

Bản án số: 57/2024/DS-PT

Ngày 29 - 3 - 2024

“V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Ông Nguyễn Xuân Trọng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 188/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim L, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thị trấn T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 11 năm 2022), (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Viết H, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Đặng Thị Quỳnh L1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 5 năm 2023), (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2. Chị Trần Thị N1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.3. Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1969. Địa chỉ: **Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**.

Người đại diện hợp pháp của bà T, chị N1, bà N: Chị **Trần Thị N2**, sinh năm 1986. Địa chỉ: **Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 31 tháng 10 năm 2022 và ngày 10 tháng 11 năm 2022), (có mặt).

3.4. Chị **Trần Thị N2**, sinh năm 1986. Địa chỉ: **Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** (có mặt).

3.5. Chị **Trần Thị Thanh N3**, sinh năm 1991. Địa chỉ: **Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**, (vắng mặt).

3.6. Ông **Trần Quốc B**, sinh năm 1974. Địa chỉ: **Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**.

3.7. Ông **Trần N4**, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**.

3.8. Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1960. Địa chỉ: **Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**.

Người đại diện theo hợp pháp của ông B, ông N4, bà Đ: Bà **Phan Thị Kim L**, sinh năm 1983. Địa chỉ: **Thị trấn T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc** là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 10 tháng 11 năm 2022), (có mặt).

3.9. Bà **Trần Thị Minh H1**, sinh năm 1958. Địa chỉ: **Tổ dân phố C, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**, (vắng mặt).

3.10. Bà **Trần Thị Á**, sinh năm 1966. Địa chỉ: **Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**, (có mặt).

3.11. Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1965. Địa chỉ: **Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**, (vắng mặt).

3.12. Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1960. Nơi cư trú: **Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**, (có mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông **Nguyễn Thành Đ1**, sinh năm 1956. Địa chỉ: **Thôn N, xã S, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**, (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Trần Việt H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2022 và những lời trình bày tiếp theo nguyên đơn ông **Trần Văn S** và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà **Phan Thị Kim L** trình bày:*

Năm 1990, bố đẻ ông **S** là cụ **Trần Minh S1** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông **Trần Việt H**, ông **H** có viết giấy bán cho cụ **S1**, cụ thể: “Tôi có bán cho ông **Trần Minh S1**, 80 cây tre, 6 cây mít, 2 cây lát, 1 cây khế, 50 cây bạch đàn, 1 gian nhà tranh, 3 gian nhà ngói, giá là: 650.000 đồng, đã trả 600.000 đồng cho ông **H**, ông **H** ký xác nhận và lập

giấy bán để làm chứng”. Toàn bộ tài sản nêu trên nằm trên diện tích đất mà ông H đồng ý chuyển nhượng cho cụ Trần Minh S1.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản và đất của ông H, gia đình ông S nhận bàn giao nhà đất và sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 1998, gia đình ông S đã phá dỡ ngôi nhà tranh và 01 ngôi nhà ngói cũ, xây dựng lại ngôi nhà khác trên đất để sử dụng, hiện nay gia đình ông S vẫn đang sử dụng. Đến năm 2004, gia đình ông S tiếp tục xây dựng 01 ngôi nhà bếp 3 gian và 02 chuồng trại chăn nuôi, công trình phụ trên thửa đất. Tháng 6 năm 2020 gia đình ông S tiếp tục phá dỡ nhà bếp, công trình phụ xây dựng năm 2004 để xây dựng nhà bếp và công trình phụ phục vụ cuộc sống như hiện nay.

Quá trình sử dụng nhà đất nhận chuyển nhượng của ông Trần Viết H thì ngày 16/7/1993 cụ S1 có nộp thuế đất và cơ quan thu thuế có viết biên lai thuế nhà đất: Tên người nộp (S1), số tiền phải nộp: 7.700 đồng (Bằng chữ: bảy nghìn bảy trăm đồng).

Cụ S1 đã chết ngày 23/7/2009 và mẹ ông S là cụ Nguyễn Thị B1 đã chết ngày 03/11/1995, hai cụ sinh được 8 người con gồm: ông Trần Văn S, ông Trần Văn K (chết năm 1995, có vợ là bà Trần Thị N và có 03 người con à Trần Thị N2, Trần Thị N1 và Trần Thị Thanh N3), ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Minh H1, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị Á, bà Trần Thị T và ông Trần N4.

Trước khi chết cụ S1, cụ B1 không để lại di chúc định đoạt tài sản cho bất kỳ ai. Năm 2016 các anh chị em trong gia đình ông S đã họp gia đình và thống nhất ủy quyền cho ông S tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất và chịu trách nhiệm làm giấy tờ thủ tục có liên quan đến thửa đất mà cụ S1 đã nhận chuyển nhượng của ông H.

Khi ông S tiến hành kê khai làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất cụ S1 mua của ông H là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15 theo tờ bản đồ xác định ranh giới, mốc giới của địa chính 2008 (thửa đất số 46, tờ bản đồ số 71, diện tích 451,1m² tại khu G, tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc theo tờ bản đồ VN 2000) thì ông S được biết Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất và sẽ thu hồi toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông S đang sử dụng.

Ông H được biết thông tin việc thửa đất bị thu hồi và được hưởng đền bù nên đã phát sinh tranh chấp. Nay ông S khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Viết H và cụ Trần Minh S1 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Trần Viết H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Đặng Thị Quỳnh LI trình bày:

Ông H và bà Nguyễn Thị Y kết hôn năm 1979, sau khi kết hôn ông bà chung sống ở tổ dân phố T, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc cùng bố mẹ ông H. Năm 1984, vợ chồng ông H bà Y được cấp đất theo tiêu chuẩn hộ gia đình đông con, thửa đất được cấp là thửa đất hiện đang tranh chấp tại G, diện tích

360m². Sau khi được chia đất ông bà ở trên đất từ năm 1984 đến 1992 do hoàn cảnh gia đình bố mẹ già cần người trông nom nên ông bà có mua diện tích đất khác tại **tổ dân phố V** hiện ông bà đang ở để tiện sinh hoạt. Trong thời gian ở trên thửa đất tại **G** ông bà có trồng cây và làm nhà như trong giấy bán tài sản ông đã ghi mà hiện nay nguyên đơn đang khởi kiện. Năm 1992, cụ **S1** là hàng xóm của ông bà có hỏi mượn nhà cho con gái là vợ chồng chị **Á**, anh **T1** ở. Vì ông bà xác định không ở trên đất và vì tình cảm hàng xóm láng giềng nên ông bà đã cho cụ **S1** mượn nhà ở. Sau khi cho mượn vợ chồng ông bà đã chuyển ra ở ngoài **tổ dân phố V** từ khoảng năm 1993 cho đến nay. Từ năm 1993 đến năm 2008 vợ chồng chị **Á**, anh **T1** ở nhờ trên diện tích đất tranh chấp, năm 2008 cụ **S1** mới bảo con trai là anh **N4** ra gặp ông **H** để bảo viết giấy bán tài sản trên đất. Ông **H** khẳng định giấy bán tài sản là ông viết, tuy nhiên ông viết vào năm 2008 chứ không phải là viết năm 1993 khi ông cho cụ **S1** mượn nhà cho con gái.

Quá trình sử dụng đất ông cho cụ **S1** mượn thì chị **Á**, anh **T1** có sửa sang lại nhà mới như hiện nay. Anh **T1**, chị **Á** sửa sang nhà mới từ thời điểm nào ông bà không biết. Đến năm 2008-2009 đo vẽ bản đồ VN ông là thành viên tổ đo đạc nên đã tham gia trực tiếp chỉ mốc giới diện tích đất tranh chấp, khi đo vẽ có cả vợ chồng anh **T1**, chị **Á**. Thời điểm đo vẽ cụ **S1** vẫn còn sống và ở cùng anh **N4** nên anh **N4** được gọi ra ký giáp ranh thay cho cụ **S1**. Khi đo vẽ bản đồ VN 2000 ông mới biết trên thửa đất ông cho cụ **S1** mượn có 01 ngôi nhà cấp bốn cùng các cây cối của vợ chồng ông bị chặt. Tuy nhiên từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp ông bà không có đơn gửi **UBND thị trấn H** vì ông bà xác định ông bà chỉ bán tài sản trên đất, không bán đất. Ông xác định vì hoàn cảnh khó khăn nên ông có bán tài sản cho cụ **S1** với giá 650.000 đồng, cụ **S1** đã thanh toán 600.000 đồng, số tiền 50.000 đồng ông chưa được thanh toán, tuy nhiên đến nay ông cũng không có yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền 50.000 đồng. Nay ông **S** khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà ông đã viết cho cụ **S1** ông không đồng ý.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà **Nguyễn Thị Y** (vợ ông **H**) thống nhất như lời khai của ông **H**. Quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **S**, bà xác nhận bà có biết việc mua bán tài sản giữa cụ **S1** và ông **H** do ông **H** nói lại với bà biết với giá là 650.000 đồng, bà có được nhận số tiền 600.000 đồng do ông **H** đưa cho bà, đổi với số tiền 50.000 đồng bà chưa được nhận, tuy nhiên đến nay bà cũng không yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền 50.000 đồng.

Chị **Trần Thị N2** đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị T**, chị **Trần Thị N1**, bà **Trần Thị N** trình bày:

Ông nội chị là cụ **Trần Minh S1** có mua của ông **Trần Viết H** 01 thửa đất và các tài sản gắn liền với đất tại **xóm G, H, B, Vĩnh Phúc**. Khi mua có giấy viết tay, sau khi mua đất của ông **H** bố mẹ bà là ông **Trần Minh K1** và bà **Trần Thị N**

có ở trên thửa đất đến năm 1992-1993 thì chuyển vào xóm D Sây ở. Sau đó có để cho cô là bà Trần Thị Á và chú là ông Lê Văn T1 ở và trông coi thửa đất từ đó cho đến nay. Sau đó ông T1, bà Á có xây dựng nhà và các công trình khác trên đất. Cụ S1 chết năm 2009, cụ B1 chết năm 1995, hai cụ sinh được 8 người con trong đó có bố chị là ông Trần Văn K chết năm 1995. Bố mẹ chị có 03 người con là chị Trần Thị Thanh N3, Trần Thị N1 và chị. Đối với thửa đất cụ S1 nhận chuyển nhượng của ông H chị xác định không có công sức đóng góp gì vào thửa đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, chị đề nghị Tòa án chấp nhận.

Bà Trần Thị N trình bày: Năm 1990 cụ S1 có mua 01 sào đất ở và tài sản trên đất của ông Trần Viết H tại xóm G, H, huyện B (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15), ông H có viết giấy cho cụ S1 với nội dung: “Tôi có bán cho ông Trần Minh S1: 80 cây tre, 6 cây mít, 2 cây lát, 01 cây khế 50 cây bạch đàn, 1 gian nhà tranh, 3 gian nhà ngói, giá là 650.000 đồng, cụ S1 đã trả 600.000 đồng cho ông H, ông H ký xác nhận và lập giấy để làm chứng”. Toàn bộ tài sản nêu trên nằm trên diện tích đất mà ông H đồng ý chuyển nhượng cho cụ S1.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản và đất của ông H, cụ S1 cho vợ chồng bà ra trên thửa đất đến khoảng năm 1992-1993 thì vợ chồng bà chuyển vào xóm D Sây ở. Sau khi vợ chồng bà chuyển đi thì cụ S1 cho vợ chồng bà Á, ông T1 ở trông coi và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Trong quá trình sử dụng gia đình đã nhiều lần xây dựng nhà trên đất, cụ thể như sau: Năm 1998, cụ S1 đã phá dỡ 01 ngôi nhà tranh và 01 ngôi nhà ngói đã cũ mua của ông H để xây dựng nhà khác trên đất để sử dụng (hiện nay gia đình vẫn đang sử dụng). Đến năm 2004, cụ S1 tiếp tục xây dựng 01 ngôi nhà bếp ba gian và 02 gian chuồng trại chăn nuôi, công trình phụ trên thửa đất (hiện nay gia đình vẫn đang quản lý, sử dụng và sử dụng toàn bộ diện tích đất này) do mỗi lần xây dựng nhà thì cụ S1 đều gọi các con họp bàn và góp công sức vào xây dựng nhà cùng cụ S1.

Cụ S1, cụ B1 có những người con như ông S trình bày. Do cụ S1, cụ B1 chết không để lại di chúc nên năm 2016 anh chị em trong gia đình họp bàn thống nhất giao cho ông Trần Văn S tiếp tục sử dụng, quản lý thửa đất mua của ông H và chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ có liên quan đến thửa đất. Sau đó ông S đi làm thủ tục cấp giấy đối với thửa đất mua của ông H nhưng có làm được hay không thì bà không rõ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà đề nghị Tòa án chấp nhận vì cụ S1 nhận chuyển nhượng của ông H từ năm 1990 đến nay đã hơn 30 năm, gia đình cụ S1 quản lý thửa đất không có tranh chấp với bất kỳ ai, hơn nữa sau khi nhận chuyển nhượng gia đình cụ S1 nhiều lần xây dựng công trình ông H biết nhưng không có ý kiến gì.

Ông Trần N4 trình bày: Năm 1990 cụ S1 có mua 01 sào đất ở (khi mua không đo đạc trên thực tế) và tài sản trên đất của ông Trần Viết H tại xóm G, H,

B. Việc mua bán được 02 bên thực hiện bằng giấy viết tay do trực tiếp ông H viết và ký nhận. Vị trí thửa đất và tài sản trên đất mà 2 bên mua bán là thửa 46, tờ bản đồ 71, có diện tích 451,1m² (theo bản đồ VN B) tại G, Đ, H, B. Theo bản đồ 299 thì diện tích đất này là 22.041m². Đây là toàn bộ diện tích đất Ủy ban nhân dân xã T (nay là thị trấn H) giao cho các hộ dân từ khoảng năm 1989-1990 làm đất ở.

Sau khi ông H chuyển đi, bàn giao toàn bộ lại nhà đất, tài sản cây cối lâm lộc cho cụ S1. Ngay sau đó gia đình cụ S1 chuyển lên ngôi nhà cấp 4 do ông H xây dựng trước đó để ở. Quá trình sinh sống cụ S1 cho phá dỡ nhà ông H xây dựng để xây dựng nhà mới trên nền nhà cũ và nhiều lần sửa sang cho đến nay con gái và con rể cụ S1 là bà Á, ông T1 vẫn ở trên đất, cụ thể:

Năm 1998 cụ S1 đã phá dỡ 01 ngôi nhà tranh và 01 ngôi nhà ngói cũ đã mua của ông H để xây dựng nhà khác trên đất để sử dụng (hiện nay gia đình bà Á vẫn đang sử dụng). Đến năm 2004 cụ S1 tiếp tục xây dựng thêm 01 ngôi nhà bếp 03 gian và 02 gian nhà chuồng trại chăn nuôi, công trình phụ trên thửa đất (hiện nay gia đình bà Á vẫn đang quản lý và sử dụng diện tích này). Quá trình xây dựng ông H thường xuyên qua lại (vì ông H có đất nông nghiệp) vẫn canh tác theo mùa tại thôn G nên thường xuyên đi qua nhưng không phản đối hay có ý kiến gì.

Sau khi cụ S1 chết một thời gian các anh chị em trong gia đình ông N4 thống nhất để anh trai ông là ông Trần Văn S đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua của ông H và của cụ S1 được giao cạnh đó. Tuy nhiên, địa phương trả lời đất nằm trong quy hoạch thu hồi phát triển kinh tế, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một thời gian sau, ông H có ý kiến là chưa bán đất cho cụ S1, nên gia đình ông N4 cùng nhau bàn bạc đề nghị chính quyền địa phương phân xử xem đất của ai. Tranh chấp được Ủy ban nhân dân thị trấn G nhưng không thành nên ông S thay mặt các anh chị em phải khởi kiện ra Tòa án huyện B. Quá trình giải quyết tại Tòa án ông đã được thông báo có tồn tại “Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng” lập vào ngày 8/4/2008 có chữ ký của ông. Thực tế vào năm 2008 trên diện tích đất cụ S1 mua của ông H chỉ có gia đình bà Á sống trên đó. Ông cùng các anh em khác lấy vợ, lấy chồng và ra ở riêng nơi khác từ lâu, cụ S1 cũng chuyển về sinh sống cùng ông ở trong làng. Ông khẳng định vào năm 2007-2008 ông được gọi đến xóm để ký tá vào đất đai gì đó, khi ra ông thấy rất đông người dân ở thôn có nói với ông là ký xác nhận để làm bản đồ mới. Bản thân ông không biết đọc, biết viết, ông chỉ viết được họ và tên của ông để dùng khi ký các văn bản nên khi cán bộ xã bảo ông ký thì ông ký, ông không đọc được nội dung. Ông chỉ thấy cán bộ xã bảo ông ký xác nhận thay cụ S1 là có thửa đất ở G nên ông ký xác nhận vào biên

bản xác định mốc giới thửa đất. Ông khẳng định rằng khi ký ông không được giải thích là ký đất ở G nên khi cán bộ chỉ ông ký ở đâu thì ông ký tại đó.

Ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông B, ông N4, bà Đ thống nhất với quan điểm của ông N4 và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày: Ông và bà Trần Thị Á là vợ chồng, ông bà lấy nhau từ năm 1986. Bà Á là con gái của cụ Trần Minh S1. Hiện ông và bà Á đang sinh sống ở tại thửa đất tranh chấp giữa ông Trần Việt H và em vợ ông là Trần Văn S. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp giữa ông H và ông S là của ông Trần Việt H. Sau khi bố vợ ông mua lại nhà đất của ông H (việc mua bán giữa cụ S1 và ông H như thế nào ông không rõ), bố vợ ông cho vợ chồng bà Trần Thị N lên ở trên nhà đất này một thời gian, sau đó vợ chồng bà N chuyển đi thì bố vợ ông cho vợ chồng ông lên ở trên thửa đất tranh chấp. Trong quá trình sử dụng gia đình bên nhà vợ ông đã nhiều lần xây dựng nhà và các công trình trên đất cũng như trồng nhiều cây cối lâm lộc trên đất. Hiện nay vợ chồng ông vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Ông khẳng định toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà cửa, công trình phụ, cây cối ... là do em trai ông là Trần Văn S xây dựng, ông chỉ ở nhờ trên đất để trông coi nhà cửa tài sản trên đất giúp ông S mà không có công sức đóng góp vào việc hình thành tài sản này.

Người làm chứng ông Nguyễn Thành Đ1 trình bày: Ông nhận làm công trình xây dựng tư nhân từ khoảng năm 1995 đến khoảng năm 2013 ông nghỉ, không làm nữa. Giữa ông và cụ S1 không có mối quan hệ họ hàng gì, ông chỉ biết tên là S1, không biết họ của cụ. Vào cuối năm 1998 cụ S1 qua người quen giới thiệu đã đến gặp ông nhờ ông xây nhà trên đất của cụ ở thôn G, H, B, Vĩnh Phúc, cụ S1 là người dẫn ông đến vị trí đất để xây dựng công trình. Cụ S1 có nói cụ thể với ông là xây nhà cấp bốn 3 gian với giá khoảng 2.300.000đ đến 2.500.000đ (do thời gian lâu nên ông không nhớ chính xác). Giữa ông và cụ S1 chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có giấy tờ gì. Khi ông xây dựng ông có thấy có 01 nhà tranh nằm ngang trên đất khi đó chị Á là con cụ S1 đang ở. Ông xây ngôi nhà cấp bốn trên phần diện tích đất trống, móng được xây mới, không có móng cũ, móng cao khoảng 1m đến hơn 1m. Toàn bộ móng và tường nhà được xây bằng gạch chỉ đất nung (gạch đỏ), xi măng vôi cát, xây tường 20 rất chắc chắn. Nhà lợp mái ngói có diện tích khoảng 70m² đến 72m², có 02 gian nhà ngoài và 01 gian buồng, ông xây trong khoảng 3 tháng thì hoàn thành. Quá trình xây dựng do chị Á ở trên đất nên chị Á là người thanh toán tiền cho ông, thanh toán làm nhiều lần. Sau khi xây nhà xong thì chị Á cũng là người ở trên đất. Ông khẳng định công trình xây dựng mà ông xây trên đất của cụ S1 thời điểm năm 1998 là công trình kiên cố, thời điểm ông xây ông không thấy có ai đến hỏi gì về việc ông xây dựng trên đất và cũng không thấy có ai cản trở việc xây dựng của

ông, quá trình ông xây dựng hoàn toàn thuận lợi, không có vấn đề gì xảy ra. Ông xin cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật, nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc đã căn cứ: Điều 155 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 17 Luật Đất đai năm 1987; Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng; Điều 144; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; mục 2.2 điểm 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng nhà, tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất theo giấy bán tài sản do ông H viết, qua đo đạc thực tế là 449,3m², tại thửa số 46, tờ bản đồ 71, địa chỉ thửa đất: **Tổ dân phố G, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc** là có hiệu lực pháp luật. Ông **Trần Văn S** được quyền quản lý, sử dụng 449,3m² đất (Trong đó: 360m² đất thổ cư; còn lại là đất vườn), tại thửa số 46, tờ bản đồ 71, địa chỉ thửa đất: **Tổ dân phố G, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc** được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, Y, A cùng các tài sản trên đất gồm có: 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói **sông C** diện tích 59,3m²; 01 nhà bếp lợp ngói có diện tích 23,6m²; 01 công trình phụ có diện tích 12,3m²; 01 chuồng trại chăn nuôi có diện tích 23,6m²; 01 sân gạch lợp tôn một lớp khung thép mạ kẽm có diện tích 65,4m² cùng toàn bộ cây cối có trên đất. (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2023, bị đơn ông **Trần Viết H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bổ sung các căn cứ kháng cáo cho rằng: Bản án sơ thẩm đã không khách quan chỉ căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn để khẳng định giao dịch được ký kết năm 1990 để áp dụng pháp luật là Pháp lệnh hợp đồng dân sự là không đúng và không có việc bị đơn thừa nhận có mua bán bằng miệng; chưa làm rõ việc đóng thuế là đóng thuế cho thửa đất nào để quy chụp việc đóng thuế là của cụ **S1** bởi vì bản chất thửa đất đang tranh chấp là một

phần của 01 thửa đất nhưng chưa được chia và gần đó cụ **S1** còn 01 thửa đất khác, ông **H** mới là người đóng thuế từ năm 2005 đến năm 2015; năm 2008 khi đo đạc lại theo bản đồ VN2000 thì ông **H** là người ký chủ sử dụng thửa đất, ông **N4** là con trai cụ **S1** là người ký giáp ranh; năm 1992 ông **H** chuyển sang ở cùng bố mẹ nhưng vẫn trồng cây và chăn nuôi, một thời gian sau mới cho cụ **S1** mượn đất và ông **H** chỉ bán tài sản trên đất chứ không bán đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử nghị không chấp nhận kháng cáo của ông **Trần Viết H**; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông **Trần Viết H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Nguyên đơn ông **Trần Văn S** khởi kiện bị đơn ông **Trần Viết H** đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ **Trần Minh S1** (bố ông **S**) với ông **H** là có hiệu lực pháp luật. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm đã xác định bà **Trần Thị Á** và chồng là ông **Lê Văn T1** sinh sống trên thửa đất và tạo dựng một số tài sản trên đất từ thời năm 1992 cho đến nay, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông **Lê Văn T1** tham gia vụ án với tư cách là người làm chứng là không chính xác, mà cần xác định ông **T1** tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông **T1** đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ cấp phúc thẩm, ông đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên và không có ý kiến gì. Do ông bận công việc nên ông đề nghị Toà án cho ông vắng mặt tại phiên toà. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm bổ sung ông **T1** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm thủ tục tố tụng nhưng quá trình xét xử đã có lời khai trình bày về quá trình sử dụng đất, xem xét các tài sản trên đất và quan điểm của ông **T1**, đồng thời ông **T1** đồng ý tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại cấp phúc thẩm nên chưa xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nhưng Toà án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng năm 1990, cụ **Trần Minh S1** (bố ông **S**) xác lập với ông **Trần Viết H** giấy chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất với giá là 650.000 đồng, đã trả 600.000 đồng, giấy do ông **H** lập và ký để làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản và đất của ông **H**, gia đình ông **S** nhận và sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 1998 gia đình ông **S** đã phá dỡ ngôi nhà tranh và 01 ngôi nhà ngói cũ đã mua của ông **H**, xây dựng lại ngôi nhà khác trên đất để sử dụng, hiện nay gia đình ông **S** vẫn đang sử dụng. Năm 2004, gia đình ông **S** tiếp tục xây dựng 01 ngôi nhà bếp 3 gian và 02 chuồng trại chăn nuôi, công trình phụ trên thửa đất. Tháng 6 năm 2020 gia đình ông **S** tiếp tục phá dỡ nhà bếp, công trình phụ xây dựng năm 2004 để xây dựng lại bếp và công trình phụ như hiện nay. Sau này do biết Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất và sẽ thu hồi đền bù toàn bộ diện tích đất gia đình ông **S** đang sử dụng thì mới phát sinh tranh chấp với ông **H**. Nguyên đơn ông **S** khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **Trần Viết H** và cụ **Trần Minh S1** là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp là thửa số 46, tờ bản đồ 71, tại **tổ dân phố G, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc** có diện tích 449,3m² được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, Y, A cùng các tài sản trên đất gồm có: 01 nhà cấp bốn mái lợp ngói **sông C** diện tích 59,3m²; 01 nhà bếp lợp ngói có diện tích 23,6m²; 01 công trình phụ có diện tích 12,3m²; 01 chuồng trại chăn nuôi có diện tích 23,6m²; 01 sân gạch lợp tôn một lớp khung thép mạ kẽm có diện tích 65,4m² cùng toàn bộ cây cối có trên đất.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông **Trần Viết H**, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Về thời điểm giao kết hợp đồng là Giấy viết tay bàn giao tài sản giữa ông **Trần Viết H** và cụ **Trần Minh S1**, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Giấy viết tay bàn giao tài sản giữa ông **Trần Viết H** và cụ **Trần Minh S1** không ghi ngày tháng năm lập văn bản, nguyên đơn cho rằng lập năm 1990, bị đơn cho rằng khoảng năm 2008 bị đơn ông **H** mới lập văn bản này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **H** mời 02 người làm chứng là ông **Nguyễn Văn B2** và bà **Nguyễn Thị H2** nhưng những người này không trực tiếp chứng kiến việc ông **H** và cụ **S1** ký kết hợp đồng, đồng thời bị đơn khẳng định khi ký kết không có ai làm chứng mà chỉ có hai người lập văn bản với nhau ngoài ra không có tài liệu chứng cứ, chứng minh nào khác.

Quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, lời khai của bị đơn ông **H** đều trình bày: Năm 1984 được Nhà nước giao đất theo diện gia đình đông con, năm 1992 bị đơn ông **H** không còn sinh sống trên đất mà về ở cùng bố mẹ và mua diện tích đất khác ở **tổ dân phố V** để tiện chăm sóc bố mẹ.

Tuy nhiên quá trình tố tụng lời khai của bị đơn có nhiều mâu thuẫn: Khi thì khai năm 1992 có cho cụ S1 mượn đất, sau lại trình bày năm 1992 chuyển đi nhưng vẫn chăn nuôi, trồng trọt mấy năm rồi mới cho mượn nhưng vẫn khẳng định bản thân có bán cho cụ S1 tài sản trên đất chứ không bán đất. Nguyên đơn cho rằng thời điểm giao kết hợp đồng là vào năm 1990. Dó đó, lời khai của các đương sự còn nhiều điểm mâu thuẫn, không có căn cứ nên Hội đồng xét quá trình sử dụng thửa đất thấy rằng:

Bị đơn thừa nhận năm 1992 thì vợ chồng ông H không còn sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp và tại thời điểm này thì tài sản trên thửa đất đúng như Giấy bán tài sản mà bị đơn viết cho cụ S1. Điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn, sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 1990 thì gia đình cụ S1 lần lượt là vợ chồng ông Trần Minh K1 (con trai cụ S1) sử dụng đất và sau đó khoảng năm 1992-1993 thì vợ chồng bà Trần Thị Á (con gái cụ S1) sử dụng đất.

Năm 1998, do ngôi nhà mà ông H viết bán cho cụ S1 theo Giấy bán tài sản đổ sập, gia đình cụ S1 xây dựng lại ngôi nhà, bà Á và chồng là ông T1 hiện đang sử dụng cho đến nay. Điều này phù hợp với lời khai người làm chứng ông Nguyễn Thành Đ1 là người trực tiếp xây nhà cho cụ S1 với giá 2.300.000 đồng đến 2.500.000 đồng và hình ảnh đầu đốc ngôi nhà có đắp năm “1998”. Quá trình sử dụng vợ chồng bà Á sửa chữa, coi nói công trình phụ nhưng bị đơn ông H không có ý kiến gì, địa phương xác định gia đình bà Á sử dụng đất không có bất kỳ tranh chấp đất nào.

Năm 2008, bị đơn ông H là thành viên tổ đo đạc và cho rằng bản thân mình là người chỉ ranh giới đất và là chủ sử dụng đất tuy nhiên chính quyền địa phương khẳng định năm 2008 thì bà Á mới là người đang sử dụng đất, việc đo đạc không được ký biên bản ngay tại thực địa, địa phương không biết tại sao có chữ ký của ông Trần Việt H tại biên bản. Ông Trần N4 (con trai cụ S1) khẳng định việc ký biên bản là ký sau khi đo đạc, vì cụ S1 già yếu nên ra ký thay cụ nhưng gia đình bà Á không được gọi ra để ký biên bản. Vì vậy, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới trên không được coi là chứng cứ có giá trị chứng minh cho lời trình bày của bị đơn.

Hơn nữa, tại phiên toà phúc thẩm bị đơn đề nghị phương án hoà giải theo hướng do Nhà nước thu hồi đối với thửa đất trên nên khi Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì đồng ý theo phương án nguyên đơn được nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ về tài sản trên đất; đối với tiền bồi thường về đất thì đề nghị chia đôi, nguyên đơn hưởng ½, bị đơn hưởng ½, còn đối với tiêu chuẩn xuất tái định cư thì đề nghị để bị đơn được nhận do hiện nay gia đình bị đơn có 03 thế hệ cùng sinh sống trên thửa đất (trong đó có vợ chồng bị đơn; con trai, con dâu và cháu nội; con gái và cháu ngoại của bị đơn), các con của bị đơn đã lập gia đình từ năm 2003 nhưng chưa có đất ở vẫn ở chung cùng bị đơn nên điều này cũng

mâu thuẫn với chính lời khai của bị đơn cho rằng bị đơn có nhà đất chỉ cho cụ **S1** mượn trong khi gia đình bị đơn vẫn có nhu cầu về đất ở để tách hộ.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định nội dung giao kết theo giấy viết tay giữa ông **H** và cụ **S1** được xác lập vào năm 1992, trước ngày 15/10/1993 như Tòa án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[4.2] Về chủ thể bán tài sản: Trong giấy bán tài sản viết tay do ông **H** viết cho cụ **S1** chỉ có chữ ký của ông **H**, không có chữ ký của bà **Y** là vợ ông **H**, tuy nhiên tại phiên tòa bà **Y** khẳng định bà có biết việc mua bán tài sản này, bà có được cầm số tiền bán tài sản là 600.000 đồng do ông **H** đưa để chi tiêu cho gia đình. Bản thân bà **Y** biết việc bán và xây sửa nhà, tài sản trên đất, tuy nhiên bà không có ý kiến phản đối gì. Như vậy xác định mặc dù bà **Y** không ký trong giấy bán nhưng bà **Y** đã đồng ý với việc mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất do ông **H** viết cho cụ **S1**.

[4.3] Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 của Hội đồng nhà nước về hình thức của hợp đồng thì các bên có thể giao kết hợp đồng bằng miệng hoặc bằng văn bản. Vì vậy Giấy viết tay bàn giao tài sản giữa ông **Trần Viết H** và cụ **Trần Minh S1** được lập bằng văn bản phù hợp với quy định pháp luật thời bấy giờ bảo đảm về mặt hình thức.

[4.4] Về nội dung giao kết hợp đồng: Theo giấy viết tay do bị đơn ông **Trần Viết H** lập với nội dung: “*bàn giao cho ông **Trần Minh S1** cây cối và 03 gian nhà tranh, 3 gian nhà ngói; giá là 650.000đ, đã trả 600.000đ*”. Các nội dung thỏa thuận đã nêu rõ đối tượng của hợp đồng, số lượng, giá cả theo quy định tại Điều 12 Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự năm 1991 của Hội đồng nhà nước.

Theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 thì “*Nghiêm cấm việc mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức*” và Điều 17 Luật Đất đai năm 1987 quy định “*Người chưa có nhà ở khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó*”. Vì pháp luật thời điểm năm 1992 nghiêm cấm việc mua, bán đất nên các bên chỉ thỏa thuận mua bán tài sản trên đất.

Theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật đất đai thì “*Khi người sử dụng đất chuyển, nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét để quyết định việc giao đất cho người được nhận nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm đó, nếu việc sử dụng đất đó thực tế là hợp pháp và hợp lý*”. Như vậy pháp luật đất đai tại thời điểm từ ngày 29/12/1987 đến trước ngày Luật Đất đai năm 1993 ngày 15/10/1993 có hiệu lực công nhận người nhận

chuyển nhượng tài sản trên đất và thực tế sử dụng đất thì được cơ quan có thẩm quyền xét để quyết định việc giao đất. Năm 1992, cụ S1 nhận chuyển nhượng tài sản trên đất thì sau đó các con của cụ S1 là vợ chồng ông Trần Minh K1, bà Trần Thị N5 và sau đó là vợ chồng bà Trần Thị Á, ông Lê Văn T1 lần lượt sinh sống, tạo dựng các tài sản trên đất cho đến nay. Chính quyền địa phương xác nhận việc sử dụng đất của gia đình nguyên đơn không vi phạm về quy hoạch, không bị địa phương nhắc nhở và chưa bao giờ nhận được bất kỳ đơn từ, văn bản, phản ánh nào của ông H về việc gia đình cụ S1 xây trái phép trên đất.

Theo quy định tại điểm c mục 1 phần II Thông tư liên ngành số 04/TTLN ngày 03/5/1990 của Tòa án nhân dân tối cao và T2 hướng dẫn giải quyết các tranh chấp về tài sản gắn liền với sử dụng đất đai và quy định tại mục 2.2 điểm 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì cần công nhận giao kết hợp đồng về việc chuyển nhượng nhà, tài sản gắn liền với đất theo giấy bán tài sản do ông Trần Việt H lập là có hiệu lực pháp luật, đồng thời xác định nhà, vật kiến trúc, cây lâu năm đến đâu thì được quyền sử dụng đất đến đó.

[4.5] Về việc nộp thuế đất:

Theo tài liệu chứng cứ nguyên đơn và bị đơn đều cung cấp về các Biên lai thu thuế tuy nhiên các biên lai đều không thể hiện nộp thuế cho thửa đất nào. Tòa án sơ thẩm đã thu thập, xác minh tài liệu, chứng cứ lưu giữ tại UBND thị trấn H là Sổ thuế nhà đất năm 1991, tại số T có ghi T - G - H, thửa 143¹/3, tờ bản đồ số 03, diện tích 360m², tại thôn G, H chỉ có từ số thứ tự 742 đến 752, không có thứ tự, trang nào khác, qua kiểm tra từ số thứ tự 742 đến số thứ tự 752 không có ghi tên Trần Việt H. Tại Biên bản xác minh ngày 26/8/2023 cũng thể hiện từ trước năm 2008 không có tên của ông Trần Việt H. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông H cho rằng địa phương kê thiếu 3-4 hộ tại thôn G trong đó có ông H nhưng không có tài liệu chứng minh. Do đó có căn cứ khẳng định từ trước năm 2008 chỉ có gia đình cụ S1 nộp thuế mà không thu thuế đất của gia đình ông H.

Đối với số tiền 50.000 đồng còn lại theo lời khai của ông H là gia đình cụ S1 chưa thanh toán, do ông H và bà Y đều không yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả nên không buộc nguyên đơn phải trả số tiền trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[4.6] Về việc xác định chủ sử dụng đất:

Cụ Trần Minh S1 chết ngày 23/7/2009 và cụ Nguyễn Thị B1 chết ngày 03/11/1995, hai cụ sinh được 8 người con gồm: ông Trần Văn S, ông Trần Văn K (chết năm 1995, có vợ là bà Trần Thị N và có 03 người con à Trần Thị N2, Trần Thị N1 và Trần Thị Thanh N3), ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Minh H1, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị Á, bà Trần Thị T và ông Trần N4. Do trước khi chết cụ S1, cụ B1 không để lại di chúc nên ngày 11/6/2016 các anh chị em trong gia

đình (hàng thừa kế thứ nhất cụ của **S1** và cụ **B1**) đã lập Biên bản họp gia đình thống nhất ủy quyền cho ông **S** tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất và chịu trách nhiệm làm giấy tờ thủ tục có liên quan đến thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là hàng thừa kế thứ nhất của cụ **S1** và cụ **B1** đều khẳng định thống nhất giao cho ông **Trần Văn S** được quyền sử dụng thửa đất trên và đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của họ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **S** nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về diện tích đất tranh chấp, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 449,3m². Theo **UBND thị trấn H** cung cấp, thửa đất trên có khuôn viên, ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với các hộ liền kề, không lấn chiếm đất công, đề nghị Tòa án công nhận diện tích theo thực tế đo đạc khi xem xét thẩm định tại chỗ. Việc có sự không đồng nhất về số liệu diện tích theo Danh sách giao đất năm 1984, theo bản đồ **VN B** và kết quả xem xét thẩm là do sai số đo đạc.

Tòa án cấp phúc thẩm đã có Quyết định ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên xác minh tại **UBND huyện B** để làm rõ diện tích và loại đất của thửa đất tranh chấp nêu trên, **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B** đề nghị Tòa án không xác định hạn mức đất trong Bản án và không nắm được Công văn số 1269/STNMT-DDBDVT ngày 12/4/2023 của **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** quy định về hạn mức đất, việc xác định loại đất gì của thửa đất hiện đang tranh chấp sau này sẽ thuộc thẩm quyền của UBND. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh bản án sơ thẩm, công nhận ông **Trần Văn S** được quyền quản lý, sử dụng 449,3m² đất, tại thửa số 46, tờ bản đồ 71, địa chỉ tại **tổ dân phố G, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**, không xác định hạn mức đất ở, đất trồng cây lâu năm. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì việc xác định hạn mức đất do cơ quan có thẩm quyền xác định theo như đề nghị của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B**.

[5] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không đề nghị xem xét nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[6] Về án phí:

Án phí dân dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn ông **Trần Viết H** phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, tuy nhiên do ông **H** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông **H** không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông **H** thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết

số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Viết H, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Viết H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ Điều 17 Luật Đất đai năm 1987; Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng; Điều 144; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận Giấy viết tay bàn giao tài sản giữa ông Trần Viết H và cụ Trần Minh S1 có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn S được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ 71, diện tích 449,3m² tại tổ dân phố G, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, Y, A cùng các tài sản trên đất gồm có: 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói sòng C diện tích 59,3m²; 01 nhà bếp lợp ngói có diện tích 23,6m²; 01 công trình phụ có diện tích 12,3m²; 01 chuồng trại chăn nuôi có diện tích 23,6m²; 01 sân gạch lợp tôn một lớp khung thép mạ kẽm có diện tích 65,4m² cùng toàn bộ cây cối có trên đất (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ông Trần Văn S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Trần Viết H.

Hoàn trả cho ông Trần Văn S số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004041 ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện B
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- 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 Thu Hà