TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2017/DSPT
Ngày 31/8/2017
V/v:Kiện đòi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Quốc Huy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Biểu

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên toà: Bà Đào Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2017/TLPT-DS ngày 19/6/2017 về việc "Kiện đòi quyền sử dụng đất".

Do bản án bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DSST ngày 04 tháng 01 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1959. Trú tại: thôn NL, xã MĐ, huyện K, tỉnh Hưng Yên (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn Y, sinh năm 1967 (có mặt).

2.2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1972

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1964. Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2017 và ngày 24/8/2017 (có mặt).

Đều cư trú tại: Thôn TĐ, xã ĐH, huyện K, Hưng Yên.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1945 (có mặt)

3.2. Bà Hồng Thị T, sinh năm 1946 (vắng mặt)

Đều cư trú tại: Tổ 15, phường PX, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

3.3. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1955 (đã chết)

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tài sản của ông H1:

- Bà Bùi Thị T1 (tên gọi khác: Đ), sinh năm 1962;

- Anh Trần Văn Y1, sinh năm 1983;

- Anh Trần Văn P, sinh năm 1995;

Đều cư trú tại: Thôn C, xã Đ, huyện V, tỉnh Yên Bái.

- Chị Trần Thị A, sinh năm 1985

Cư trú tại: Khu 3, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, anh Y, anh P: Chị Trần Thị A theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2016 (có mặt).

3.4. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1949. Cư trú tại: Thôn TH, xã ĐH, huyện K, tỉnh Hưng Yên (có mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân huyện K, do ông Nguyễn Viết Q - Phó Chủ tịch UBND huyện là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4- Người kháng cáo: Ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D- Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn gồm bà Trần Thị Đ và các thừa kế của ông Trần Văn H1 trình bày:

Cụ Trần Thắng M, chết năm 1983 và cụ Nguyễn Thị N, chết năm 2000 có bốn người con gồm: Ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị L.

Khi còn sống cụ M và cụ N có khối tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 bốn gian lợp ngói, 01 gian bếp, 01 giếng khơi, sân gạch, công trình phụ trên diện tích 1.186m^2 đất ở tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K. Các cụ chết đi đều không để lại di chúc định đoạt khối tài sản trên. Bốn người con của các cụ cũng chưa họp thống nhất phân chia khối di sản của các cụ để lại. Bà Trần Thị L là người quản lý di sản từ sau khi cụ N chết và đóng thuế quyền sử dụng đất đến năm 2009. Từ năm 2009 ông C là người quản lý di sản và tự ý cho vợ chồng ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D thuê sử dụng.

Năm 2011 ông C tự ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ cụ N sang tên mình. Ngày 28/10/2011 UBND huyện K đã cấp Giấy CNQSD đất số BH 565992 cho ông Trần Văn C và vợ là bà Hồng Thị T có quyền sử dụng 1.186m^2 tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 28 tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K. Sau đó, ông C đã bán cho vợ chồng ông Phan Văn Y 945m^2 đất trong thửa đất nói trên. Ngày 27/3/2012 UBND huyện K đã cấp Giấy CNQSD đất số BH 565539 cho ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D có quyền sử dụng 945m^2 tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 28 tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K.

Sau khi phát hiện sự việc trên, ông Trần Văn H1 đã có đơn tố cáo yêu cầu UBND huyện K xem xét, giải quyết về việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông Trần Văn C và ông Phan Văn Y.

Ngày 14/11/2012 UBND huyện K đã ban Hnh Quyết định số 2437/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy Giấy CNQSD đất số BH 565992 do UBND huyện K cấp cho ông Trần Văn C và bà Hồng Thị T đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ 28, diện tích 1.186m^2 do có vi phạm Luật đất đai.

Ngày 25/7/2013 UBND huyện K đã ban hành Quyết định số 703/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy Giấy CNQSD đất số BH 565539 do UBND huyện K cấp cho ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ 28, diện tích 945m^2, do ông Trần Văn C và bà Hồng Thị T chưa có quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D.

Sau khi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị UBND huyện K thu hồi và hủy bỏ, bà L, bà Đ và các thừa kế của ông H1 đã nhiều lần yêu cầu ông Y, bà D thu hồi tài sản trên đất để trả lại 945m^2 đất mà ông C đã bán cho ông Y nhưng vợ chồng ông Y không thực hiện. Do vậy, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D trả lại cho anh chị em bà 945m^2 theo Giấy CNQSD đất số BH 565539 đã bị thu hồi và hủy bỏ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đ và các thừa kế của ông H1 do chị A làm đại diện nhất trí với các nội dung, yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bị đơn ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D trình bày: Đầu năm 2012 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn C và bà Hồng Thị T 945m^2 đất thổ cư tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K với giá tiền là 1.300.000.000 đồng. Quá trình mua bán, chuyển nhượng các bên tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Ông C, bà T đã có Giấy CNQSD đất hợp pháp nên ông bà mới mua. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà đã được UBND huyện K cấp Giấy CNQSD đất và sử dụng xây tường bao, đổ đất và trồng cây cảnh. Quan điểm của ông Y và bà D xác định việc ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C là hợp pháp và ngay tình. Nay anh em của ông C không nhất trí cho ông C bán đất là công việc nội bộ của gia đình ông C. Ông bà đề nghị ông C và gia đình ông C giải quyết bảo đảm quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông bà. Nếu gia đình ông C không tự giải quyết được thì ông bà đề nghị Tòa án điều tra, xác minh giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày: Trước năm 1962 bố mẹ ông có khối tài sản gồm 01 nhà cấp 4 bốn gian lợp ngói, 01 gian bếp, 01 giếng khơi, sân gạch, công trình phụ trên diện tích đất 1.186m^2 tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K nhưng đã giao trả lại đất cho HTX ĐH. Tháng 5/1962 ông xin lại diện tích đất mà gia đình đã giao cho HTX và được HTX nhất trí giao lại cho ông. Ông đã tiến hành làm thủ tục đứng tên từ tháng 5/1962 đến ngày 14/9/1962 ông đi bộ đội nên nhờ mẹ ông trông nom hộ toàn bộ tài sản trên. Khi đó, mẹ ông cũng có nơi ở khác ở cùng thôn. Năm 1971 ông xuất ngũ về địa phương, xây dựng gia đình và quản lý thửa đất trên từ đó. Năm 2012 ông

chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Văn Y ở cùng thôn 945m^2 đất được 1,3 tỷ đồng. Số tiền bán đất ông sử dụng để xây nhà thờ, xây lăng mộ cho các cụ hết 1,2 tỷ đồng và sử dụng vào một số công việc gia đình hết số tiền trên. Quan điểm của ông xác định nhà đất trên là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông nên ông có quyền định đoạt và số tiền bán đất cho ông Y, ông đã sử dụng để xây nhà thờ làm nơi thờ cúng ông bà tổ tiên. Nếu vợ chồng ông Y nhất trí trả lại đất thì ông đề nghị các em ông hỗ trợ với ông để thu xếp tiền trả lại cho vợ chồng ông Y. Nếu vợ chồng ông Y không nhất trí trả lại đất thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Hồng Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn C và là con dâu của cụ M và cụ N. Khi các cụ còn sống cụ M ở với ông H1 ở Yên Bái, còn cụ N ở với ông C ở Thái Nguyên. Các cụ có tài sản nhà đất ở thôn TĐ, xã ĐH cụ thể như thế nào bà không nắm được. Sau khi cụ N chết nhà đất ở quê do ông C quản lý và đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất đứng tên ông bà. Sau đó, ông bà đã chuyển nhượng cho ông Y 945m^2 đất và ông Y cũng đã được cấp GCNQSD đất. Nay các em ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y trả lại 945m^2 đất, bà không có ý kiến gì về việc này vì đất đai thừa kế như thế nào bà không biết. Bà ủy quyền toàn bộ cho ông C quyết định.

Đại diện UBND huyện K cung cấp:

Sau khi UBND huyện K cấp Giấy CNQSD đất cho ông Y, bà D thì nhận được đơn của ông Trần Văn H1 đề nghị xem xét lại việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông C, bà T và vợ chồng ông Y bà D. Kết quả thanh tra, kiểm tra xác định có sai sót trong việc sang tên quyền sử dụng đất từ cụ M, cụ N cho ông C, bà T dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T cho vợ chồng ông Y bà D không có hiệu lực. Do đó, UBND huyện K đã ban hành các Quyết định số 2437/QĐ- UBND ngày 14/11/2012 và Quyết định số 703/QĐ- UBND ngày 27/5/2013 thu hồi và hủy bỏ Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông C bà T và ông Y bà D. Các Giấy CNQSD đất nói trên không còn hiệu lực kể từ ngày ký ban hành quyết định.

UBND xã ĐH cung cấp: Cụ Trần Thắng M mất năm 1983 tại Yên Bái, cụ Nguyễn Thị N chết năm 2000. Khi còn sống các cụ có 1.186m^2 đất tại thửa số 259, tờ bản đồ số 28 thôn TĐ, xã ĐH, huyện K. Từ trước đến nay thửa đất đều mang tên và thuộc quyền sử dụng của cụ M và cụ N. Việc ông C khai năm 1962 bố ông trả lại đất cho HTX và ông C xin lại đứng tên sử dụng từ năm 1962 là không có cơ sở.

Sau khi các cụ chết, ông Trần Văn C là người trực tiếp trông coi, quản lý sử dụng và đóng thuế thửa đất này từ năm 2001. Ngoài ra, bà Trần Thị L thỉnh thoảng cũng đóng thuế thửa đất này. Sau đó, ông C làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất và bán lại cho ông Y 945m^2 nên đã bị ông H1 làm đơn tố cáo. UBND huyện K đã thu hồi và hủy bỏ các Giấy CNQSD đất cấp cho vợ chồng ông C và vợ chồng ông Y.

Ngày 23/8/2016 Hội đồng định giá tài sản tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản kết quả như sau:

+ Đất là 945m^2 trị giá là 194.385.000 đồng;

+ Các tài sản trên đất trị giá 39.854.122 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 234.239.122đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DSST ngày 04/1/2017 và Thông báo sửa chữa bổ sung bản án số 90/TB-TA ngày 16/01/2017 của TAND huyện K đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 217, 255, 256 Bộ luật dân sự; Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Tiết a.3 tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L. Buộc ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thị L và các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thắng M và cụ Nguyễn Thị N thửa đất số 261, tờ bản đồ số 28, diện tích 945m^2 tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Giao cho bà Trần Thị L, bà Đ, ông Trần Văn C và các thừa kế của ông Trần Văn H1 được quản lý, sử dụng diện tích 945m^2 đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 28 thôn TĐ, xã ĐH, huyện K, tỉnh Hưng Yên trị giá là 194.385.000 đồng.

Buộc ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D có trách nhiệm thu hồi, tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất (có danh mục kèm theo).

Ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D có quyền khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trách nhiệm bồi thường thiệt hại và thiệt hại do phải thu hồi, tháo dỡ và di dời tài sản trên đất bằng một vụ kiện dân sự khác.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/1/2017 ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị TAND tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông bà.

Ngày 27/2/2017 ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D có đơn bổ sung kháng cáo đề nghị TAND tỉnh Hưng Yên xem xét, giải quyết buộc vợ chồng ông C và nguyên đơn là bà Trần Thị L hoàn trả lại cho ông bà các khoản tiền sau: Tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.300.000.000 đồng; tiền san lấp đất khoảng 120.000.000 đồng; xây tường rào chắn, đổ cột xi măng, chăng dây thép gai khoảng 150m trị giá 105.000.000 đồng; san lấp, đổ nền bê tông khoảng 400m^2 và xây 40 bồn để cây cảnh trị giá 130.000.000 đồng; xây dựng khu lán trại để chăn nuôi gia súc, gia cầm khoảng 150m^2 trị giá 50.000.000 đồng; tiền thuế nhà đất từ tháng 3/2013 đến nay; tiền lãi suất của 1,3 tỷ đồng là 1,5%/tháng nhân với 60 tháng bằng 1.170.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản là 2.875.200.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Phan Văn Y và ông Phan Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị D giữ nguyên các nội dung kháng cáo. Đồng thời cho rằng việc vợ chồng ông Y nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C là hoàn toàn minh bạch, khách quan, hợp pháp và ngay tình. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Y đã đầu tư san lấp 300m^2 ao, xây tường bao, đổ sân bê tông, xây bể nước, làm lán trại, xây nhiều chậu trồng cây cảnh trên đất và một số hạng mục khác để chăn nuôi và trồng cây cảnh. Vợ chồng ông Y cũng đóng thuế quyền sử dụng đất từ năm 2012 đến nay. Ông Y và ông H đề nghị nếu anh em ông C đòi lại đất của vợ chồng ông Y thì phải trả lại tiền mua đất và thanh toán trả cho vợ chồng ông Y các khoản đã đầu tư trên đất và bồi thường thiệt hại. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm vợ chồng ông Y đã yêu cầu Tòa án giải quyết bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích rõ cho vợ chồng ông hiểu về các quyền, nghĩa vụ của mình. Bản án sơ thẩm đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng và hợp pháp của vợ chồng ông. Do đó, ông Y và ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết bảo đảm quyền lợi chính đáng của vợ chồng ông Y.

+ Ông Trần Văn C trình bày việc ông tự ý đứng lên bán đất cho vợ chồng ông Y khi chưa có sự nhất trí của các em ông là sai. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền bán đất ông sử dụng để xây mồ mả cho bố mẹ và ông bà; đồng thời ông xây dựng một ngôi nhà 2 tầng làm nơi thờ cúng. Nay ông tự nguyện sang tên ngôi nhà và bù thêm 150.000.000 đồng cho bà L, bà Đ và các thừa kế của ông H1 để mong muốn anh em, bác cháu giải quyết bảo đảm quyền lợi cho ông Y và bà D. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông không hiểu biết pháp luật và không được Tòa án giải thích về quyền lợi và nghĩa vụ của mình nên ông không biết để yêu cầu Tòa án giải quyết triệt để vụ án.

+ Bà Trần Thị L, bà Đ và chị A không nhất trí hòa giải và đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, HĐXX phúc thẩm và thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, Viện kiểm sát nhận định Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với quyền lợi của vợ chồng ông Y do tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông Y chưa có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Tòa án đã tuyên cho vợ chồng ông Y được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác là phù hợp. Do đó, đại diện VKS đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Y và bà D, giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Trần Thắng M và cụ Nguyễn Thị N có bốn người con gồm: Ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị L.

Theo bản đồ 299 thì cụ M và cụ N có quyền sử dụng các thửa đất số 176 diện tích 744m^2 loại đất thổ cư và thửa đất số 180, diện tích 552m^2 loại đất ao tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Cụ M chết năm 1983, cụ N chết năm 2000 đều không để lại di chúc. Do đó, thửa đất trên chuyển thành di sản thừa kế của bốn người con là các ông, bà: Trần Văn C, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị L.

[2] Năm 2011 ông Trần Văn C đứng tên kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất của cụ M và cụ N để lại và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 565992 ngày 28/10/2011 cho ông Trần Văn C và vợ là bà Hồng Thị T có quyền sử dụng 1.186m^2 tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 28 tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K.

Việc ông Trần Văn C tự ý kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất là di sản của cụ M và cụ N để lại, chưa có sự chấp thuận của các đồng thừa kế là không đúng pháp luật. Do đó, ngày 14/11/2012 UBND huyện K đã ban hành Quyết định số 2437/QĐ- UBND về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn C và bà Hồng Thị T là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn C và bà Hồng Thị T đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D 945m^2 đất. Ngày 27/3/2012 UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 565539 cho ông Phan Văn Y và vợ là bà Lê Thị D có quyền sử dụng 945m^2 tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 28 tại thôn TĐ, xã ĐH, huyện K. Tại thời điểm ông Y bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà T là ngay tình và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y, bà D. Tuy nhiên, tài sản mà ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y là di sản thừa kế của cả bốn anh em ông C nên một mình ông C không có quyền tự ý định đoạt, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các thừa kế khác. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông Y là vô hiệu. UBND huyện K đã thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Y bà D là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Theo quy định của Bộ luật dân sự và hướng dẫn tại điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *Trường hợp người chết để lại di sản cho các thừa kế nhưng các thừa kế không trực tiếp quản lý, sử dụng mà di sản đó đang do người khác chiếm hữu bất hợp pháp hoặc thuê, mượn, quản lý theo ủy quyền… thì các thừa kế có quyền khởi kiện người khác đó để đòi lại tài sản.*

Căn cứ vào quy định nêu trên, Tòa án nhân dân huyện K đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L buộc ông Y và bà D phải trả lại các thừa kế của cụ M và cụ N 945m^2 đất là đúng pháp luật.

[5] Tuy nhiên, ông Y bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C là ngay tình và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về chuyển nhượng đất đai. Vợ chồng ông Y hoàn toàn không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, vợ chồng ông Y đã kiến thiết, đầu tư nhiều hạng mục và tài sản trên đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 23/8/2016 trên diện tích đất vợ chồng ông Y đang quản lý, sử dụng có: 01 chậu gắn liền với đất xây tường 110 diện tích 29,16m^2 trị giá 5.140.908 đồng; 01 chậu gắn liền với đất xây tường 110 diện tích 21m^2 trị giá 3.702.300 đồng; 01 chậu gắn liền với đất xây tường 110 diện tích 23,04m^2 trị giá 4.061.000 đồng; 01 lán không tường lợp Proximang diện tích 11,76m^2 trị giá 1.720.488 đồng; 24,42m^2 sân gạch chỉ trị giá 2.363.856 đồng; 184m^2 sân bê tông trị giá 16.688.800 đồng; 21,78m^2 tường bao xây tường 110 trị giá 3.839.814 đồng; 36,3m^2 Hng rào dây thép gai trị giá 660.000 đồng; bể đựng nước mưa không nắp thể tích 3,344m^2 trị giá 1.675.344 đồng. Tổng giá trị các tài sản trên đất là 39.852.662 đồng. Trên đất còn có 41 cây xanh, xi đổ đế trực tiếp; 11 cây xanh xi trên chậu; 16 cây xanh xi trồng dưới đất; 01 cây ngọc lan; 02 cây chè; 01 cây lộc vừng; 01 cây đa; 01 cây dâu. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Y trình bày vợ chồng ông còn san lấp khoảng 300m^2 ao, các đương sự đều thừa nhận và còn một số hạng mục khác chưa được cấp sơ thẩm xem xét, kiểm đếm.

[6] Xét thấy, ông Y bà D đã có nhiều công sức, đầu tư nhiều tài sản trên thửa đất. Quá trình giải quyết vụ án ông Y bà D không đề nghị Tòa án giải quyết các khoản mà vợ chồng ông bà đã kiến thiết đầu tư trên thửa đất vì cho rằng tài sản mà vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông C là hợp pháp, ngay tình nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, yêu cầu của ông Y bà D đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho mình lớn hơn yêu cầu về giải quyết về tài sản mà ông bà đã đầu tư trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến công sức, tài sản của vợ chồng ông Y bà D đầu tư trên thửa đất, không giải quyết về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là giải quyết chưa triệt để yêu cầu của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Y, bà D tháo dỡ, di chuyển các tài sản đã được xây dựng cố định trên đất, làm mất giá trị sử dụng của tài sản trong khi vợ chồng ông Y không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là chưa bảo đảm quyền lợi chính đáng của đương sự. Đồng thời, vợ chồng ông Y đã san lấp khoảng 300m^2 ao chưa được giải quyết nhưng lại phải giao trả đất cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là mâu thuẫn về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình tổ chức thi hành bản án.

[7] Từ các phân tích nêu trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ của vụ án, giải quyết chưa triệt để các yêu cầu và quyền lợi chính đáng, hợp pháp của đương sự. Tòa án tuyên buộc bị đơn trả đất nhưng chưa xem xét, kiểm đếm đầy đủ tài sản, công sức đầu tư, tôn tạo của bị đơn vào thửa đất, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi chính đáng của bị đơn và mâu thuẫn về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình tổ chức thi hành bản án. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết, xét xử sơ thẩm lại cho đúng pháp luật.

[8] Về án phí: Bản án sơ thẩm bị hủy nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DSST ngày 04/1/2017 của Tòa án nhân dân huyện K về việc "Kiện đòi quyền sử dụng đất".

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Phan Văn Y và bà Lê Thị D mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007103 ngày 03/2/2017 và 007180 ngày 05/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, quyết định trong quá trình giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Quốc Huy