K và anh V đều không biết. Sau này, ông có nói chuyện tách đất, bà K không có ý kiến. Sau khi nhận được 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông, anh V, chị T1, ông đã cất để quản lý. Năm 1995, anh V lấy vợ, ông và bà K cho vợ chồng anh V ra ở nhờ đất này. Trước đó, các anh trai của anh V khi lấy vợ đều được ông bà cho ra ở đó rồi mới chuyển ra chỗ khác. Khoảng năm 2001, anh V cậy tú lấy trộm tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó mang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng thị trấn P. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh V, ông xác định ông và bà K không cho nhà và đất cho anh V.

Bà Nguyễn Thị K trình bày: Năm 1993 (ngày tháng bà không nhớ), khi đo đạc đất đến nhà bà, ông T có bảo với bà đất rộng sợ xã thu hồi nên ông tách đất làm 03 sổ, một sổ mang tên anh V rộng 734m², một sổ mang tên ông T, 1 sổ mang tên chị T1. Khi bà biết ông T tách đất cho anh V thì bà phản đối nhưng ông T đã nói bà biết gì mà nói nên từ đó bà không phản đối nữa vì trong gia đình bà ông T là người gia trưởng, độc đoán. Đến khoảng năm 2000, ông T nói mất bìa đồ thì bà K mới biết có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh V. Nay bà xác định 734m² đất là của vợ chồng bà, chưa cho anh V.

Anh Trần Quốc S trình bày: Anh không biết việc ông T, bà K tặng cho anh V nhà đất cũng như tách bìa đồ như thế nào vì công tác xa nhà, không sống chung cùng bố mẹ. Năm 2006, anh được ông T ủy quyền tham gia tố tụng, tham gia phiên tòa phúc thẩm, lúc ấy anh mới biết diện tích đất của bố mẹ anh đã tách ra 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/9/2008, ông T tự viết di chúc phân chia toàn bộ diện tích đất của ông bà tặng cho các con cháu. Cụ thể cho những ai, diện tích như thế nào anh không biết. Anh được tặng cho 336m² trong tổng diện tích đất để làm nhà thờ, ngày 16/6/2009 anh được UBND huyện Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh không biết việc UBND huyện Chí Linh ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vì anh vẫn đang giữ. Do vụ án kéo dài hơn 10 năm nên anh không đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, cũng không đề nghị Tòa án tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ, không đề nghị hòa giải. Bố mẹ anh đều đã chết, là con trưởng nhưng anh không tổ chức cuộc họp gia đình nào, anh em cũng không hòa hợp để bàn việc được với nhau. Quan điểm của anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh V, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trên diện tích đất tranh chấp còn một số chậu hoa cây cảnh của anh,

Tòa án giải quyết xong vụ án tuyên cho ai thì anh sẽ lấy về. Anh đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc nhưng Tòa án phải thông báo cho anh kết quả của buổi làm việc.

Chị Trần Thị T1 trình bày: Năm 1993, ông T và bà K là bố mẹ đẻ chị tách đất cho chị và anh V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị xây nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Việc ông bà tặng cho cụ thể thế nào thì chị không biết. Sau đó, anh V lấy vợ ở ngôi nhà mái bằng trên diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi xảy ra mâu thuẫn. Ngôi nhà này do bố mẹ chị xây dựng từ năm 1985 cùng với sự giúp sức của các con. Bố chị chết năm 2008, do ông có để lại di chúc nên UBND thị xã Chí Linh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cháu và cả anh S vào năm 2009. Năm 2014, UBND thị xã Chí Linh có quyết định thu hồi toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Năm 2018, mẹ chị chết không để lại di chúc, hiện trạng thửa đất tranh chấp không thay đổi và không ai quản lý. Do chị sống bên cạnh nên có trồng một ít cây rau ngắn ngày và trên đất còn có nhiều chậu cây cảnh của anh S để ở đó từ trước. Kể từ sau khi mẹ mất, các anh chị em cũng không tổ chức họp gia đình lần nào và cũng không cử ai thay mặt bố mẹ chị để tham gia tố tụng tại Tòa án. Vụ án kéo dài, anh em không thể thỏa thuận được với nhau nên đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết và đề nghị không triệu tập chị vì chị không liên quan đến việc tranh chấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị đã nộp trả cho UBND thị xã Chí Linh theo quyết định thu hồi, đề nghị trả lại cho chị vì diện tích đất chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Chị vẫn sinh sống ổn định từ đó cho đến nay.

Anh Trần Văn T2 trình bày: Anh không biết và cũng không chứng kiến việc bố mẹ anh cho nhà và đất anh V. Khi anh V và bố mẹ anh xảy ra mâu thuẫn, anh chỉ nghe kể có việc bố anh tách đất cho anh V. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bố anh vẫn giữ, sau này anh V lấy trộm để vay tiền quỹ tín dụng. Hiện bố mẹ anh đều đã chết, anh em trong gia đình cũng không bàn bạc được với nhau để cử người tham gia tố tụng. Anh có quan điểm việc tranh chấp này không liên quan đến anh, đề nghị Tòa án không triệu tập anh và giải quyết theo quy định của pháp luật

Chị Trần Thị T3 trình bày: Việc bố mẹ chị tách đất cho anh V chị không biết và không chứng kiến. Sau này vợ chồng anh V sống tại ngôi nhà trên diện tích đất đang tranh chấp trong nhiều năm thì phát sinh mâu thuẫn với bố chị. Ông T đã đuổi vợ chồng anh V ra khỏi nhà. Hiện bố mẹ chị đều đã chết, anh em không bàn bạc được với nhau về việc giải quyết vụ án cũng như cử người tham

gia tổ tụng. Bản thân chị hiện xây nhà ở ổn định trên diện tích đất của bố mẹ chị cho chị T3, không liên quan đến phần diện tích đang tranh chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không triệu tập chị tham gia tố tụng.

Chị Trần Thị Thúy T5 trình bày: Chị có biết việc ông T, bà K cho chị em chị một diện tích đất của ông bà, còn cụ thể bao nhiêu chị không biết. Chị xác định chị không liên quan gì đến việc giải quyết vụ án vì vậy đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa, kể cả phiên tòa xét xử.

Chị Trần Thị H trình bày: Chị kết hôn với anh V năm 1995, sau khi kết hôn, chị về nhà anh V ở căn nhà mái bê tông mà gia đình anh V đã xây trước đó, ông T, bà K ở nhà cấp 4 bên cạnh. Năm 1997, chị sinh cháu đầu lòng, do trời nóng, nhà nền vôi chát chội nên vợ chồng chị đã lợp mái chống nóng và lát nền nhà 2 gian ngoài cho sạch. Nhiều năm sau do bất hòa giữa ông T và anh V về mảnh đất mà ông T đã cho anh V trước khi kết hôn với chị, ông T nhiều lần đã yêu cầu vợ chồng chị dọn đi chỗ khác và yêu cầu vợ chồng chị xây nhà sang phần diện tích đất ông cho, anh V không nghe, không chuyển đi chỗ khác, ông T bực đã nhiều lần đập phá tường nhà. Đến khoảng tháng 3/2004 thì ông T phá sập nhà, ông T dùng búa đập phá nhà hỏng một số tài sản khác của vợ chồng chị. Trước đây, chị có yêu cầu ông T phải bồi thường nhưng nay do vụ án kéo dài, ông T, bà K đều đã chết nên chị không yêu cầu bồi thường nữa. Trên đất đang tranh chấp hiện còn 01 gian nhà tắm cũ, không còn giá trị sử dụng, do vậy chị không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất.

Tại Biên bản xác minh, ông Phạm Công K1 - Phó chủ tịch UBND phường Phả Lại, Chí Linh cung cấp: Qua kiểm tra các văn bản pháp luật quy định về đất đai từ năm 1993 không có văn bản nào thể hiện việc nếu ông T có đất rộng không tách cho các con thì sẽ bị nhà nước thu hồi. Hiện trạng giữa diện tích đất đang tranh chấp với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà K là hai thửa liền kề, không có tường bao, địa vật ngăn cách. Việc xác định được mốc giới chủ yếu là căn cứ dựa vào ngôi nhà ông T khi còn sống ở và móng nhà còn lại anh V ở trước đây đã bị phá. Phía nhà chị Thẩm ranh giới là mương nước và tường bao ngăn cách. Hiện ông T, bà K đều đã chết nên việc xác định diện tích đất ông bà T, K sử dụng trong diện tích đất đang tranh chấp không xác định được. Là bố con ruột thịt, anh V là con duy nhất sống cùng ông bà, khi đó ông T, bà K cũng chỉ trồng rau ngắn ngày, để chậu cây cảnh chứ không sử dụng để xây dựng công trình kiên cố.

Biên bản xác minh với ông Vũ Văn G, cán bộ địa chính thị trấn Phả Lại: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Văn V có diện tích sử

dụng là 734 m² do chủ tịch Nguyễn Du ký và đóng dấu chưa được xác nhận tại trang 3. Do có tranh chấp nên hiện chưa được xác nhận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Văn V ngoài đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ ký anh V ngoài ra không có tài liệu gì. Việc địa phương đo và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, anh V, chị T1 là có thật, còn việc ông T tặng cho như thế nào địa phương không nắm được.

Lời khai của một số người làm chứng:

Lời khai của ông Nguyễn Đức N: Năm 1993, ông có được cử đi đo đất ở của các hộ gia đình trong thôn cùng với ông đội trưởng và một số người khác trong tổ. Ông có đo đất cho nhà ông Trần Văn T, khi đó ông T chỉ đầu đo đó, cụ thể như thế nào thì ông không còn nhớ.

Lời khai của ông Nguyễn Văn O: Khi đó ông là đội trưởng đội sản xuất tham gia tổ công tác của địa phương về đo đạc tách đất. Khi đến đo nhà ông T, ông T trình bày trực tiếp với tổ đo đạc phân chia đất làm 04 thửa. Việc các hộ gia đình tách đất cho các con thời điểm năm 1993 chỉ đơn giản là đề nghị miệng trực tiếp với tổ đo đạc chứ không đơn từ, giấy tờ gì. Ông T nói với đoàn đo đạc đất rộng nên tách cho các con. Ông T chỉ đến đầu đoàn đo đến đó.

Lời khai của ông Đoàn Văn F: Ông là cháu họ của ông T, do vậy chuyện gia đình ông T ông cũng biết. Năm 1995, sau khi anh V lấy vợ, ông T bà K có cho vợ chồng anh V ra ở ngôi nhà trên diện tích anh V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, vợ chồng anh V có sửa nhà, xây dựng thêm công trình phụ và ở ổn định cho đến khi ông T và anh V xảy ra mâu thuẫn và ông T phá nhà đuổi vợ chồng anh V ra chỗ khác sinh sống.

Lời khai của bà Trần Thị B: Bà là em gái của ông T. Bà có biết việc ông T cho đất các con có nói miệng với các con và chỉ mốc giới phân chia. Sau khi anh V lấy vợ, ông T cho anh V ra ở ngôi nhà trên diện tích đất đã cho anh V. Việc cho nhà và cho đất anh V là thực tế.

Lời khai ông Trần Văn R: Khi anh V lấy vợ, ông T, bà K có cho nhà và đất cho anh V để ra ở riêng.

Tại Bản án sơ thẩm số 03/2005/DS-ST ngày 30/9/2005, Tòa án nhân dân huyện Chí Linh đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn V, xác định hợp đồng tặng cho bất động sản giữa ông T, bà K và anh V là hợp pháp. Anh V có quyền sử dụng 734m² đất đã được tặng cho. Ông T, bà K kháng cáo toàn bộ bản án, khẳng định ông bà chưa cho anh V đất.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2006/DS-PT ngày 21/11/2005, TAND tỉnh Hải Dương đã xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao TAND huyện Chí Linh

xét xử sơ thẩm lại vụ án theo hướng: Làm rõ hợp đồng tặng cho bất động sản giữa ông T, bà K và anh V có căn cứ không hoặc chỉ là việc chuyển quyền sử dụng đất ; Làm rõ yêu cầu phản tố của bà K,...

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2006/DSST ngày 14/7/2006, TAND huyện Chí Linh đã xử: Bác yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn V về quyền sử dụng 734m² đất tại số thửa 257, tờ bản đồ số 9 thuộc thôn Z, thị trấn P, huyện C, Hải Dương. Xác định 734m² đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng 734m² đất này với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Buộc ông T, bà K phải thanh toán cho anh V giá trị tài sản đã xây dựng trên đất gồm nhà tắm, bếp (kho) là 6.582.000đ. Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự. Ngày 26/07/2006, anh Trần Văn V có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà cấp phúc thẩm xử chấp nhận cho anh có quyền sử dụng 734 m² đất ở.

Tại Bản án phúc thẩm số 23/2006/DS-PT ngày 24/8/2006, TAND tỉnh Hải Dương tuyên xử : Y án sơ thẩm, sửa nội dung về án phí.

Cùng ngày 26/3/2008, UBND huyện Chí Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 604638 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 40, diện tích 2082,7m² (trong đó có 300m² đất ở và 1782,7m² đất cây lâu năm), địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương, diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 56; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 604639 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 40, diện tích 347,5m² (đất nuôi trồng thủy sản), địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; đều mang tên ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K.

Ngày 02/9/2008, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K lập di chúc phân chia diện tích đất cho vợ chồng chị T1 và anh D, vợ chồng chị T3 và anh X, chị Trần Thị Hồng T4 (là con anh Y), anh Trần Văn Q (là con anh V), anh Trần Tiến J (là con anh T2), anh Trần Quốc S (chỉ có bản phô tô di chúc).

Ngày 04/11/2008, ông T chết. Cùng ngày 22/5/2009, Phòng công chứng số 2 tỉnh Hải Dương công chứng 05 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông T, bà K đối với thửa đất số 55, 56 tờ bản đồ số 40 tặng cho anh Trần Văn E, anh Trần Văn X và chị Trần Thị T3, anh Trần Quang D và chị Trần Thị T1, anh Vũ Văn U và chị Trần Thị Hồng T4, anh Trần Quốc S.

Các thửa đất đã được UBND huyện Chí Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 16/6/2009 gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 838594 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 40, diện tích 347,5m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; mang tên Trần Văn E.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 838595 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 40, diện tích 973,8m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; mang tên Trần Văn E.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 825362 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 40, diện tích 274,9m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; mang tên Nguyễn Thị K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 838598 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 40, diện tích 160,5m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; mang tên Trần Văn X và Trần Thị T3.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 838600 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 40, diện tích 211,5m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; mang tên Trần Quang D và Trần Thị T1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 838597 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 40, diện tích 126m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; mang tên Vũ Văn U và Trần Thị Hồng T4.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 838596 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 40, diện tích 336m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương; mang tên Trần Quốc S.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 560/2009/DS-GĐT ngày 28/10/2009, TAND tối cao quyết định: Hủy bản án phúc thẩm số 23/2006/DSST ngày 24/8/2006 của TAND tỉnh Hải Dương và bản án sơ thẩm số 05/2006/DSST ngày 14/7/2006 của TAND huyện Chí Linh.

Cùng ngày 03/4/2014, UBND huyện Chí Linh có các quyết định số 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn E (02 giấy), ông Vũ Văn U và bà Trần Thị Hồng T4, ông Trần Quốc S, ông Trần Quang D và bà Trần Thị T1, ông Trần Văn X và bà Trần Thị T3, bà Nguyễn Thị K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 20/02/2020, TAND thành phố Chí Linh đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện anh Trần Văn V (tên gọi khác Trần Văn Q). Xác định thửa đất số 257, tờ bản đồ 09 diện tích 698m² tại khu dân cư số 5, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của anh Trần Văn V. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử, anh S kháng cáo không đồng ý với toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại giai đoạn phúc thẩm, anh Trần Quốc S xuất trình bản phô tô 5 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có các hợp đồng

cho, tặng quyền sử dụng đất đề ngày 10 hoặc 11/10/2008, có hợp đồng không ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2008 giữa bên cho là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K, bên được tặng cho là anh Vũ Văn U và chị Trần Thị Hồng T4, anh Trần Tiến J, anh Trần Văn E, anh Trần Văn X và chị Trần Thị T3, anh Trần Quốc S. Các hợp đồng này đều có chứng thực của UBND thị trấn P ngày 11 hoặc 12/10/2008.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Trần Văn V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của anh S.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của anh S. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 20/20/2020 của TAND thành phố Chí Linh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của anh Trần Quốc S là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trong thời hạn luật định, anh S đã nộp tiền tạm ứng án phí nên kháng cáo hợp lệ.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng chị T3 đã ủy quyền cho anh X, chị H đã ủy quyền cho anh V; còn anh S, chị Y, chị T1, anh T2, anh X, chị T4, chị T5 có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2] Về xác định tư cách đương sự trong vụ án: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K có 6 người con là anh Y, anh S, chị T1, anh T2, anh V, chị T3. Anh Y chết năm 1984, anh Y có vợ là chị T6 và hai con là chị T5, chị T4. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T chết năm 2008, bà K chết năm 2018 (chết sau anh Y) nên chỉ có chị T4 và chị T5 được hưởng thừa kế thế vị di sản của ông T, bà K nên cấp sơ thẩm xác định chị T6 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T, bà K là không chính xác.

[3] Xét nội dung kháng cáo: Anh S kháng cáo không đồng ý với toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm do năm 1994, ông T làm thủ tục tách đất cho anh V là tách tạm thời, không có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không được

sự đồng ý của bà K và các anh chị em trong gia đình. TAND thành phố Chí Linh xem xét thẩm định không đúng với hiện trạng sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Năm 2008, ông T và bà K đã lập di chúc, sau đó lập hợp đồng tặng cho anh một phần quyền sử dụng đất, anh đã được UBND huyện Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh xác định hợp đồng tặng cho là hợp pháp, việc TAND thành phố Chí Linh xác định anh V được quyền sử dụng 698m² đất đã xâm phạm đến quyền lợi của anh, anh vẫn thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với Nhà nước từ năm 2008 đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Bản án số 23/2006/DS-PT ngày 24/8/2006, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã xác định diện tích 734m² đất tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, thôn Z, thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K. Sau đó, cùng ngày 26/3/2008, ông T và bà K đã được UBND huyện Chí Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 604638 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 40, diện tích 2082,7m² (diện tích đất tranh chấp 734m² nằm trong thửa 56); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 604639 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 40, diện tích 347,5m², địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Tháng 9 năm 2008, ông T và bà K đã lập di chúc phân chia đất cho các con cháu; cùng ngày 22/5/2009 (sau khi ông T chết), Phòng công chứng số 2 tỉnh Hải Dương công chứng 05 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông T, bà K đối với thửa đất số 55, 56 tờ bản đồ số 40 tặng cho anh Trần Văn E, anh Trần Văn X và chị Trần Thị T3, anh Trần Quang D và chị Trần Thị T1, anh Vũ Văn U và chị Trần Thị Hồng T4, anh Trần Quốc S. Tham khảo kết quả lồng ghép bản đồ địa chính năm 1993 và sơ đồ hiện trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 thì thửa đất 257, tờ bản đồ số 9 (mang tên anh V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994) có một phần diện tích nằm trong các thửa đất đã được ông T, bà K tặng cho anh S, chị T4 và anh U, anh E. Tại cấp phúc thẩm, anh V xác định mốc giới của diện tích tranh chấp có cạnh phía Tây giáp nhà ông T cách móng nhà ông T khoảng 1,9m; cạnh phía Đông giáp chị T3, cạnh phía Nam giáp đường sắt, cạnh phía bắc giáp phần đất lưu không và đường bê tông. Vị trí đất mà anh V xác định trên hiện trạng phù hợp với sơ đồ đo vẽ kèm theo biên bản định giá ngày 29/6/2005 của TAND huyện Chí Linh (BL 41), đã được các đương sự nhất trí gồm: anh V, ông T, có sự chứng kiến của đại diện UBND thị trấn P và cán bộ Phòng địa chính huyện C. Tham khảo việc lồng ghép bản đồ thì thấy thửa đất tranh chấp do anh V xác định mốc giới không trùng với thửa đất 257 theo bản đồ địa chính năm 1993 và phần đất này có một

phần diện tích nằm trong các thửa đất đã được ông T, bà K tặng cho anh S, chị T4 và anh U, chị T3 và anh X, anh E.

Tại cấp sơ thẩm, anh S đề nghị xác định di chúc của ông T và bà K, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp pháp nhưng chưa được cấp sơ thẩm giải quyết. Tại cấp phúc thẩm, anh S vẫn giữ nguyên yêu cầu này, đồng thời chị T4 có lời khai xác định vợ chồng chị đã được ông T, bà K tặng cho đất nên vợ chồng chị là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất có một phần nằm trong thửa đất tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy tuy UBND huyện Chí Linh đã có quyết định thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014, tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*. Do vậy, sau khi Bản án số 23/2006/DS-PT ngày 24/8/2006 của TAND tỉnh Hải Dương có hiệu lực pháp luật, đã xác định vợ chồng ông T có quyền sử dụng 734m² đất thì những giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình đối với diện tích đất này không bị vô hiệu.

Cấp sơ thẩm chưa xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, di chúc của ông T và bà K, không xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh U, anh E là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự (đối với anh X đã có lời khai nếu phần đất của anh V phạm vào phần đất của vợ chồng anh được ông T, bà K tặng cho thì giữa vợ chồng anh và anh V sẽ tự giải quyết mà không yêu cầu gì trong vụ án nên quyền lợi của anh X vẫn được đảm bảo). Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, anh S đã cung cấp tài liệu mới là bản phô tô các bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có các hợp đồng cho, tặng quyền sử dụng đất năm 2008 giữa bên cho là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K, bên được cho là anh Vũ Văn U và chị Trần Thị Hồng T4, anh Trần Văn E, anh Trần Văn X và chị Trần Thị T3, anh Trần Quốc S; các hợp đồng này đều có chứng thực của UBND thị trấn Phả Lại. Do vậy, cũng cần phải xem xét tính hợp pháp của các tài liệu, chứng cứ này. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ bản đồ địa chính năm 1993 (bản đồ được sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994) có đúng với hiện trạng thực tế diện tích thửa 257, tờ bản đồ 09 không, vì

khi xem xét bản đồ năm 1993 thấy một phần ngôi nhà của ông T nằm trên thửa 257, trong khi ông T và anh V đã xác định cạnh phía Tây của thửa 257 cách ngôi nhà của ông T 1,9m.

Xét thấy, do xuất hiện những tài liệu, lời khai mới tại phiên tòa cần phải được thu thập, xác minh, xem xét, đánh giá. Những tài liệu, chứng cứ như phân tích ở trên tại phiên tòa Hội đồng xét xử không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND thành phố Chí Linh giải quyết lại theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại, anh S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và 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.

1. Hủy toàn bộ Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn anh Trần Văn V với bị đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị K.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Anh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh S 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/ 0006388 ngày 11/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 29/9/2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND TP Chí Linh;
- Chi cục THADS TP Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh

