

Bản án số: 103/2024/DS-PT

Ngày 12 - 8 - 2024

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Danh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Nguyễn Văn Nghĩa

- 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: Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06 và 12 tháng 8 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 22/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lương Văn C**, sinh năm 1969 (đã chết năm 2021)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Lương Văn C**:

1.1. Bà **Đỗ Thị V**, sinh năm 1971, (có mặt)

Địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.**

1.2. Chị **Lương Mai S**, sinh năm 1991, (có mặt)

Địa chỉ: **Thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.**

1.3. Chị **Lương Bảo K**, sinh năm 2003, (có mặt)

Địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị **Lương Mai S**: Ông **Đào Văn T** và ông **Vũ Gia T1** – Luật sư Văn phòng Luật sư **Phạm Hồng H** và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, (đều có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Lương Văn D**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Trần Văn L, sinh năm 1961; địa chỉ: Sô C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

2.2. Chị Lương Thị T2, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Cụ Đỗ Thị H1, sinh năm 1919, (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của cụ H1: Chị Trần Thị N, sinh năm 1986;

Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V, (có mặt).

3.2. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1965, (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.3. Anh Đỗ Gia C1, sinh năm 1982, (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đỗ Thị V và chị Lương Mai S.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Đỗ Thị V và chị Lương Mai S trình bày:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2020 của ông Lương Văn C thể hiện UBND huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000432 QSDĐ/568/QĐUBH cho Hộ gia đình ông Lương Văn C trong đó có diện tích 342m² đất vườn tại thửa số 63, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn L, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc). Thời điểm UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thành viên trong hộ gia đình gồm ông Lương Văn C và chị S. Đến năm 2013, ông Lương Văn D là anh trai ông C đã tự ý xây dựng quán bán hàng cho con gái là Lương Thị T2 trên thửa đất trên. Do ông C đi làm ăn xa nên không được thông báo vì vậy không hề hay biết, khi ông C trở về địa phương để sinh sống cùng gia đình, mới phát hiện gia đình ông D xây dựng quán bán hàng trái phép trên thửa đất này và đã có yêu cầu gia đình ông D tháo dỡ quán để trả lại đất cho hộ gia đình ông C nhưng gia đình ông D không đồng ý.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Lương Văn C chết năm 2021 nên chị S và bà V là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C. Chị S và bà V cho rằng, thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C hợp pháp nên xác định việc mua bán đất giữa ông D và cụ Đỗ Thị H1 là trái quy định của pháp luật.

Để đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nên chị **S** và bà **V** đề nghị Tòa án nhân dân huyện L chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

Buộc ông **Lương Văn D** và chị **Lương Thị T2** phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích 342 m² đất tại thửa số 63, tờ bản đồ số 04 địa chỉ: **thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc**.

Buộc ông **Lương Văn D** và chị **Lương Thị T2** trả lại nguyên hiện trạng toàn bộ diện tích 342m² đất tại thửa số 63, tờ bản đồ số 02 địa chỉ: **thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000432 QSDĐ/568 QĐUBH do **UBND huyện L**, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 10/11/2000 cho hộ ông **Lương Văn C**.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Chị **S** và bà **V** không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông **Lương Văn C** là chị **Lương Bảo K** trình bày:* Chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện của ông **C** đã nộp cho Tòa án.

Đối với yêu cầu phản tố của ông **D**, chị khẳng định giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2000 là trái quy định pháp luật, bởi vì các căn cứ sau đây: Thứ nhất, việc chứng thực của **UBND xã N** là trái quy định pháp luật về chứng thực. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) giữa cụ **Đỗ Thị H1** chuyển nhượng thửa đất của gia đình chị cho ông **Lương Văn D** đề ngày 02/01/2000, tuy nhiên, đến ngày 08/07/2014 mới có xác nhận của **UBND xã N**. Tuy nhiên, nội dung xác nhận của **UBND xã N** là trái quy định pháp luật vì cụ **H1** không phải là chủ sử dụng thửa đất trên, thời điểm xác nhận (08/07/2014), thửa đất này đã được **UBND huyện L**, tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị.

Theo quy định, việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu và người làm chứng phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng. Tuy nhiên, Giấy chuyển nhượng được lập từ năm 2000, những người làm chứng là ông **Lương Văn T4**, ông **Lê Văn N1** đều ký xác nhận từ năm 2000, nhưng 14 năm sau (ngày 08/07/2014) thì **UBND xã N** mới xác nhận, thời điểm xác nhận thì không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng, không có xác nhận lại của người làm chứng. Do đó, việc công chứng, xác nhận này trái quy định pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch.

Thứ hai, việc định đoạt quyền sử dụng đất của Cụ **H1** là trái quy định pháp luật. Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì cụ **H1** không được cấp Giấy chứng nhận nhưng vẫn định đoạt, tặng cho, chuyển nhượng lại cho ông **Lương Văn D** là trái quy định của pháp luật.

Thứ ba, C2 dấu hiệu giả mạo, làm giả chữ ký trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì theo chị được biết, cụ Đỗ Thị H1 không biết viết chữ.

Thứ tư, bản tự khai của bị đơn là không có căn cứ bởi vì đây là thửa đất của gia đình chị, được các cơ quan có thẩm quyền đo đạc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các giao dịch mua bán chuyển nhượng giữa cụ H1 và ông Lương Văn D đối với thửa đất của gia đình ông C là trái quy định pháp luật và không có căn cứ pháp luật.

Chị đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và tuyên giấy chuyển nhượng viết tay ngày 01/02/2000 bị vô hiệu.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị, chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện L chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Lương Văn D và chị Lương Thị T2 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích 342 m² đất tại thửa số 63, tờ bản đồ số 02 địa chỉ: thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc. Buộc ông Lương Văn D và chị Lương Thị T2 trả lại nguyên hiện trạng toàn bộ diện tích 342m² đất tại thửa số 63, tờ bản đồ số 02 địa chỉ: thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000432 QSDĐ/ 568 QĐUBH do UBND huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 10/11/2000 cho hộ ông Lương Văn C.

Bị đơn ông Lương Văn D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn L thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, năm 1993 mẹ ông là cụ Đỗ Thị H1 đã được UBND xã N cấp tiêu chuẩn đất theo diện gia đình chính sách với giá tiền là: 3.762.000đồng (thể hiện tại các phiếu thu tiền ngày 02/9/1993). Đến ngày 02/01/2000, cụ H1 đã làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 342m² cho ông D với giá 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Việc chuyển nhượng trên có sự chứng kiến của đại diện gia đình là ông Lương Văn T4 và đại diện chính quyền địa phương xác nhận. Do đó, việc chuyển nhượng đất trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Văn C: Từ năm 1993 đến đầu năm 1997 mẹ ông là cụ Đỗ Thị H1 ở cùng với ông Lương Văn C là em út của ông D. Đến giữa năm 1997 cụ H1 đến ở cùng với ông Lương Thế V1 là anh trai của ông D. Gia đình ông đã họp bàn và thống nhất cho ông C thửa đất số 02 tờ bản đồ số 14 diện tích 4245m² của ông cha để lại. Tuy nhiên, khi kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đã tự ý kê khai cả thửa đất số 63 tờ bản đồ số 04 có diện tích 342 m² của cụ H1 đã chuyển nhượng cho ông. Ông D xác định nguồn gốc đất là đất của cụ H1 được mua theo tiêu chuẩn mẹ liệt sỹ mà bản thân ông C cũng thừa nhận. Sau khi ông D nhận chuyển nhượng thì ông D là người trực tiếp nhận đất, quản lý, sử dụng và xây dựng các công trình trên đất thì các anh chị em trong gia đình cũng như ông C đều không có ý kiến gì. Mặc dù giấy chuyển nhượng đất không tuân thủ về hình thức nhưng thực tế các bên đã

thực hiện nghĩa vụ của mình như cụ H1 đã nhận đủ tiền, ông D sử dụng, san lấp nền xây dựng công trình trên đất là phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự nên đề nghị công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Do vậy ông D không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như đề nghị của bà V, chị S và chị K là buộc ông phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích 342 m² đất tại thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc cho hộ gia đình ông C.

Ngoài ra ông D có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông là công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/01/2000 giữa ông D với cụ H1 là có hiệu lực pháp luật; Ông D đề nghị Tòa án xác nhận ông D được quyền sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 490,4m² ở thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc và xác nhận ông D, anh C1 và chị T2 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất; Ông D tự nguyện không yêu cầu giải quyết công san lấp nền đất trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2000 bị vô hiệu. Ông D đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lương Văn C năm 2000.

Bị đơn chị Lương Thị T2 trình bày:

Chị là con gái của ông Lương Văn D, hiện nay Tòa án nhân dân huyện L đang thụ lý giải quyết vụ án dân sự giữa ông Lương Văn C và ông Lương Văn D. Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp chị được nghe bố chị nói lại và được biết là đất do ông D (bố đẻ chị) đã mua lại của cụ H1 (mẹ đẻ ông D). Việc mua bán đất hai bên có viết giấy tờ mua bán đất và các bác, các chú trong gia đình đều biết. Chị cũng được xem giấy mua bán đất và phiếu thu tiền gốc mang tên cụ H1 do bố chị đang quản lý sau khi mua đất của cụ H1. Chị cũng được biết ông D là người nhận mốc giới đất và thường xuyên canh tác nuôi bèo, trồng dọc khoai, nuôi cá (vì trước đây là đất ao), sau này ông D cũng là người trực tiếp đổ đất san nền. Sau khi chị kết hôn với anh C1 thì năm 2012 vợ chồng chị được ông D cho xây dựng quán bán hàng và ở trực tiếp trên đất từ đó đến nay. Quá trình vợ chồng chị ở trên đất không có xảy ra tranh chấp cho đến thời điểm ông C có đơn khởi kiện năm 2020. Chị xác định sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C và ông D năm 2020 thì vợ chồng chị không kiến thiết, xây dựng thêm tài sản gì mới. Đối với các tài sản trên đất vợ chồng chị có ý kiến như sau: Nếu Tòa án chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Lương Văn D thì đối với các tài sản trên đất vợ chồng chị và ông D tự nguyện sẽ tự thống nhất về các tài sản trên đất không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, không chấp nhận toàn bộ quan điểm của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên

đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D vì đất đang tranh chấp là của ông D đã mua lại của cụ H1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Gia C3 trình bày: Anh là chồng của chị Lương Thị T2 và đồng ý với toàn bộ quan điểm của chị T2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày: Bà là vợ của ông Lương Văn D và bà đồng ý toàn bộ lời trình bày, quan điểm của ông D và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ H1 là bà Trần Thị N tại phiên tòa có quan điểm: Tại văn bản ngày 12/4/2022 cụ H1 có quan điểm: Tháng 01/2000 cụ có mảnh đất 342m² thuộc khu vực ao làng số thửa 63, tờ bản đồ số 4. Cụ đã hợp gia đình và tự nguyện chuyển nhượng lô đất trên cho con trai là Lương Văn D, cụ đã làm giấy tờ chuyển nhượng có xác nhận của trưởng khu và con trai cả là Lương Văn T4, cụ đã nhận tiền của con trai là Lương Văn D 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) và cụ đã giao quyền sử dụng lô đất 342m² cho anh D sử dụng. Nhưng không hiểu sao đến năm 2014 khi ngân hàng N2 phát mại tài sản thì mới phát hiện lô đất của cụ lại đứng tên bìa đỏ là Lương Văn C từ tháng 11 năm 2000 (đang vay tiền ngân hàng). Vậy cụ làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện L xem xét trả lại quyền sử dụng đất cho Lương Văn D vì cụ đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông D. Đối với yêu cầu phản tố của ông D là đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2000 giữa ông D với cụ H1 là có hiệu lực pháp luật, bà N nhất trí với yêu cầu phản tố của ông D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lương Mai S là ông Vũ Gia T1 và ông Đào Văn T tại phiên tòa có quan điểm trình bày: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có cơ sở để chấp nhận quan điểm của nguyên đơn trong đơn khởi kiện đó là:

Thứ nhất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00432 QSDĐ/568 QĐUBH cho hộ ông Lương Văn C ngày 10/11/2000 của UBND huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thửa đất số 63, tờ bản đồ 02 tại thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc) đang có giá trị pháp lý và được Nhà nước bảo vệ quyền về tài sản đối với công dân và không ai được xâm phạm. Đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có bất kỳ văn bản pháp lý có hiệu lực nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có giá trị pháp lý. Văn phòng Đ chi nhánh S1, tỉnh Vĩnh Phúc cũng trả lời tòa án huyện S là hiện tại chưa tìm thấy hồ sơ lưu trữ quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Lương Văn C. Phía bị đơn và các cơ quan có thẩm quyền khác cũng chưa chứng minh được các tài liệu trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không phù hợp các quy định pháp luật.

Thứ hai, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2000 của cụ H1 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 04 tại thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu. Vô hiệu cả về mặt nội dung và hình thức, cụ thể:

Đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng vì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm cụ H1 viết giấy chuyển nhượng ngày 02/01/2000 diện tích đất 342m² tại thửa đất số 63, tờ bản đồ 02 tại thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc không đủ điều kiện chuyển nhượng bởi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995.

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ H1 ngày 02/01/2000 vi phạm nghiêm trọng quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Không có chữ ký bên mua là ông Lương Văn D, không được chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng như trên đã vi phạm Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai đã vi phạm các Điều 692, 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Xác nhận của trưởng thôn và ông Chủ tịch xã (14 năm sau) vào đơn đề nghị của cụ H1 là vi phạm pháp luật về chứng thực. Tính trung thực của việc xác nhận vào năm 2014 là không chính xác. Không có căn cứ để xác nhận dấu điểm chỉ của cụ H1 là đúng sự thật. Bởi vì khi đó cụ H1 đã già, liệu có còn đủ minh mẫn tỉnh táo để đến UBND xã xin xác nhận hay không.

Trong hồ sơ vụ án không thể hiện có việc mua bán giữa cụ H1 và ông D trên thực tế không có biên bản bàn giao đất trên thực địa; không có biên bản giao nhận tiền giữa các bên.

Lời trình bày của một số người làm chứng là không khách quan và không thể làm cơ sở tin cậy để xác định có việc mua bán giữa cụ H1 và ông D, bởi vì: Những lời khai này đã được trình bày lại sau 23 năm nên những người làm chứng này không thể nhớ rõ được như ông Nguyễn Tiến L1 là cán bộ địa chính xã vào thời điểm đó; ông Lương Xuân M là phó Chủ tịch UBND xã N cũng không nhớ rõ việc xác nhận chữ ký vào năm 2014. Còn lại những lời khai khác cũng chỉ chứng kiến có việc ông D đổ đất, xây quán bán hàng cho con gái ở đó, chưa ai chứng kiến có việc mua bán.

Đối với lời khai của những người trong gia đình cũng không thống nhất, những người này cũng chỉ xác nhận chỉ nghe kể lại chứ không chứng kiến việc mua bán giữa cụ H1 và ông D.

Quá trình sử dụng đất ông D không sử dụng ổn định, thể hiện năm 2002 khi hợp gia đình đã phát sinh tranh chấp giữa ông C với ông D. Đến năm 2014 ông D đã làm đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận và năm 2015 ông C làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp tại UBND xã N và đến năm 2020 có đơn khởi kiện tại Tòa án.

Theo hồ sơ lưu trữ tại sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với thửa đất đang tranh chấp.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông **Lương Văn D** và chị **Lương Thị T2** phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích 342m² đất tại thửa số 63, tờ bản đồ số 04 tại **thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc**. Buộc ông **D** và chị **T2** phải trả lại toàn bộ diện tích 342m² đất như đã nêu trên. Đồng thời không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/01/2000 của cụ **H1** đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 04 tại **thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc** là có hiệu lực pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 155; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117, Điều 119, Điều 129; Điều 400, Điều 401, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 166; Điều 167, Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông **Lương Văn D**, chị **Lương Thị T2** phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích 342m² đất tại thửa số 63, tờ bản đồ 04 ở **thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc** và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông **Lương Văn D**, chị **Lương Thị T2** phải trả lại nguyên hiện trạng thửa đất có diện tích 342 m² như đã nêu trên.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lương Văn D** là công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/01/2000 giữa cụ **Đỗ Thị H1** với ông **Lương Văn D** đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 490,4m² ở **thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc** là có hiệu lực pháp luật. Xác nhận ông **Lương Văn D** được quyền sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 04, diện tích thực tế 490,4 m² ở **thôn L, xã N, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc**. Ông **D**, anh **C3** và chị **T2** được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (sơ đồ chi tiết 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, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm do vi phạm trong việc xác định quan hệ tranh chấp dẫn đến việc tính án phí không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm do có thiếu sót trong việc xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông **Lương Văn C** xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 10/11/2000 thể hiện hộ ông **Lương Văn C** là chủ sử dụng đối với thửa đất 63, tờ bản đồ số 04, diện tích 342m², địa chỉ tại **thôn L, xã N huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc**. Đồng thời nguyên đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất là do ông mua với số tiền 3.762.000 đồng chứ không phải cụ **H1** mua và chính ông là người ký tên “Hào” trên 02 Phiếu thu số 18 và 45 do **UBND xã N** lập ngày 02/9/1993 để mua đất theo tiêu chuẩn hộ gia đình chính sách mẹ liệt sỹ của cụ **Đỗ Thị H1**. Do đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị buộc ông **Lương Văn D** và chị **Lương Thị T2** phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả lại nguyên hiện trạng toàn bộ diện tích 342m² đất tại thửa số 63, tờ bản đồ số 02.

Bị đơn ông **Lương Văn D** xuất trình Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2000 giữa cụ **Đỗ Thị H1** và ông **Lương Văn D**, được **UBND xã N** xác nhận ngày 08/7/2014 với nội dung cụ **H1** chuyển nhượng cho ông **D** diện tích đất tại **khu V** với giá 7.000.000 đồng. Vì vậy bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố đối với nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và cụ **H1** là có hiệu lực pháp luật; công nhận ông **D** được quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp và xác nhận ông **D**, anh **C3**, chị **T2** được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp, kết quả thửa đất được giới hạn bởi các điểm **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1** có diện tích là **490,4 m²** so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng 148,4m². Trên

đất có tài sản là 01 cấp 4 lợp blôximăng và mái tôn, 01 nhà kho 01 tầng lợp mái tôn, đất đổ nền lát ao, một số cây cối lâm lộc.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Với nội dung nêu trên, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là không chính xác mà phải xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” mới đúng. Vì trong vụ án này, các đương sự đang tranh chấp với nhau ai là người có quyền sử dụng đất mà đất chưa phải là tài sản hợp pháp của nguyên đơn. Ngoài ra, quá trình tố tụng bị đơn có yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bị đơn với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ thể **Đỗ Thị H1** có hiệu lực pháp luật nhưng Tòa án sơ thẩm lại xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn là không đúng mà phải xác định là yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ thể **Đỗ Thị H1**.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tài liệu là nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp được mua theo tiêu chuẩn chính sách mẹ liệt sỹ để làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất này là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ **Đỗ Thị H1** để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2000 giữa cụ **H1** và ông **D** là hợp pháp; công nhận ông **D** có quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp mà chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan như thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **Lương Văn C**, biên bản họp gia đình ngày 29/9/2002, hồ sơ địa chính lưu giữ tại địa phương, lấy lời khai của cụ **D** và sự mâu thuẫn trong lời khai của những người làm chứng để xem xét, đánh giá một cách toàn diện là chưa đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Bởi lẽ:

Theo nguyên đơn trình bày thì từ năm 1993 đến năm 1998 cụ **H1** ở cùng vợ chồng ông **C**, khi đó cụ **H1** là mẹ liệt sỹ, thửa diện được mua đất theo chính sách nhưng cụ không có tiền nên đã cho ông **C** được mua suất đất của cụ và ông **C** là người bỏ tiền mua đất. Tại thời điểm nộp tiền mua đất ngoài số tiền 600.000 đồng mà vợ chồng ông bà có thì vợ chồng ông **C**, bà **V** đã vay tiền của nhiều người thân gồm bà **Đỗ Thị T5**, ông **Đỗ Văn K1**, cụ **Đỗ Văn T6**, ông **Vũ Ngọc A** và ông **Nguyễn Ngọc K2**. Chính ông **C** là người trực tiếp nộp tiền mua đất và trực tiếp ký tên ‘**H1**’ vào mục tên người nộp tiền tại 02 Phiếu thu ngày 02/9/1993. Điều này phù hợp với lời khai của ông **Lương Văn V2** là con trai của cụ **H1**, cụ **H1** chuyển từ nhà ông **C** đến sống cùng ông **V2** từ năm 1998 đến nay và lời khai của ông **Nguyễn Tiến C4** nguyên là Phó Chủ tịch UBND xã **N**. Ông **V2** khai cụ **H1** không có điều kiện về kinh tế để nộp tiền mua đất; ông **C4** khai cụ **H1** “có tuổi không đủ tiền mua đất, một số người ở địa phương có nhu cầu mua đất nhưng không phải hộ chính sách nên định nhờ cụ **H1** đứng ra nhận mua hộ cho họ...”. Theo Kết luận

giám định số 53/KL-KTHS ngày 06 tháng 11 năm 2023 của V3 Bộ C5 thì chưa có cơ sở khẳng định cụ H1 có phải là người ký tên trên 02 Phiếu thu ngày 02/9/1993 hay không. Do đó chưa có cơ sở khẳng định số tiền mua đất năm 1993 là của cụ H1 hay của ông C để từ đó xác định cụ H1 hay ông C hay hộ gia đình ông C được quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp.

Theo hồ sơ địa chính UBND xã N cung cấp thể hiện tại trang 115 của Sổ địa chính thì chủ sử dụng Lương Văn C, thửa 63, tờ bản đồ 104, diện tích 342m², địa danh: Ao Làng, căn cứ pháp lý: “Đang tranh chấp với ông D” nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung ghi chú “Đang tranh chấp với ông D” được viết vào thời gian nào và ai là người viết để xem xét, đánh giá tính hợp pháp của việc kê khai cấp GCNQSDĐ đứng tên ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn xác định năm 2000 cụ H1 đã có văn bản cho ông C thửa đất này để ông C được kê khai, đứng tên cấp GCNQSDĐ nhưng Tòa án sơ thẩm chưa thu thập tài liệu quan trọng này. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì ông C đã nhiều lần thế chấp đất để vay tiền ngân hàng, lần thế chấp cuối cùng là ngày 15/9/2011 tại Ngân hàng N3 chi nhánh huyện S1. Năm 2022, gia đình ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và nhận lại GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ thời điểm ông C thế chấp quyền sử dụng đất thì cụ H1, ông D có biết hay không và có ý kiến gì không.

Tại cấp sơ thẩm, ông D xuất trình chứng cứ là “Biên bản họp gia đình ngày 29/9/2002” (bản photô) có nội dung liên quan đến đường lối giải quyết vụ án nhưng Tòa án sơ thẩm không yêu cầu bị đơn cung cấp bản gốc theo quy định và cũng không xem xét, đánh giá đối với tài liệu này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông D giao nộp 01 cuốn sổ họp họ L2 có chứa bản gốc “Biên bản họp gia đình ngày 29/9/2002” và cam kết tài liệu giao cho Tòa án phúc thẩm là tài liệu gốc, không bị sao chép lại. Bà V và ông D đều thừa nhận được tham gia cuộc họp ngày 29/9/2002; bản thân ông D khẳng định nội dung thể hiện trong biên bản là sự thật, ý kiến của từng thành viên tham dự cuộc họp được anh Lương Văn D1 làm thư ký ghi chép, đọc lại cho mọi người nghe và anh D1 ký tên với tư cách là thư ký ghi biên bản. Thấy rằng đây là tài liệu quan trọng để làm căn cứ giải quyết vụ án nhưng cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của những người liên quan để làm rõ sự thật.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm căn cứ vào nội dung thể hiện trong đơn đề nghị của cụ Đỗ Thị H1 đơn do người khác viết hộ, có chữ ký và điểm chỉ của cụ H1 đề ngày 12.4.2022 (do ông D nộp cho Tòa án) để làm căn cứ giải quyết vụ án mà không tiến hành lấy lời khai của cụ H1 để xác định nội dung thể hiện trong đơn có đúng là ý kiến của cụ H1 hay không và ai là người viết hộ đơn cho cụ H1 là vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ.

Những vi phạm nêu trên của Tòa án sơ thẩm là thuộc trường hợp thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đúng quy định mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ

sung được thuộc trường hợp phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm mới đảm bảo được quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm xác định do Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan nên thay đổi kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Thấy rằng, đề nghị của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật được chấp nhận. Hội đồng xét xử sẽ hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo hướng đã nhận định trên.

[6] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ xem xét khi giải quyết lại vụ án; bà **Đỗ Thị V** và chị **Lương Mai S** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Đỗ Thị V** và chị **Lương Mai S** không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà **V**, chị **S** mỗi người số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0000842 và 0000843 cùng ngày 06/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện L;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS, HCTP

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Thanh Danh

