TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2024/DS-PT
Ngày: 19/6/2024
V/v: Kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế, bà Nguyễn Thị Thuỷ

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thuỷ Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2023/DS-PT ngày 01/11/2023 về việc "Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Võ Nhai, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐ-PT ngày 02/01/2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện B, thành phố Hà Nội; có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm Đ, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Hải Y, sinh năm 1971; vắng mặt; Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện B, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1957; có mặt.

4. Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1989, có mặt.

5. Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1979, có mặt.

6. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1982, có mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Quang T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Hải Y trình bày:

Năm 2011, ông Lê Quang T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T1, tại xóm Đ, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 09/11/2011 và ngày 22/11/2011, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, được của UBND xã L, huyện V chứng thực. Cụ thể: Hợp đồng thứ nhất, ngày 09/11/2011 ông T2, bà T1 thoả thuận chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 500, thửa đất số 17, tổng diện tích 1.427,4 m2, gồm đất ở nông thôn và đất cây ăn quả lâu năm. Hợp đồng thứ hai, ngày 22/11/2011 ông T2, bà T1 thoả thuận chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 118, 448, tờ bản đồ 64, diện tích 1287,1m2, gồm đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Ngày 07/12/2011,UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 448 + 118 tờ bản đồ số 64 mang tên ông Lê Quang T. Ngày 20/01/2012, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thửa đất số 500 + 117 tờ bản đồ số 64 mang tên ông Lê Quang T.

Do không có nhu cầu sử dụng, ông T vẫn để cho gia đình ông T2, bà T1 sử dụng. Năm 2021 ông chuyển nhượng tài sản cho người khác thì có đơn của bà Nguyễn Thị T1 đề nghị UBND xã L không thực hiện sang tên vì có tranh chấp. Ông T đề nghị Tòa án buộc bà T1 trả lại cho ông thửa đất 448 + 118 tờ bản đồ địa chính số 64 và tài sản trên các thửa đất, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày cấp 07/12/2011 mang tên ông Lê Quang T và thửa đất số 500 + 117 tờ bản đồ địa chính số 64, UBND huyện V cấp giấy quyền sử dụng đất ngày 20/01/2012 mang tên Lê Quang T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2 trình bày:

Diện tích tranh chấp giữa gia đình bà với ông T gồm các thửa: Thửa số 500 tờ bản đồ số 64 diện tích 326,3m^2; Thửa số 117 tờ bản đồ số 64 diện tích 1101,3m^2, trong đó có 200m^2 đất thổ cư; Thửa số 448 tờ bản đồ số 64 diện tích 531,4m^2; Thửa số 118 tờ bản đồ số 64 diện tích 755,7m^2. Các thửa đất nêu trên gia đình bà được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994, đến năm 2011 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2010 gia đình bà có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Đình H1 địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn để vay 116.000.000 đồng trả nợ ngân hàng, sau đó vay thêm 295.000.000 đồng. Tổng số tiền nợ anh H1 là 411.000.000 đồng, đến nay chưa trả được. Ông T2, bà T1 không biết ông T là ai, không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T bao giờ, đến hôm UBND xã giải quyết bà mới biết ông T. Ông T2, bà T xác định không được đến UBND xã L làm thủ tục chứng thực, nhưng chữ ký trong

Hợp đồng chuyển nhượng, ông, bà công nhận đúng do ông bà ký và viết ra. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do anh H1 mang đến nhà cho bà ký, khi đó bà không đọc nội dung vì anh H1 nói ký vào để làm thủ tục vay tiền. Năm 2020 bà mới biết đất của bà được chuyển nhượng cho ông T. Đối với diện tích đất này từ năm 2010 bà không canh tác, sử dụng diện tích đất này nữa vì đất đã thế chấp cho anh H1. Hiện nay gia đình bà vẫn đang ở ngôi nhà trên diện tích đất đã thế chấp cho anh H1.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông, bà trả lại cho ông T 04 thửa đất và toàn bộ cây trồng trên đất, bà không nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình H trình bày:

Năm 2011, ông H và ông Lê Quang T có nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông T2, bà T1 tại xóm Đ, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên. Các bên thoả thuận mua bán bằng giấy viết tay, có xác nhận của xóm Đ và đại diện xã L. Giá chuyển nhượng nhà đất của ông T2, bà T1 là 700.000.000 đồng. Sau đó UBND xã L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, ông T và ông được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông T khởi kiện ông T2, bà T1, đề nghị Tòa án buộc bà T1 trả lại cho ông T các thửa đất ông T đã nhận chuyển nhượng và được cấp bìa theo quy định.

Ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Hữu T3, ông Nguyễn Hữu N đều trình bày:

Các ông là con của ông tú, bà T1. Gia đình các ông có thửa đất số 117, 118, 147, tờ bản đồ số 64 xã L, được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T2 và bà Nguyễn Thị T1. Về nguồn gốc đất này của ông bà nội để lại cho bố mẹ các ông. Năm 2010 ông T2, bà T1 phải trả tiền vay của Ngân hàng nông nghiệp huyện V 116.000.000 đồng, nên có vay ông Hoàng Đình H 116.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng. Khoảng năm 2012 có vay thêm 295.000.000 đồng trả cho Ngân hàng, ông H đã cầm sổ đỏ của các thửa đất nêu trên. Năm 2014 ông Nguyễn Hữu T2 đã làm đơn khởi kiện đề nghị hủy bỏ các hợp đồng giao dịch mua bán giả tạo, không đúng sự thật và trái pháp luật đã được UBND xã L xác nhận ở hai giấy viết tay ngày 03/02/2010 và ngày 08/01/2012 để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình các ông. Khi hòa giải tại UBND xã L gia đình các ông mới biết các thửa đất số 500, 117, 118, 448 tờ bản đồ số 64 có tổng diện tích 2714,5m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang T, địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện B, thành phố Hà Nội. Các ông D, T3, N đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện V cấp cho ông Lê Quang T ngày 20/01/2012 và ngày 07/12/2011.

Tại bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 Tòa án nhân dân huyện Võ Nhai đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Nguyễn Thị T1.

1. 1. Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả cho ông Lê Quang T quyền sử dụng các thửa đất sau:

- Thửa đất số 448 và thửa đất số 118, tờ bản đồ địa chính số 64 xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện V cấp ngày 07/12/2011, thuộc xóm Đ, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên.

- Thửa đất số 500 và thửa đất số 117, tờ bản đồ địa chính số 64 xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện V cấp ngày 20/01/2012, thuộc xóm Đ, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên.

(Có trích đo hiện trạng sử dụng các thửa đất kèm theo)

1.2. Công nhận quyền sở hữu tài sản trên các thửa đất là của ông Lê Quang T gồm các loại cây:

- Thửa 118 tờ bản đồ số 64, diện tích 755,7m^2 có: 23 cây lộc vừng có đường kính gốc từ 20 - 25cm; 01 cây xoan *(có 02 chồi)*đường kính gốc 20cm; 01 cây nhãn đường kính gốc 05cm.

- Thửa 448 tờ bản đồ địa chính 64, diện tích là 531,4m^2 có: 05 cây nhãn có đường kính gốc từ 07 - 10cm; Chè *(cây già cỗi)* diện tích 402,1m^2.

- Thửa đất số 500 tờ bản đồ địa chính số 64, diện tích 326,3m^2 có: 04 cây nhãn đường kính gốc từ 12 - 15cm; 04 cây vải đường kính gốc từ 8-12cm; Chè *(cây già cỗi)* diện tích 326,3m^2.

- Thửa đất số 117 tờ bản đồ địa chính số 64 có: 10 cây xoan đường kính gốc từ 10 - 20cm; 01 cây bưởi đường kính gốc 05cm; 70 cây xanh, si *(10 bụi)*; 01 cây bồ kết đường kính gốc là 07cm; 01 cây bồ kết đường kính gốc 60cm; Chè *(cây già cỗi)* diện tích 551,4 m^2.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2, anh Nguyên Hưu D1, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Hữu N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn xác định không kháng cáo, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên đơn kháng cáo và các nội dung trình bày tại cấp sơ thẩm. Anh Nguyễn Hữu N xuất trình bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện V cấp ngày 30/3/2006 mang tên Nguyễn Hữu N, thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 1997,5 m2, kèm theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V cung cấp. Anh Nguyễn Hữu N trình bày, diện tích đất 1997,5 m2 anh được bố mẹ là ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T1 tặng cho và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2006. Diện tích đất được cấp có sơ đồ, vị trí, kích thước các cạnh kèm theo. Diện tích đất này, năm 2011, ông T đã tự làm hồ sơ tách thửa để chuyển nhượng cho ông T và đã được UBND huyện V cấp chồng lên diện tích đất anh N được cấp nêu trên.

Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên toà để xem xét thẩm định tại chỗ theo sơ đồ diện tích đất anh N được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất năm 2006, đối chiếu với bản đồ địa chính. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bằng máy định vị vệ tinh, xác định: Phần đất anh N được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên toàn bộ thửa đất số 500, 117 và một phần thửa đất số 118, 448, tờ bản đồ địa chính số 64, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang T ngày 07/12/2011 và ngày 20/01/2012.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Võ Nhai giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị T1, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp:

[2] Ngày 25/5/1994, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất không có số, thuộc tờ bản đồ 19, diện tích 1.480 m2, thuộc xã L, huyện V, mang tên ông Nguyễn Hữu T2. Ngày 14/9/2007, gia đình ông T2 đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp cho Chi nhánh Ngân hàng N1, chi nhánh huyện V để vay tiền, đến ngày 18/9/2011 xoá thế chấp (bút lục 157, 168). Ngày 08/11/2011 ông Nguyễn Hữu T2 được UBND huyện V cấp đổi bìa, tổng diện tích 5.511,6 m2, gồm các thửa: 117, tờ bản đồ 64, diện tích 400m2 đất ở và 3.471,2 m2 đất trồng cây ăn quả lâu năm; thửa 118, diện tích 755,7 m2; thửa 147, diện tích 884,7 m2 (bút lục 167, 189,190). Ngày 08/01/2012, ông T2 có đơn xin tách thửa 117 thành các thửa: 117, 449, 500, 501. Mục đích tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 181). Ngày 20/11/2011, ông T2 có đơn xin tách tiếp thửa 117 thành các thửa: 117, 447, 448, tờ bản đồ số 64.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3] Ngày 09/11/2011 ông T2, bà T1 ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T thửa đất số 500 và thửa đất số 117, tổng diện tích 1.427,4 m2, gồm đất ở nông thôn và đất cây ăn quả lâu năm. Ngày 22/11/2011 ông T2, bà T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất cho ông T thửa đất số 118 và 448, tờ bản đồ 64, diện tích 1287,1m2, gồm đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Ngày 20/01/2012, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thửa đất số 500 + 117 tờ bản đồ số 64 mang tên ông Lê Quang T. Ngày 07/12/2011, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 448 + 118 tờ bản đồ số 64 mang tên ông Lê Quang T.

[4] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án cấp phúc thẩm, xác định 04 thửa đất ông T nhận chuyển nhượng của ông T2, bà T1 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên một phần hoặc toàn bộ phần đất UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Hữu N năm 2006. Ông T2, bà T chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông T trong khi phần diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Hữu N, Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông T2, bà T1 trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông T là không có căn cứ.

[5] Do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định. Quá trình giải quyết lại vụ án, nếu không phát sinh tài liệu, chứng cứ nào khác, cần xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất nêu trên giữa ông Tú bà Tuệ với ông T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu đương sự có yêu cầu.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông T2, bà T1, anh D1, N, T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu T2, anh Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Hữu N; Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DSST ngày 25/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Võ Nhai, tỉnh Thái Nguyên.

Giao hồ sơ cho Toà án nhân huyện V, tỉnh Thái Nguyên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T4, anh Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Hữu N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông T2 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006476 ngày 17/10/2023, anh Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Hữu N, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số: 0004674, 0004675, 0004677 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Võ Nhai, tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Võ Nhai;
- Chi cục THADS huyện Võ Nhai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu