

Bản án số: 106/2021/DS-PT
Ngày: 29/10/2021
*V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Vân Hương;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường;
 Ông Nguyễn Tất Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8416/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1957; địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 1983; địa chỉ: Ngõ 148, đường N, phường N, thị xã B, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ N và luật sư Thái Thị K, Công ty Luật T, Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt luật sư Thái Thị K tại phiên tòa.

* **Bị đơn:** Chị Trần Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Th, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 57 phường C, quận H, thành phố H. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Vũ Văn Th và luật sư Lê Thị K, Công ty luật hợp danh I, Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt luật sư Lê Thị K tại phiên tòa.

2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm 6, xã X, huyện Z, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

3. Anh Trần Văn T, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

4. Bà Bùi Thị G, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H. Vắng mặt tại phiên tòa.

5. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

6. Bà Đào Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm 6, xã X, huyện Z, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

7. Anh Đồng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H. Vắng mặt tại phiên tòa.

8. Ủy ban nhân dân huyện Z, tỉnh H. Vắng mặt người đại diện tại phiên tòa.

9. Ủy ban nhân dân xã X, huyện Z, tỉnh H. Vắng mặt người đại diện tại phiên tòa.

10. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Vắng mặt người đại diện tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Đơn khởi kiện ngày 28/01/2019 và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Trần Văn A có nội dung:

Năm 1979, ông trực tiếp khai hoang được một thửa đất diện tích 704m² tại xóm 1, xã X, huyện Z, thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính xã X, huyện Z, tỉnh H). Trên mảnh đất khai hoang đó, năm 1984 ông xây dựng 01 nhà cấp 4 diện tích sử dụng khoảng 80m², năm 1987, ông xây thêm 01 nhà cấp 4 diện tích sử dụng khoảng 60m².

Năm 1995, ông nhờ bố mẹ ông và em trai là ông Trần Văn S đến ở tại thửa đất và 02 căn nhà nói trên để trông coi hộ nhà cho ông. Năm 1996, ông S tự ý cho ông Trần Văn B đến ở trên đất và nhà của gia đình ông. Năm 2012, ông B tự ý chuyển cho con G là Trần Thị T ở.

Năm 2013, ông Trần Văn A được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã X làm thủ tục và được UBND huyện Z, tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BN 893994 ngày 12/6/2013 đối với thửa đất nói trên và tháng 7/2013, vợ chồng ông làm thủ tục tặng cho con trai ông là anh Trần Văn T một phần diện tích đất, đã làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho anh T (5m mặt đường). Tháng 8/2016 ông có làm hồ sơ và thế chấp GCNQSDĐ để vay vốn Ngân hàng Agribank, hiện GCNQSDĐ của ông đang do Phòng giao dịch Tư Sy, Chi nhánh huyện Z cầm cố. Ông vẫn khẳng định nguồn gốc đất là của ông chưa chuyển nhượng cho ai ngoài con trai ông.

Trong suốt những năm qua, do nghĩ là em trai và cháu ruột trông coi nhà đất nên vợ chồng ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, mấy năm gần đây, cháu Thảo và bố mẹ cháu Thảo là ông Trần Văn B liên tục có những hành vi xúc phạm, lăng mạ gia đình ông, đòi quyền chiếm đoạt, ngang nhiên đòi ông giao GCNQSDĐ, có thời điểm bố con ông B tập trung đông người đến chửi bới, phá tường, chặt cây cối của con trai ông đang trồng trên đất của vợ chồng ông. Sự việc này, anh em gia đình ông không tự giải quyết được nên đã báo cáo đến chính quyền xã X, Công an huyện Z nhưng không được giải quyết.

Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 704m² và tài sản gắn liền trên đất của vợ chồng ông đã được UBND huyện Z, tỉnh H cấp ngày 12/6/2013, GCNQSDĐ số BN 893994, tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính xã X) hiện nay đang bị chị Trần Thị T (con G ông Trần Văn B) chiếm giữ trái pháp luật. Theo nguyên đơn, đất có giá trị khoảng 352.000.000 đồng; giá trị tài sản trên đất gồm 02 dãy nhà ngói cấp 4 và bể mắm tổng giá trị khoảng 100.000.000 đồng, tổng giá trị đất và tài sản là 452.000.000 đồng.

2. Bị đơn chị Trần Thị T trình bày:

Bố mẹ chị là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13 có diện tích 822m², nguồn gốc do bố chị nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S (em trai bố chị) và bà Đào Thị L vào năm 1996. Từ ngày nhận chuyển nhượng, gia đình chị đã canh tác, xây dựng nhà và các công trình trên đất ổn định, liên tục, lâu dài, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất với nhà nước.

Năm 2005, bố chị có chuyển nhượng cho anh Trần Văn T (con trai ông Trần Văn A) 5m mặt đường đất ở để trồng cây. Việc chuyển nhượng này được lập bằng một giấy viết tay có chữ ký của 02 bên.

Năm 2006, bố chị tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và UBND xã X phân công cho ông Vũ Thế Bầy là cán bộ thuế của xã X đến gia đình chị thu tiền làm GCNQSDĐ. Gia đình chị đã nộp cho ông Vũ Thế Bầy 35.000đ. Qua một thời gian dài, gia đình chị không nhận được bất cứ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất nào từ phía UBND huyện Z. Đến nay, gia đình

chị mới biết được toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất trên của gia đình chị đã được UBND huyện Z cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn A và vợ là bà Trần Thị G từ năm 2013, đồng thời ông A và bà G đã tặng cho con trai là anh T một phần diện tích đất là 118m². Nay ông A yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 704m² và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số BN 893994 cấp ngày 12/6/2013 do chị đang chiếm giữ trái phép, quan điểm của chị là chị chỉ là người ở nhờ trên thửa đất đó của bố mẹ chị, yêu cầu của ông A là không đúng thực tế vì chủ sử dụng đất hợp pháp là bố mẹ chị (ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị T).

3. Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/02/2019 và trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn B có nội dung:

Ông và vợ là bà Hoàng Thị T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13 có diện tích 822m² tại xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H, nguồn gốc diện tích đất trên là do ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S (em trai ông) và bà Đào Thị L (vợ ông S) vào năm 1996. Từ ngày nhận chuyển nhượng, gia đình ông đã canh tác, xây dựng nhà và các công trình xây dựng trên đất ổn định, liên tục và lâu dài, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất với nhà nước.

Năm 2005, ông chuyển nhượng cho anh Trần Văn T (con trai ông Trần Văn A) 5m mặt đường đất ở để trồng cây. Việc chuyển nhượng này được lập bằng một giấy viết tay có chữ ký của hai bên. Năm 2006, ông kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông Vũ Thế Bầy là cán bộ thuế của xã X đến gia đình ông thu 35.000 đồng tiền làm GCNQSDĐ cho gia đình ông. Qua một thời gian dài, gia đình ông không nhận được bất cứ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất nào từ phía UBND huyện Z. Đến nay, gia đình ông mới biết được toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất trên của gia đình ông đã được UBND huyện Z cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn A và vợ là bà Trần Thị G từ năm 2013, đồng thời ông A và bà G đã tặng cho con trai là anh T một phần diện tích đất là 118m².

Nay ông A yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 704m² và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số BN 893994 cấp ngày 12/6/2013 do chị T đang chiếm giữ trái phép, quan điểm của ông là ông A khởi kiện hoàn toàn không có căn cứ. Diện tích đất trên thuộc toàn quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, ông cho chị T ở nhờ, do đó, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A, ông đề nghị hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông A.

4. Ông Trần Văn S trình bày:

Năm 1994, bố ông là ông Trần Văn D và mẹ là bà Mai Thị H có nhận chuyển nhượng từ anh trai ông là ông Trần Văn A và vợ là bà Bùi Thị G thửa đất và căn nhà trên đất diện tích 822m² tại xóm 1, xã X, huyện Z, tỉnh H (nay là thửa đất số 146, tờ

bản đồ số 13) cho ông. Năm 1996, ông và vợ ông là bà Đào Thị L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất trên cho vợ chồng anh trai ông là ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị T. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông B đã sinh sống ổn định, liên tục và lâu dài trên thửa đất, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất với nhà nước. Toàn bộ các lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn A và bà Bùi Thị G cho bố mẹ ông và từ vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị T đều không được lập thành văn bản.

Đến nay, ông được biết toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất trên của gia đình ông B và bà T đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn A và vợ là bà Bùi Thị G từ năm 2013, đồng thời ông A và bà G đã tặng cho con trai là anh T một phần diện tích đất là 118m². Quan điểm của ông là yêu cầu khởi kiện của ông A là không có căn cứ, vì toàn bộ diện tích đất trên ông A đã chuyển nhượng cho bố mẹ ông từ năm 1994 đến năm 1996, ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh trai ông là ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị T, ông A không còn là chủ sử dụng thửa đất đó mà chủ sử dụng đất đó là ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị T.

5. Anh Trần Văn T trình bày:

Thửa đất của bố mẹ anh (ông Trần Văn A và bà Bùi Thị G) có nguồn gốc rõ ràng, được chính quyền xã X xác lập ghi nhận trong sổ mục kê và bản đồ 299. Đây là bằng chứng có giá trị pháp lý cao nhất để xác định nguồn gốc đất của bố mẹ anh. Là con cháu trong gia đình, anh chưa từng thấy bố mẹ anh bán đất cho ông bà nội và các chú. Phần đất của bố mẹ anh hiện nay đang do cô Thảo chiếm giữ phần nhà và sân, phần vườn còn lại được anh sử dụng làm nơi để cây cảnh của anh.

Năm 2005, anh có mâu thuẫn với bố mẹ nên ông Trần Văn B đã lợi dụng anh không hiểu biết pháp luật, cố ý lừa dối anh trả tiền mua 5m đất mặt đường (bằng giấy viết tay) trái pháp luật. Đến năm 2013, nhà nước cấp GCNQSDĐ hợp pháp cho bố mẹ anh thì bố mẹ anh mới làm thủ tục tặng cho anh được sử dụng 5m mặt đường mà anh đã mất tiền oan mua của ông B năm 2005.

Thời gian qua, bố con ông B liên tục có những hành vi đe dọa, xúc phạm danh dự của anh và bố mẹ anh, gia đình ông B đã có những hành động cố ý phá hoại tài sản của gia đình anh, phá tường rào, phá cây cảnh của anh. Sự việc này, anh đã báo cáo chính quyền xã X. Anh khẳng định bố con ông B đang cố ý chiếm giữ trái pháp luật tài sản của bố mẹ anh, ông B đã lừa dối anh để thực hiện việc bán đất trái pháp luật.

6. Bà Hoàng Thị T trình bày: Năm 1982 bà kết hôn với ông B nên biết thổ đất này năm 1993 là của ông Trần Văn A, nhưng đến năm 1994 ông A mua đất bên HL và đã bán lại nhà và đất cho bố mẹ và em trai bà là Trần Văn S, vợ là Đào Thị L ở được hơn một năm, đến năm 1996 vợ chồng ông S bán lại cho vợ chồng bà. Cụ D,

cụ Hoan ở đây cùng vợ chồng bà được mấy năm thì chuyển ra ở căn nhà 2 tầng ở cùng xóm do vợ chồng bà mua, sau khi cụ D qua đời vợ chồng bà đến ở cùng với cụ Hoan và có nhờ vợ chồng con G bà là Đồng Văn T và Trần Thị T đến ở và trông coi thổ đất này.

7. Bà Đào Thị L (vợ ông Trần Văn S) trình bày:

Năm 1994, anh A mua đất ở HL nên bán nhà đất cho bố mẹ chồng bà và vợ chồng bà với số tiền là 21.000.000 đồng. Vợ chồng bà ở cùng với bố mẹ chồng bà trên khu đất này được 02 năm, do công việc kinh doanh không thuận lợi nên vợ chồng bà đã bàn với bố mẹ chồng bán lại cho anh trai Trần Văn B, vợ là Hoàng Thị T với số tiền 18.500.000đ để mua đất ở xóm 6 ngoài mặt đường cái thuận lợi việc kinh doanh. Bố mẹ chồng bà ở lại nhà đất này với vợ chồng anh Hùng, chị T.

8. Bà Bùi Thị G (vợ ông Trần Văn A) trình bày thống nhất quan điểm của ông A.

9. Anh Đồng Văn T (chồng của chị Trần Thị T) trình bày thống nhất như quan điểm của chị T.

10. Quan điểm của UBND xã X trình bày tại Báo cáo số 66/BC-UBND ngày 23/8/2019:

Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Trần Văn A và ông Trần Văn B: Theo số liệu đo đạc lập bản đồ 299 TTg và sổ mục kê ruộng đất năm 1985 xã X đang quản lý thì hộ ông Trần Văn A có đất ở nguồn gốc sử dụng đất từ trước năm 1980, tại thửa số 208, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.572m², đứng tên ông Trần Văn A. Theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2003 chia tách thành 2 thửa đất như sau: Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 13, diện tích 416m² đứng tên ông Trần Văn A; thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13, diện tích 822m² đứng tên ông Trần Văn B.

Về trình tự, thủ tục và giấy tờ liên quan đến hộ ông A xin được cấp GCNQSDĐ (xã không lưu hồ sơ): Hai thửa đất trên đều đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn A ngày 12/6/2013.

Năm 2014, ông Trần Văn B đến UBND xã để đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông B đang sử dụng thì cán bộ địa chính xã kiểm tra danh sách cấp giấy chứng nhận và trả lời cho ông B thửa đất 146 diện tích 822m² đã được cấp giấy chứng nhận nên không phải làm thủ tục cấp GCN nữa.

Trong quá trình sử dụng đất này, ông D (bố ông A) và ông Trần Văn B là người kê khai nộp đầy đủ thuế nhà đất (nay là thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) cho nhà nước từ năm 1996 đến nay của thửa đất 146m², diện tích 822m² (nay còn 704m², do đã chuyển nhượng cho anh T tách thành thửa đất mới số 16, diện tích 118m²); ông Trần Văn A không kê khai nộp thuế của thửa đất này.

Năm 2005, trong khi ông B chưa được cấp GCNQSDĐ, ông B đã chuyển

nhượng một phần thửa đất 146 của ông B đứng tên cho anh Trần Văn T là con trai ông Trần Văn A chiều rộng mặt đường 5m, diện tích 118m² (kèm theo giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của ông B và anh T).

Năm 2013, UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn A cả 02 thửa đất, ông A làm hồ sơ tặng cho con trai là anh Trần Văn T trên thửa đất số 146, diện tích 118m² nên diện tích còn là 704m².

Năm 2017, ông Trần Văn B có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSDĐ, UBND xã X đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

11. UBND huyện Z, trình bày quan điểm (tại Công văn số 1312/UBND-TNMT ngày 04/11/2019):

Ngày 03/8/2012, cán bộ địa chính xã X là ông Nguyễn Văn Tĩnh nộp một bộ hồ sơ gồm 164 hộ, trong đó có hồ sơ của hộ ông Trần Văn A hiện đang tranh chấp với ông Trần Văn B. Ngày 15/01/2013, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, UBND xã X có biên bản chốt hồ sơ cấp GCNQSDĐ. Sau khi rà soát hồ sơ tồn đọng xã X, kết quả duyệt được 130/164 hồ sơ đủ điều kiện cấp GCN.

Ngày 03/6/2013, Văn phòng ĐKQSD đất đã viết 130 GCN, lập báo cáo trình Phòng TN&MT UBND huyện xét duyệt trong đó có 02 thửa đất cấp cho ông Trần Văn A và bà Bùi Thị G thửa diện tích 416m² và thửa đất số 146, diện tích 822m², tờ bản đồ số 13 (BĐ địa chính xã X). Ngày 12/6/2013, Văn phòng ĐK QSD đất vào sổ cấp GCN trả kết quả.

Theo trình tự, thủ tục UBND huyện Z cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn A và bà Bùi Thị G tại 02 thửa đất nói trên là đúng quy định theo Điều 50 Luật Đất đai 2003.

12. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam, trình bày:

Bà Bùi Thị G và ông Trần Văn A là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng, người đứng đại diện vay vốn là bà Bùi Thị G. Gia đình vay vốn tín chấp thông qua Hội phụ nữ với mục đích vay vốn để tu sửa chuồng trại, sản xuất chăn nuôi. Trên cơ sở hồ sơ vay vốn của bà Bùi Thị G và ông Trần Văn A, Ngân hàng và tổ chức Hội phụ nữ xã X đã thẩm định các điều kiện vay vốn, Ngân hàng đã đồng ý duyệt cho gia đình được vay vốn số tiền là 100.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 3505LAV 201606036 ngày 17/8/2016, phương thức cho vay từng lần, thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 17/8/2018, lãi suất cho vay là 10%/năm; áp dụng bảo đảm tiền vay: Cho vay không bảo đảm bằng tài sản theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, bà Bùi Thị G đã nộp cho Ngân hàng GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

gắn liền với đất tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13 (GCNQSDĐ số BN 893994 do UBND huyện Z cấp ngày 12/6/2013) mang tên ông Trần Văn A và bà Bùi Thị G. Theo thông tin trên Giấy chứng nhận, ban đầu thửa đất có diện tích 822m² nhưng ngày 27/8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện Z đã xác nhận việc ông Trần Văn A và bà Bùi Thị G còn sử dụng diện tích 704m² đất ở, tại thửa số 146, tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính xã X); thửa số 146 đã tách chỉnh lý sang thửa 463 để tặng cho giao quyền cho anh Trần Văn T diện tích 118m² đất ở và đã cấp mới giấy chứng nhận theo hồ sơ đăng ký số 000062 xã X.

Việc bà Bùi Thị G khi vay vốn thực hiện nộp GCNQSDĐ cho Ngân hàng quản lý là tuân theo quy định của pháp luật và các nội dung quy định tại Nghị định 55 của Chính phủ. Trong quá trình vay vốn, bà G đã thực hiện việc trả lãi cho Ngân hàng đến thời điểm ngày 31/7/2018 và đã trả nợ gốc cho Ngân hàng số tiền 10.000.000đ.

13. Người làm chứng là ông Vũ Thế Bầy trình bày: Khi ông D và bà Hoan bán nhà cho ông Sơn, ông là người trực tiếp lập giấy bán nhà giữa ông D và bà Hoan tổng số tiền mua bán là 24.000.000đ, ngoài ra không có ai tham gia. Năm 2006, UBND xã X có kế hoạch đi thu tiền cấp bìa đồ cho các hộ gia đình trong xã, thu đầy đủ xong, ông về nộp lại cho cán bộ địa chính xã, lập biên bản bàn giao giữa 3 bên và được lưu tại địa chính xã X. Ông không biết việc mua bán giữa ông D, bà Hoan với ông A, bà G. Ông B, bà T nộp cho ông số tiền 35.000đ để làm bìa đồ ông đã nộp lại cho UBND xã.

14. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/11/2019:

+ Thửa đất 146, tờ bản đồ số 13, diện tích 822m² (BĐĐC xã X) thuộc xã X, huyện Z, tỉnh H có giá trị: 822m² x 1.700.000đ/m² = 1.397.400.000đ.

+ Các tài sản trên đất gồm:

- 01 nhà 4 gian diện tích 55,29m² (xây dựng năm 1984); 01 nhà 03 gian diện tích 31,96m² (xây dựng năm 1987); 01 nhà bếp 02 gian diện tích 21,93m² (xây dựng năm 1997); 01 chuồng gà diện tích 38,7m²; 01 chuồng lợn diện tích 40,32m²; 01 hầm biogas diện tích 23,6m³; 01 bán bình (nổi nhà 04 gian) diện tích 24,2m²; 01 nhà tắm diện tích 3,06m²; 01 sân gạch đỏ diện tích 65,05m²; 01 bể đựng mắm diện tích 7,72m³ (xây dựng năm 1992); tường gạch bao xung quanh: Tường phía Đông diện tích 38m², tường phía Tây giáp nhà ông Hồi diện tích 34,8m² (xây dựng năm 2010). Các tài sản này đã khấu hao hết nên hội đồng định giá không xem xét tính giá trị tài sản.

- 01 cổng sắt diện tích 5,25m² (làm năm 2010) giá trị còn lại 800.000đ; 01 cây mít (nhóm C) giá trị 305.000đ; 01 cây cau (nhóm C) giá trị 184.000đ; 01 cây na (nhóm C) giá trị 49.500đ; 01 cây hồng (nhóm C) giá trị 49.500đ; 01 cây nhãn (nhóm C) giá trị 222.000đ; 01 cây măng cầu (nhóm C) giá trị 49.500đ. Tổng giá trị:

1.659.500đ.

- Tài sản trên phần đất của anh T: 01 nhà gỗ (thuộc tài sản di chuyển nên không định giá); tường rào anh T xây dựng năm 2005 diện tích 28,9m² đã khấu hao hết; tường rào phía Tây giáp nhà ông Hồi diện tích 10m² (trong đó anh T xây dựng năm 2007 diện tích 2,5m² đã khấu hao hết); 01 bán bình lợp tôn xộp, khung sắt (làm năm 2015) diện tích 25,5m² giá trị 2.448.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 14/02/2020, Tòa án nhân dân tỉnh H đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 100 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 147; Điều 266; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A, buộc chị Trần Thị T phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 704m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số BN 893994 ngày 12/6/2013 cho ông A.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BN 893994 ngày 12/6/2013 của UBND huyện Z cấp cho ông Trần Văn A.

3. Về trích công sức tôn tạo, duy trì bảo quản khối tài sản: Trích công sức duy trì bảo quản khối tài sản cho ông Trần Văn B bằng một suất đất diện tích 222,3m² có giá trị 377.910.000đ (ba trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm mười nghìn đồng), có kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông dài 13m giáp đường nhựa liên thôn (tính từ Bắc sang Nam kéo từ tường giáp đất nhà ông A đến qua trụ cổng); cạnh phía Tây dài 13m giáp đất nhà ông Hoàng Văn Hồi (tính từ Bắc sang Nam kéo từ giáp đất nhà ông A đến qua nhà 3 gian); cạnh phía Nam dài 17,1m giáp phần đất còn lại (kéo từ bờ tường vào theo hướng Đông Tây); cạnh phía Bắc dài 17,1m giáp đất nhà ông Trần Văn A. Ông B có toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 222,3m² và tài sản gắn liền trên đất.

Phần diện tích đất còn lại là 481,7m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn A. Ông A phải thanh toán lại giá trị cây cau và cây nhãn cho ông B với số tiền là 406.000đ (bốn trăm linh sáu nghìn đồng).

Buộc ông Trần Văn B phải tháo dỡ toàn bộ những tài sản khác mà ông đã xây dựng trên phần đất của ông Trần Văn A.

Các đương sự có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác về số tiền 15.000.000đ mua bán đất giữa ông Trần Văn B và anh Trần Văn T, nếu có yêu cầu.

Ngày 17/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn B và ông Trần Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đúng vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Trần Văn B và ông Trần Văn S giữ nguyên nội dung kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các chứng cứ để xác định ông Trần Văn A đã bán nhà đất, nay là nhà đất của ông B, là chưa xem xét đúng bản chất vụ án, đồng thời tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng. Ông B không nhất trí với bản án sơ thẩm phân chia đất, không đồng ý tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn là chị Trần Thị T xác nhận chị chỉ là người trông nom quản lý nhà đất cho bố mẹ là ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị T, chị không đồng ý trả nhà, đất cho ông A.

Luật sư Lê Thị K trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn B: Tòa án nhân dân tỉnh H ban hành 2 bản án trong cùng 1 vụ án, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh H nhưng có nhiều văn bản được đóng dấu của Tòa án nhân dân huyện Z,...như vậy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng. Việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan, toàn diện; không xem xét đầy đủ các chứng cứ do phía ông S, ông B xuất trình. Theo xác minh của Văn phòng luật sư, cán bộ địa chính xã X xác nhận việc cấp GCNQSDĐ cho ông A là có sai sót; những người con khác của cụ D và cụ Hoan đều xác định diện tích đất đang tranh chấp là của ông B. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Luật sư Thái Thị K trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần Văn A: Nội dung các biên bản xác minh do luật sư Ánh cung cấp không có giá trị chứng minh nguồn gốc sử dụng đất. Bản án sơ thẩm đã xét xử

hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B, ông S; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã có các vi phạm nghiêm trọng về tố tụng (vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh H nhưng nhiều văn bản lại đóng dấu của TAND huyện Z, tỉnh H; xác định sai tư cách tham gia tố tụng của ông B và chị T trong vụ án...). Về nội dung, việc Tòa án nhân dân tỉnh H chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, trích công sức tôn tạo tài sản cho ông B và buộc chị T phải trả lại 704m² cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông A là thiếu cơ sở vững chắc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông B, ông S, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của các bên và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] 1. Nguyên đơn là ông Trần Văn A khởi kiện vụ án dân sự, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Trần Thị T trả lại nhà, đất đang chiếm giữ bất hợp pháp của ông. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ khác do các bên xuất trình đã thể hiện ông A thừa nhận ông B đã ở và tu sửa nhà, trồng cây,...trên đất từ năm 1996 đến nay, sau đó từ 2012 chị T là con ông B ở, giữa ông A với ông Trần Văn B đã có mâu thuẫn về thửa đất này. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý vụ án, ông B và chị T đều trình bày chị T là người được ông B giao trông nom quản lý. Ông B có yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông A.

[2] Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý xác định *tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* (quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự) là đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng lại chỉ xác định bị đơn là chị Trần Thị T, còn ông Trần Văn B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, là xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của ông Trần Văn B. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ.

[3] 2. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn là chị T trả lại 704m² đất và tài sản trên đất cho ông Trần Văn A, lại công nhận cho ông Trần Văn B được toàn quyền sử dụng 222,3m² trong diện tích 704m² đất này; chỉ ghi nhận ranh giới tứ cận diện tích 222,3m² mà không có ranh giới vị trí đất buộc trả cho ông A, là thiếu sót. Trên đất trả cho ông A có tài sản, cây cối của ông B tạo lập nhưng chỉ buộc ông A thanh toán trả giá trị cây cối cho ông B, còn tài sản khác lại buộc ông B tháo dỡ nhưng không nêu là công trình tài sản gì, cũng không có sơ đồ kèm theo bản án. Đối chiếu với Sơ đồ trích lục thửa đất (bút lục số 387) thì trên đất ông B phải trả tháo dỡ tài sản, ngoài

tường bao đã xây dựng, còn có công trình chăn nuôi và khu chăn nuôi của ông B. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B xác định tài sản đã xây dựng đều còn giá trị và không đồng ý tháo dỡ để trả lại đất;

[4] **3.** Trong vụ án này, các đương sự là ông Trần Văn A, ông Trần Văn B, ông Trần Văn S đều là con cụ D, cụ Hoan. Tại tòa án cấp sơ thẩm, ông B, ông S đều khai nhà, đất của cha mẹ là cụ D, cụ Hoan; các cụ đã cho ông S và ông S bán lại cho ông B vào năm 1996, do trong nội bộ gia đình nên không lập giấy tờ nhưng các anh chị em ruột trong gia đình đều biết việc này. Mâu thuẫn phát sinh từ khi ông B biết ông A được cấp GCNQSDĐ phần 822m² của ông B. Để chứng minh, ông B, ông S đã xuất trình các biên bản họp gia đình (bút lục 93) và Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 01/9/2017 do UBND xã X tiến hành. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông A cũng thừa nhận có việc gia đình đã tổ chức họp và xác nhận đúng Biên bản hòa giải ngày 01/9/2017 do ông A đã nộp kèm đơn khởi kiện (bút lục 06).

[5] Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 01/9/2017 có nội dung thể hiện ý kiến một số người là con đẻ, con dâu, con rể của cụ Hoan, cụ D,... đều xác nhận nhà đất là của ông B; còn ông A thừa nhận đất do ông *để lại cho bố mẹ và sổ đỏ đứng tên ông là sai sót do nhà nước*. Ông B cũng đưa ra chứng cứ về việc năm 2006 ông đã nộp tiền để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 146.

[6] Ngoài ra, năm 2005, con trai ông A là anh Trần Văn T đã nhận chuyển nhượng của ông B 118m² đất trong thửa đất 146 với giá 15.000.000 đồng (có lập văn bản nhưng không làm thủ tục), anh T đã trả tiền cho ông B, đã nhận đất, xây dựng công, ... quản lý sử dụng từ 2005, chỉ đến khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông A, ông B thì anh T mới đưa ra lý do anh và bố có mâu thuẫn nên anh không biết là đất ông B bán của ông A, lý do này là không hợp lý.

[7] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền lợi của ông B, ông S có xuất trình tài liệu làm việc với những người con khác của cụ Hoan, cụ D (đều cho rằng nhà đất của ông B) và xác minh cán bộ địa chính xã X (cho rằng sổ sách địa chính lập năm 2003 do ông Trần Văn B đứng tên và trực tiếp sử dụng đất nên việc cấp GCNQSDĐ đất cho ông A là không bảo đảm quy định).

[8] **4.** Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ tài liệu các bên đã xuất trình, chưa xác minh làm rõ ý kiến những người đã tham gia buổi làm việc giải quyết tranh chấp đất đai ngày 01/9/2017 cũng như xác minh đầy đủ ý kiến của các thừa kế của cụ D, cụ Hoan; chỉ dựa vào nguồn gốc đất và việc ông Trần Văn A đã được cấp GCNQSDĐ ngày 12/6/2013, việc ông S, ông B không cung cấp được giấy tờ chứng minh ông A đã bán nhà đất và do bố mẹ đã chết nên không đối chứng được, để từ đó xác định toàn bộ nhà đất là của ông Trần Văn A, là chưa đủ cơ sở.

[9] **5.** Ngoài ra, vụ án do Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý giải quyết theo thẩm quyền do có yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt, nhưng nhiều tài liệu tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm lại ghi là Tòa án nhân dân huyện Z, là có sai sót, như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã phân tích tại phiên tòa.

[10] **6.** Với các phân tích nêu trên, thấy rằng việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ, cấp phúc thẩm không khắc phục bổ sung được. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa về việc áp dụng Điều 310 Luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn B, là có cơ sở, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[11] **7.** Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310; Điều 313; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 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 Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 14/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh H và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Hoàn trả ông Trần Văn B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/6694 ngày 12/3/2020 và hoàn trả ông Trần Văn S 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0008995 ngày 12/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh H.

- Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án nhân dân tỉnh H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 29/10/2021.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh H;
- TAND tỉnh H
(Kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh H;

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

(đã ký)

Phan Thị Vân Hương

- Lưu VP, hồ sơ vụ án.