

Bản án số: 74/2024/DS-PT

Ngày 15 - 5 - 2024

“V/v Tranh chấp kiện đòi tài
sản là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Mạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành;

Bà Phạm Thị Thúy Mai.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

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

Ngày 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02
năm 2024, về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 31-10-2023 của Tòa
án nhân dân huyện Tam Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số 61/2024/QĐXX- PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Phan Văn N, sinh năm 1950 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1957 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q:
Chị Phan Thị B, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện B, tỉnh
Vĩnh Phúc (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023) (có mặt);

- **Bị đơn:** Ông Phan Văn P, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn
H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn P: Luật sư
Nguyễn Văn H – Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh V, địa chỉ: số D đường N,
phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đinh Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị T: Luật sư Nguyễn Văn H – Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh V, địa chỉ: số D đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung vụ án sơ thẩm, đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, diện tích 897m² (trong đó 300m² đất ở, 597m² đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C8998921, vào sổ cấp giấy số 150 QSDĐ/569/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 29/11/1993, mang tên bà Nguyễn Thị Q, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Trước năm 1997, cả gia đình ông N, bà Q vẫn sinh sống trên thửa đất này. Năm 1997, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Phan Văn P có hỏi mượn đất của vợ chồng ông N, bà Q thửa đất trên để ở nhờ, vợ chồng ông N, bà Q đã đồng ý cho ông P ở nhờ từ đó đến nay, khi cho ở nhờ, trên đất có 01 căn nhà cấp bốn gia đình ông N, bà Q đang sử dụng. Đến năm 2022, vợ chồng ông N, bà Q có gặp ông P yêu cầu trả đất thì ông P không đồng ý và chiếm luôn đất của ông N, bà Q. Hiện nay toàn bộ tài sản trên đất là do ông P và vợ là bà Đinh Thị T tạo lập, quản lý và sử dụng.

Ban đầu, ông N, bà Q khởi kiện yêu cầu ông P, bà T phải trả lại cho ông N, bà Q toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, diện tích 897m² (trong đó có 300m² đất ở, 597m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Quá trình giải quyết vụ án, bà Q cung cấp cho Tòa án một giấy viết tay có ghi là “Giấy biên nhận” đề ngày 03/02/1996 (Hoặc là năm 1997, do số năm bị sửa nhìn không rõ, nhưng bà Q xác định là năm 1996). Theo “Giấy biên nhận” thể hiện gia đình ông N, bà Q đã chuyển nhượng cho ông P 03 gian nhà tre và diện tích đất 385m² với giá trị chuyển nhượng là 3.400.000đ (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn), ông P đã trả cho ông N, bà Q 2.800.000đ, còn nợ lại 600.000đ nên bà Q, ông N xác định đã chuyển nhượng cho ông P, bà T 385m², diện tích đất còn lại ông bà cho mượn và đòi lại. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông N, bà Q xác định ông N và bà Q chỉ chuyển nhượng cho ông P, bà T diện tích 385m² đất như Giấy biên nhận ngày 03/02/1996, còn diện tích đất 512m² là đất cho ông P, bà T mượn. Xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất thực tế chỉ có 725,8m², nên nay ông N, bà Q yêu cầu ông P, bà T phải trả lại cho ông N, bà Q diện tích đất là 340,8m², trong đó có 150m² đất ở và 190,8m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Đối với các tài sản trên phần đất mà ông N, bà Q yêu cầu ông P, bà T phải trả lại, thì ông N, bà Q yêu cầu ông P và bà T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ để trả lại đất cho ông N, bà Q. Đối với số tiền ông P còn nợ chưa trả, ông N, bà Q không yêu cầu ông

P, bà T phải trả và không yêu cầu gì. Đối với diện tích đất của ông Hà Văn H1 giáp với thửa đất đứng tên bà Q mà ông H1 đã cho ông P, bà T thì ông N, bà Q không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn là ông Phan Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị T thống nhất trình bày:

Năm 1996, ông, bà có mua đất của ông N, bà Q một thửa đất khoảng 900m² tại địa chỉ chân đò C, thôn V, xã H (nay là tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T) với giá tiền là 3.700.000đ, ông bà đã trả đủ số tiền trên cho bà Q. Khi mua bán chuyển nhượng đất có viết giấy mua bán chuyển nhượng viết tay có chữ ký hai bên mua – bán và hai gia đình ra Ủy ban nhân dân xã H xin xác nhận, sau đó ông Nguyễn Xuân C (Cán bộ địa chính xã khi đó) cầm giấy mua bán chuyển nhượng viết tay nêu trên để làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã H. Khi hai gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, trên đất có 01 ngôi nhà 03 gian, 01 dãy tre và một số cây bạch đàn. Thửa đất ban đầu không bằng phẳng nên gia đình ông, bà phải san lấp cho bằng phẳng mới ở được như ngày nay. Năm 1997, ông, bà được Ủy ban nhân dân xã H (nay là thị trấn H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tạm thời) để làm thủ tục vay vốn ngân hàng, vì khi mua đất, ông N, bà Q nói là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998, ông, bà đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn 3 gian, 09 gian công trình phụ, 01 bình bioga và tường bao loan xung quanh. Năm 2010, vợ chồng ông, bà tiếp tục xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn 4 gian, công trình phụ và trồng một số cây cối. Trong suốt quá trình sử dụng đất từ năm 1996 đến nay, ông N, bà Q có biết và không có ý kiến gì về việc vợ chồng ông, bà san lấp đất, xây nhà, công trình phụ, xây tường, trồng cây và đất cũng không có tranh chấp gì với ai; nay gia đình ông, bà vẫn sử dụng ổn định và nộp thuế đất đầy đủ cho Nhà nước. Đến năm 2022, vợ chồng ông, bà có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm được vì lý do thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Q từ năm 1993, nên vợ chồng ông, bà có làm đơn đề nghị tổ dân phố hòa giải nhưng không thành và đã chuyển đơn đến Ủy ban nhân dân thị trấn H để hòa giải, nhưng ông N, bà Q đều vắng mặt. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N, bà Q đang cất giữ. Đối với “Giấy biên nhận” do gia đình bà Nguyễn Thị Q xuất trình cho Tòa án, trong giấy có ghi giữa gia đình ông bà và gia đình bà Q có chuyển nhượng cho nhau diện tích đất là 385m², ông, bà xác định giấy biên nhận nêu trên không liên quan gì đến đất của gia đình ông, bà nên ông, bà không có ý kiến gì về giấy biên nhận nêu trên.

Nay ông, bà không đồng ý với yêu cầu của ông N và bà Q, vì ông N và bà Q đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông, bà từ năm 1996. Đối với diện tích 77,1m² đất mà ông Hà Văn H1 cho gia đình ông, bà và công sức của ông bà tôn tạo thửa đất đang tranh chấp, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vì không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 31-10-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 158, khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q. Buộc ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T phải trả lại cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q quyền sử dụng diện tích 340,8m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C8998921, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 150 QSĐĐ/569/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T (Cũ) cấp ngày 29/11/1993, mang tên bà Nguyễn Thị Q, diện tích đất phải trả được ký hiệu S2 giới hạn bởi các điểm 9A, 12A, 7, 8, 9A. Buộc ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng và di dời cây cối lâm lộc trên diện tích S2 = 340,8m² đất trồng cây lâu năm gồm có: 01 dãy chuồng trại chăn nuôi diện tích 110m², 01 lán lợp tôn trước dãy chuồng trại chăn nuôi diện tích 24m², 01 bể bioga xây gạch dung tích 12m³, 01 giếng đào sâu 12m, 01 trụ cổng kích thước 0,6m x 0,6m x 2,4m và 01 cánh cổng sắt gắn liền với trụ cổng, 01 đoạn tường rào xây bằng gạch chỉ kích thước 1,33m x 0,1m x 2,2m (được giới hạn bởi các điểm 8B, 9), 01 đoạn tường rào xây bằng gạch chỉ kích thước 5,27m x 0,1m x 2,2m (được giới hạn bởi các điểm 8A, 8), một phần lán lợp fibro xi măng phía trước nhà cấp bốn diện tích 3,4m² (được giới hạn bởi các điểm A, B, 12A, 12B, A), 01 cây xoài đường kính gốc 40cm, 01 cây xoan đường kính gốc 10cm, 01 cây cóc đường kính gốc 3cm, 01 cây hồng xiêm đường kính gốc 3cm, 01 cây táo đường kính gốc 5cm.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền chi phí thực tế là 6.100.000đ (Sáu triệu một trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q.

Ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 11 năm 2023 ông P, bà T kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm để xác minh lại chứng cứ đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông P, bà T và người đại diện cho ông P bà T trình bày và đề nghị: Ban đầu bà Q, ông N đòi lại toàn bộ thửa đất sau đó lại thay đổi chỉ đòi một phần đất là thể hiện không trung thực; ông P, bà T đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất điều này được bà Q trình bày tại các buổi hòa giải ở tổ dân phố; ông P đã được cấp giấy chứng nhận đất tạm thời; ông P đã trả tiền cho ông N, bà Q và gia đình ông P bà T đã sử dụng toàn bộ thửa đất, xây dựng nhà, các công trình trên đất từ khi nhận chuyển nhượng đến khi tranh chấp

là 26 năm, gia đình bà Q biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì nên không chấp nhận yêu cầu của ông N bà Q. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm công nhận ông P, bà T được sử dụng toàn bộ thửa đất và có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện cho nguyên đơn cho rằng ông N, bà Q chỉ chuyển nhượng cho ông P, bà T 385m² đất ở (theo chính giấy ông P viết) và yêu cầu ông P, bà T phải trả lại 340,8m² đất vườn còn lại cho ông bà N, bà Q theo như bản án sơ thẩm đã quyết định, ngoài ra không yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và đương sự đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông P, bà T, sửa bản án sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác nhận quyền được quản lý, sử dụng thửa đất cho ông P, bà N theo diện tích đất thực tế đo đạc là 725,8m² đất (trong đó 300m² đất ở và 425,8m² đất vườn) thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T làm trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ trong vụ án là “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo yêu cầu của đương sự; các đương sự và tài sản tranh chấp đều ở huyện T nên Tòa án nhân dân huyện Tam Dương giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ 13 là của ông bà Q, N được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C8998921, vào sổ cấp giấy số 150 QSDĐ/569/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 29/11/1993, diện tích 897m² (trong đó: 300m² đất ở, 597m² đất trồng cây lâu năm) mang tên bà Nguyễn Thị Q, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh

Vĩnh Phúc.

Tại đơn khởi kiện ban đầu ông N, bà Q đề nghị Tòa án buộc ông P, bà T phải trả lại cho ông bà toàn bộ thửa đất trên. Quá trình giải quyết vụ án ông N, bà Q đề nghị Tòa án buộc ông P, bà T phải trả lại cho ông bà 340,8m² trong đó có 150m² đất ở và 190,8m² đất trồng cây lâu năm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Q cho rằng đã chuyển nhượng cho ông P bà T 385m² đất ở nên nay đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông bà đòi lại diện tích 340,8m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc do cho ông P, bà T mượn, ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu giải quyết vấn đề gì khác (không yêu cầu gì đối với số tiền trả thiếu cũng như không giải quyết phần đổi đất nông nghiệp khác).

Ông P, bà T không chấp nhận yêu cầu của ông N, bà Q và đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông N, bà Q và công nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà.

Xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu do tòa phúc thẩm xác minh bổ sung, thấy rằng ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Phan Văn P, điều đó thể hiện ở:

Tại Giấy biên nhận ngày 03/02/1996 hay năm 1997 (BL 126) có nêu ông P có mua của ông N một mảnh đất 385m². Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất này của ông N, bà Q cho ông P phù hợp với các tài liệu tại chính quyền địa phương như: Tại sổ cấp giấy chứng nhận tạm thời (BL 43) thể hiện: Ngày 18/7/1997, Ủy ban nhân dân xã H (nay là thị trấn H) chứng nhận ông P được sử dụng thửa đất thổ cư tờ bản đồ số 13, thửa 41 là thửa đất 385m². Theo bản đồ 299 góc (BL 88), lưu trữ tại xã (nay là thị trấn) thì đây là 01 thửa riêng biệt có ghi 452m², còn theo sổ đăng ký ruộng đất của bà Q năm 1993 (BL82) thì bà Q đăng ký tờ bản đồ 13, thửa 41, diện tích là 385m².

Tại biên bản xác minh tại thị trấn H (BL 90) và tài liệu kèm theo là sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL76) thể hiện tại số thứ tự 150 thể hiện thửa đất tờ bản đồ 13, thửa 41 có ghi chú thích “Đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn P (chưa làm thủ tục) 300m² đất ở và 597 m² đất vườn”;

Cấp phúc thẩm xác minh tại địa phương, lời trình bày của ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1958, địa chỉ tại: tổ dân phố B, thị trấn H, T, ông C cho biết: Ông Cát làm cán bộ địa chính xã H (nay là thị trấn H, Tam D) từ năm 1996 đến năm 2004, sau đó chuyển làm công tác văn phòng đến năm 2015 thì ông nghỉ chế độ. Năm 1997, ông có ký và trình chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho ông P được sử dụng diện tích đất là thửa số 41, tờ bản đồ 13, trên cơ sở bà Q, ông P có ra làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng đương sự nói không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất theo bản đồ 299 là 452m² nhưng diện tích gia đình nộp thuế thửa số

41, tờ bản đồ 13 là 385m²; gia đình ông N, bà Q chuyển nhượng hết thửa đất này cho ông P, bà T nên mới ghi trong giấy chứng nhận đất tạm thời là 385m². Các giấy tờ chuyển nhượng ông C nhớ là viết tay được lưu ở UBND xã, ông không lưu giữ bản nào. Từ khi nhận chuyển nhượng ông P (vợ là bà T) sử dụng toàn bộ thửa đất này, ông không thấy có tranh chấp gì gửi ra xã giải quyết.

Trên thực tế, gia đình ông P đã quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất từ những năm nhận chuyển nhượng 1996 (hoặc 1997) đến năm xảy ra tranh chấp (năm 2022) đã 26 năm; gia đình ông P đã xây dựng tường bao loan, thành khuôn viên riêng không có tranh chấp gì. Năm 1998, ông P, bà T đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn 3 gian, 09 gian công trình phụ, 01 bình bioga và tường bao loan xung quanh; năm 2010, vợ chồng ông P, bà T tiếp tục xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn 4 gian, công trình phụ và trồng một số cây cối trên toàn bộ thửa đất. Trong suốt quá trình ông P, bà T sử dụng đất san lấp đất, xây nhà, công trình phụ, xây tường, trồng cây từ năm 1996 đến nay, ông N, bà Q là người cùng xã, thị trấn biết và không có ý kiến gì (BL 52 và tại phiên tòa cũng thừa nhận) và thửa đất này cũng không có tranh chấp với ai. Những người làm chứng là người hàng xóm, tổ trưởng tổ dân phố V (BL 19) cũng khẳng định ông P nhận chuyển nhượng thửa đất, sử dụng đất ổn định từ năm 1996 và nộp thuế đất từ đó đến nay.

Tại bản báo cáo của tổ dân phố; biên bản hòa giải tại tổ dân phố bà Q xác định đã chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông P, cam kết sẽ làm thủ tục chuyển cho ông P (BL 102, 106).

Bà Q, ông N không đưa có căn cứ nào để xác định chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất là 385m² cho ông P, bà T; không xác định rõ vị trí chuyển nhượng là ở chỗ nào vị trí, chiều cạnh, tứ cận ra sao? Cũng như không có căn cứ nào để xác định phần đất còn lại là bà Q, ông N cho ông P mượn là ở chỗ nào, vị trí, chiều cạnh, tứ cận ra sao.

Từ những tài liệu, chứng cứ, phân tích và nhận định trên, có thể khẳng định ông N, bà Q chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ 13 (chứ không phải là chuyển nhượng một phần đất) cho ông P, bà T. Việc chuyển nhượng đất này khi bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo quy định của pháp luật về quyền được chuyển nhượng đất, tuy việc chuyển nhượng chưa đảm bảo đầy đủ về trình tự thủ tục, nhưng thực tế bên nhận chuyển nhượng đã chuyển tiền cho bên chuyển nhượng và đã sử dụng toàn bộ thửa đất ngay từ khi nhận chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng các công trình, tài sản trên đất và không ai có ý kiến tranh chấp gì từ những năm 1996 đến nay, do vậy cần công nhận việc chuyển nhượng đất của ông N, bà Q cho ông P, bà T đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 13 là hợp pháp (Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất hiện nay có diện tích sử dụng thực tế là 725,8m², trong đó: 300m² đất ở và 425,8m² đất vườn).

Bản án sơ thẩm xác định ông N, bà Q chỉ chuyển nhượng một phần đất là 385m², phần còn lại 340,8m² chưa chuyển nhượng mà cho ông P, bà T mượn ở nhờ để từ đó quyết định buộc ông P, bà T trả lại diện tích 340,8m² đất, buộc tháo

dỡ các tài sản trên phần đất này để trả lại cho ông N, bà Q là không đúng, không có căn cứ. Hội đồng xét xử thấy cần sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của ông N, bà Q theo đơn kháng cáo của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Như vậy, ông P, bà T có quyền được sử dụng toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ 13 địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Q (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C8998921, vào sổ cấp giấy số 150 QSDĐ/569/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 29/11/1993, mang tên bà Nguyễn Thị Q, đối với thửa đất thửa 41, tờ bản đồ 13, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc) sẽ không còn giá trị pháp lý. Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên bà Nguyễn Thị Q đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 13 nêu trên.

[3] Từ việc không chấp nhận yêu cầu của ông N, bà Q nên việc giải quyết về tiền chi phí thẩm định, định giá, án phí cũng phải được sửa và xác định lại cho phù hợp, cụ thể:

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông N, bà Q không được chấp nhận nên ông N, bà Q phải nộp chi phí tố tụng là 6.100.000đ (Sáu triệu một trăm nghìn đồng). Xác nhận ông N, bà Q đã nộp đủ.

Về án phí dân sự: Ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; Yêu cầu của bà Q, ông N không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự. Tuy nhiên, bà Q, ông N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, hết thời hạn kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn P và bà Đinh Thị Tuyết . Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 31-10-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào Điều 158, khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 166; Điều 500 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 106; Điều 168; 169; 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 147, khoản 1, 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T phải trả lại cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q quyền sử dụng đất diện tích 340,8m² thuộc thửa đất

số 41, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C8998921, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 150 QSDĐ/569/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T (Cũ) cấp ngày 29/11/1993, mang tên bà Nguyễn Thị Q.

2. Ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T có quyền được sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ 13 (có diện tích sử dụng thực tế là 725,8m², trong đó: 300m² đất ở và 425,8m² đất vườn), địa chỉ thửa đất tại: tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông P, bà T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C8998921, vào sổ cấp giấy số 150 QSDĐ/569/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 29/11/1993, mang tên bà Nguyễn Thị Q đã cấp đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 13, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 6.100.000đ (Sáu triệu một trăm nghìn đồng). Xác nhận ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự:

Ông Phan Văn P và bà Đinh Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho ông Phan Văn P 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006818 ngày 20/11/2023 của Chi cục thi hành án huyện Tam Dương; Hoàn trả lại cho bà Đinh Thị T 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006821 ngày 20/11/2023 của Chi cục thi hành án huyện Tam Dương.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Q.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, hết thời hạn kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Tam Dương;
- VKSND huyện Tam Dương;
- Chi cục T.H.A DS huyện Tam Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Mạnh

