

Bản án số 77/2024/DS-PT

Ngày 05-3-2024

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;
Các Thẩm phán: bà Lê Thị Thúy Bình;
ông Trần Quang Minh.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án số 09/2023/DS-ST ngày 29-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1408/2024/QĐPT-DS ngày 19-02-2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đỗ Long C sinh năm 1943; trú tại: khu B, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hà Văn V sinh năm 1957; trú tại: khu B, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ; đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: ông Đỗ Trung Anh sinh năm 1969; trú tại: khu 4, xã S, huyện A, tỉnh Phú Thọ; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Phú Thọ; đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã S, huyện A, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

+ Bà Ngô Thị N sinh năm 1948; trú tại: khu B, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

+ Bà Phan Thị Kim O sinh năm 1969; trú tại: xã S, huyện A, tỉnh Phú

Thọ; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: anh Đỗ Văn C sinh năm 1993; trú tại: khu 4, xã S, huyện A, tỉnh Phú Thọ; có mặt.

+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt; vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ kháng nghị phúc thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày: bố ông là cụ Đỗ Văn T1, chết năm 1988, mẹ là cụ Phạm Thị T2, chết năm 1989. Khi chết bố mẹ ông không để lại di chúc. Bố mẹ ông sinh được 6 người con là ông Đỗ Văn H, đã chết; ông Đỗ Văn C1, đã chết năm 2021; bà Đỗ Thị L; bà Đỗ Thị C, sinh năm 1949; bà Đỗ Thị U, sinh năm 1955.

Trước khi chết bố mẹ ông sử dụng thửa đất tại địa chỉ: khu 4, xã Q, huyện A, sau đó chuyển thành huyện Tam Thanh và giờ là khu 4, xã S, huyện A, tỉnh Phú Thọ. Phần đất này hiện nay anh Đỗ Trung T, ông Đỗ Trung A, anh Đỗ Anh T, anh Đỗ Trung D, chị Đỗ Thu A đang sử dụng thửa đất đó.

Năm 1977 ông đang tại ngũ tại chiến trường miền Nam, là thương binh nên Ủy ban nhân dân (UBND) xã Q cấp cho gia đình chính sách 01 phần đất khi đó có vợ ông ở nhà, gộp với phần đất của bố mẹ cho nên có diện tích 1721 m², được thể hiện trên bản đồ 299, tờ bản đồ số 10, thửa đất số 41, giáp với thửa đất số 40 của ông Đỗ Văn C1 và thửa đất số 42 của bà Lại.

Ông xác định quyền sử dụng đất thửa đất số 41 là của ông. Trên phần đất bố mẹ cho để gộp vào thửa số 41 đã có 01 ngôi nhà 3 gian đắp đất, mái ngói, khung gỗ xoan do bố mẹ làm. Đến năm 1977 vợ ông ở nhà làm thêm 01 gian thành ngôi nhà 4 gian. Do ông vẫn công tác ở miền Nam, vợ là giáo viên chuyển nơi công tác nên ngôi nhà không sử dụng. Đến năm 1990 ông đã bán ngôi nhà trên đất cho anh trai là ông Đỗ Văn C1 với số tiền là 1.000.000 đồng, ông khẳng định chỉ bán nhà chứ không bán đất vì để không ai ở nhà sẽ hỏng, vợ chồng ông không có thửa đất nào khác nên không thể bán đất. Việc bán thực chất là năm 1988 năm 1990 mới viết giấy. Về việc giao tiền đến giờ này cũng không rõ là giao bằng tiền hay bằng lương thực thực phẩm.

Từ năm 2009 vợ chồng ông muốn chuyển từ thị xã Phú Thọ về A để ở, thì ông C1 có nói rằng khi nào chúng tôi về thì sẽ trả lại mặt bằng để ông làm nhà. Tuy nhiên, ông C1 không trả lại mặt bằng nên đến năm 2021 vợ chồng ông khởi kiện.

Trong thời gian vợ chồng ông đòi ông C1 diện tích đất nêu trên, khoảng năm 2013 anh Đỗ Trung A làm nhà cấp 4 ở trên đất, ông C1 có nói rằng cháu Anh chỉ làm nhà tạm để ở. Khi đó hai bên có cãi cọ và dẫn đến tranh chấp như hiện nay. Ông không biết anh A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm nào. Năm 1992 anh A được cấp giấy CNQSD đất lần đầu ông cũng không biết, sau đó năm 2016 anh A đổi tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng anh A và chị O vợ chồng ông cũng không được biết.

Do thửa đất số 41 đã được thiết lập cho vợ chồng ông trong bản đồ 299 và sổ liệt kê lưu trữ tại UBND xã đều ghi rõ tên ông là Đỗ Chung C (tức Đỗ Long C). Vì vậy ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 523990, UBND huyện A cấp ngày 30/12/2016, sổ vào sổ CH 00846 đứng tên anh Đỗ Trung A và chị Phan Thị Kim O, trả lại đất cho vợ chồng ông.

Về tài sản trên đất, trước đây có một số cây cối, anh A và ông C1 đã khai thác và sử dụng nay không có yêu cầu gì.

Hiện nay trên diện tích đất tranh chấp trên có 01 ngôi nhà 3 gian cấp 4 và một số cây cối anh Đỗ Trung A trồng đã được TAND huyện A tiến hành xem xét thẩm định, định giá ngày 11/8/2022 với tổng giá trị là 160.394.600 đồng. Vợ chồng ông hoàn toàn nhất trí với nội dung thẩm định, định giá của TAND huyện A. Nếu Tòa án buộc anh Đỗ Trung A trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông sẽ thanh toán tiền giá trị ngôi nhà và cây cối trên đất cho anh A, còn vợ chồng ông sẽ sử dụng các tài sản trên diện tích đất nêu trên. Vợ chồng ông không đồng ý thanh toán các khoản tiền khác nếu anh A có yêu cầu.

Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, định giá tài sản) vợ chồng ông xin tự chịu và không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Ông C và bà N còn trình bày khi khởi kiện ông xác định thửa đất của ông là 1.721 m² nhưng đo đạc thực tế diện tích là 1.195,4 m² nên ông xin thay đổi về số liệu diện tích đất.

Bà N trình bày bổ sung, việc ông C bán nhà bà không được biết.

- Bị đơn anh Đỗ Trung A trình bày: về nguồn gốc đất là do bố anh là Đỗ Văn C1 để lại từ những năm 1990. Trước đó nguồn gốc đất là do bố mẹ ông C1 giao lại cho ông C1 quản lý rất lâu và ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1990 ông C1 tách thửa thành 02 phần 01 phần đứng tên ông C1 và một phần đứng tên anh nên ngày 25/11/1992 nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đỗ Chung A. Gia đình đã đóng thuế từ đó đến nay. Do nhầm lẫn tên đệm nên anh đã đổi bìa đỏ ngày 30/12/2016 đã cấp bìa đứng tên Đỗ Trung A và Phan Thị Kim O với diện tích là 1.195,4 m² (bìa cũ là 1.192 m²). Đất chưa bao giờ đứng tên ông bà nội anh, khi lớn lên bố anh có nói cho anh một thửa cùng là đất của ông C1.

Về lý do sổ mục kê đứng tên phần đất là Đỗ Long C thì anh không biết việc này nhưng gia đình ông C không có đất ở địa phương và cũng không có diện tích đất nào có diện tích 1.721 m².

Về giấy bán nhà là do ông C tự viết không có chữ ký của bố anh nên anh không chấp nhận và không có giá trị. Việc mua bán đất thời đó pháp luật không cho phép nên văn bản chỉ ghi là bán nhà, thực chất việc bán từ năm 1988 đến năm 1990 ông C về phép thì mới viết giấy.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Kim O là anh Đỗ Văn C trình bày quan điểm:

Anh là con của ông Đỗ Trung A và bà Phan Thị Kim O. Anh sinh năm 1993 sinh ra tại khu 5 xã Q nay là khu 4 xã S khi đó bố mẹ anh đã ở tại căn nhà cấp 4 ba gian. Nguồn gốc căn nhà là cụ nội cho ông Đỗ Long C (ông C là chú ruột bố anh). Năm 1989 ông C bán nhà cho ông C1 (ông C1 là ông nội của anh) sau khi bán nhà cho ông C1 thì ông C không ở đó nữa mà ông C1 ở, sau đó ông C1 cho bố mẹ anh ở từ đó đến nay. Căn nhà trên đã đập bỏ xây dựng lại năm 2003 nhà cấp 4, 3 gian, đầy đủ công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi, bố mẹ anh không thay đổi nơi ở nào khác.

Sau khi ông C1 mua nhà thì giao nhà đất cho bố mẹ anh sử dụng và ông C1 đã làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất tên bố anh, cấp ngày 25/11/1992. Toàn bộ thủ tục do ông C1 làm, các giấy tờ do nhà nước quản lý thế nào anh không rõ. Do sai về tên đệm nên ngày 30/12/2016 đã đính chính lại và giấy CNQSD đất đứng tên bố mẹ anh, bố mẹ anh đã trồng cây cối lâm lộc trên đất, trước đây đất này trống vắng.

Thửa đất theo giấy CNQSD đất là thửa số 78, tờ bản đồ số 28 chính là thửa số 41 tờ bản đồ số 10. Thuế đất hàng năm gia đình anh đóng nhưng số tiền không lớn và các giấy tờ không còn lưu giữ, từ năm 2017 thì không phải đóng thuế nữa. Ông C khởi kiện yêu cầu hủy giấy CNQSD đất mang tên bố mẹ anh, anh hoàn toàn bác bỏ vì nguồn gốc đất đã rõ ràng và ông C đã bán cho ông C1.

Đại diện UBND xã S huyện A trình bày:

Năm 1992, UBND huyện Tam Thanh cấp giấy CNQSD đất cho ông Đỗ Trung A và đến năm 2016 UBND huyện A cấp đổi giấy CNQSD đất cho ông A và bà O là đúng trình tự theo quy định về thủ tục hành chính. Về mặt nội dung việc cấp giấy CNQSD đất có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đỗ Long C hay không đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Sở cấp giấy CNQSD cho anh Đỗ Trung A UBND xã không còn lưu trữ vì khi trình hồ sơ lên UBND huyện A để cấp giấy CNQSD đất cho anh A thì UBND xã đã chuyển toàn bộ hồ sơ lên huyện.

Về nguồn gốc thửa đất: theo sổ mục kê UBND xã đang quản lý thì đứng tên ông Đỗ Chung C, ông Đỗ Chung C chính là người có quyền sử dụng đất thửa số 41 tờ bản đồ số 10, bản đồ 299 có diện tích 1.721 m² đó là thửa đất ông Đỗ Long C đang khởi kiện đối với anh Đỗ Trung A và nay đã cấp giấy CNQSD đất cho anh Đỗ Trung A. Nguồn gốc đất ông C có được là do bố mẹ ông C cho (bố ông C là Đỗ Văn T1, chết năm 1988 và mẹ là Phạm Thị T2, chết năm 1989).

Thời điểm trước năm 1990 thì bố mẹ ông C quản lý, sau năm 1990 thì theo tài liệu ông C bán nhà cho ông Đỗ Văn C1 (bố đẻ anh Đỗ Trung A) là anh trai ông C (việc bán nhà không qua địa phương) từ đó ông C1 quản lý đến khi nào chuyển sang cho anh A thì xã không biết. Việc đóng thuế hàng năm từ khi ông C cho ông C1 thì đề nghị Tòa án yêu cầu anh A cung cấp vì ông C1 đã chết.

Theo giấy bán nhà của ông Đỗ Long C cung cấp cho Tòa án có ghi diện

tích đất 02 sào vì thời điểm đó chỉ áng chứ không đo đạc vì ông C chỉ bán nhà nhưng diện tích đất có nhà này chính là thửa 41 theo sổ mục kê. Năm 1992 anh Đỗ Trung Anh được nhà nước cấp giấy CNQSD đất diện tích 1.192 m² số thửa 41 tờ bản đồ số 10. Tại thời điểm này thể hiện tại sổ theo dõi trả bìa cho anh Đỗ Trung A số vào sổ CH 01224 tên Đỗ Trung A khu 5 xã Q, số phát hành CD 523585. Bản đồ 299 được lập vào khoảng năm 1988-1990. Tại sổ mục kê số 10 tên Đỗ Trung C với tờ bản đồ 299 là một (thửa số 41).

Đại diện UBND huyện A trình bày quan điểm:

Trên cơ sở tờ trình, danh sách các thửa đất của UBND xã S xác nhận cho ông Đỗ Trung A, UBND huyện đã căn cứ quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đó để cấp GCNQSD đất cho ông Đỗ Trung A và bà Phan Thị Kim O khu 5 xã Q. Trong quá trình thực hiện cấp GCNQSD đất tại thửa đất nêu trên, UBND huyện không nhận bất kỳ đơn thư hay ý kiến phản ánh nào.

Đại diện Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt:

Hiện tại ông Đỗ Trung A và bà Phan Thị Kim O đang có dư nợ tại Ngân hàng, tổng dư nợ tại thời điểm ngày 25/07/2022 là 900.000.000 đồng.

Về tài sản bảo đảm tiền vay: ông Đỗ Trung Anh và bà Phan Thị Kim O hiện đang thế chấp tài sản đứng tên chính chủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 523990 do UBND huyện A, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30 tháng 12 năm 2016 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH- 00846) theo hợp đồng thế chấp số HDTC24B20180229 ký ngày 21/12/2018, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số HDTC24B20180229/PL01 ký ngày 11/03/2020, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số HDTC24B20180229/PL02 ký ngày 24/05/2022, do vậy tài sản trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng, chưa giải chấp.

Tại Bản án số 09/2023/DS-ST ngày 29-6-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã căn cứ điểm a khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; điểm g khoản 1 Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; các điều 158; 160; 161; 164 và 166 Bộ luật dân sự 2015; quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Long C (tức Đỗ Trung C, Đỗ Chung C) về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Long C (tức Đỗ Trung C, Đỗ Chung C) về đòi quyền sử dụng đất.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 523990 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/12/2016, số vào sổ CH 00846 đứng tên ông Đỗ Trung Anh và bà Phan Thị Kim O, đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất tại xã S, huyện A, tỉnh Phú Thọ.

Xác nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 28 địa chỉ thửa đất tại xã S, huyện A, tỉnh Phú Thọ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 523990 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/12/2016, số

vào sổ CH 00846 đứng tên ông Đỗ Trung Anh và bà Phan Thị Kim O), thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Long C và bà Ngô Thị N.

Chia quyền sử dụng thửa đất trên như sau:

Anh Đỗ Trung A và chị Phan Thị Kim O được quyền sử dụng phần đất có chỉ giới 2,3,4,5,6,7,2 có diện tích 640,4 m² (trong đó có 150 m² đất ở, còn lại là đất vườn). Có giá trị là 150.214.880 đồng. Buộc anh Đỗ Trung Anh phải trả cho ông Đỗ Long C số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại được trừ vào phần công quản lý, tôn tạo tăng giá trị đất.

Buộc anh Đỗ Trung A phải trả lại quyền sử dụng cho ông Đỗ Long C (Đỗ Trung C, Đỗ Chung C) phần đất có chỉ giới 1, 2,7,8,9,10,11,1 có diện tích 550,7 m² (trong đó có 150 m² đất ở, còn lại là đất vườn). Có giá trị là 141.944.540 đồng.

Anh Đỗ Trung A có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình cây cối trên đất giao cho ông Đỗ Long C để ông Đỗ Long C thực hiện quyền sử dụng đất.

Phần đất được giao cho các đương sự theo sơ đồ bản trích đo hiện trạng kèm theo bản án này.

Ông C, bà N, anh A, chị O có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hành chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Phần đất được giao cho anh Đỗ Trung A tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp số HDTC24B20180229 ký ngày 21/12/2018, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số HDTC24B20180229/PL01 ký ngày 11/03/2020, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số HDTC24B20180229/PL02 ký ngày 24/05/2022 với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - PGD A - Chi nhánh Phú Thọ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, về trách nhiệm thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền chưa thi hành theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 07-7-2023, bị đơn - anh Đỗ Trung Anh kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ngày 13-7-2023, đại diện ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả đủ diện tích đất là 1.191,1 m², không buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn tiền công quản lý, tôn tạo thửa đất.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 311/QĐ-VKS-DS ngày 13-7-2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ½ diện tích đất tranh chấp là của bị đơn. Bị đơn không phải thanh toán tiền cho ông C bà N; xem xét lại phần giải quyết tài sản, cây trồng trên phần đất giao cho nguyên đơn, tránh việc di dời; khó khăn cho việc thi hành án; ngoài ra, Tòa án cấp sơ

thảm chỉ buộc anh A mà không buộc chị O phải trả $\frac{1}{2}$ diện tích đất và số tiền 100.000.000 đồng cho nguyên đơn và không buộc phải trả cho bà N là không đúng vì thửa đất này do chị O và anh A chiếm giữ; và tài sản trên là tài sản chung của ông C, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thay đổi nội dung kháng nghị phúc thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết

Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất tranh chấp. Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thụ lý, giải quyết vụ án là đúng.

[2]. Về nội dung

- Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: các bên đương sự đều thừa nhận đất có nguồn gốc của bố mẹ là cụ Đỗ Văn T1 (chết năm 1988) và cụ Phạm Thị T2 (chết năm 1989), các cụ cho hai anh em ông Chi và ông C mỗi người một phần. Liên quan đến phần đất của ông C, tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện: tại Giấy bán nhà 15/4/1990 ông C có viết “Tên tôi là Đỗ Long C; tôi có nhà gỗ 3 gian 1 trái lợp ngói làm trên mảnh đất thổ cư 2 sào. Nay do hoàn cảnh tôi và vợ con tôi cư trú ở xã H, huyện B, Vĩnh Phú không trở về quê nữa. Nay tôi nhượng lại cho anh trai tôi là Đỗ Văn C1 với số tiền là 1.000.000 (một triệu). Vậy tôi viết giấy này để anh tôi được toàn quyền sử dụng ngôi nhà nói trên ở mảnh đất thổ cư của tôi”.

Mặc dù, ông C không thừa nhận đã bán đất cho ông C1 mà chỉ bán nhà cho ông C1 vì để sau này ông còn về quê và lúc đó pháp luật cũng không cho phép bán đất, nhưng lý do đó không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: luật đất đai thời kỳ này xác định việc mua, bán đất là hành vi bị nghiêm cấm bởi lẽ đất đai là sở hữu toàn dân, nhà nước giao cho nhân dân quản lý, sử dụng và không được mua, bán dưới bất kỳ hình thức nào, mặt khác theo quy định tại Điều 53 của Luật đất đai 1987 có hiệu lực kể từ ngày 29/12/1987 và hết hiệu lực kể từ ngày 15/10/1993 có quy định:

“Người nào mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô, huỷ hoại đất đai hoặc có hành vi khác vi phạm pháp luật đất đai thì bị xử phạt hành chính bằng một hoặc nhiều hình thức sau đây...”.

Như vậy, bản thân ông C bà N cũng thừa nhận vào thời điểm đó pháp luật không cho phép bán đất, nên nếu việc mua, bán nhà đất giữa ông C và ông C1 mà giấy viết tay ghi cụ thể “Giấy bán đất” sẽ không được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và ông C1 sẽ không thể đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Hơn nữa tại giấy bán nhà do ông C viết cũng thừa nhận không trở về quê nữa điều đó chứng tỏ ông C không có nhu cầu sử dụng đất nên viết giấy này với mục đích bán đất và nhà trên đất cho ông C1 để ông C1 có căn cứ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Về thực tế ngôi nhà là tài sản gắn liền với đất và khi đó trên đất ngoài nhà còn có cây cối nên không thể chỉ bán nhà mà không bán đất.

Ngoài ra, ông C bà N cho rằng việc anh Anh chị O xây nhà ông bà có biết nhưng ông bà chỉ cho anh Anh mượn đất chứ không bán đất là không có cơ sở chấp nhận vì kể từ khi ông C viết giấy bán nhà trên sau đó vợ chồng ông C chuyển đi nơi khác ở thì hàng năm ông C và bà N vẫn thường xuyên về chơi và cúng giỗ, lễ tết cũng như khi có việc gì vẫn về nhà ông C1, ở sát với diện tích đất đang tranh chấp. Đến năm 2003 và 2013 khi anh A chị O xây dựng nhà cửa trên đất ông bà đều biết và không có ý kiến phản đối gì .. tài sản đã xây dựng trên đất đều là tài sản kiên cố phù hợp với phong tục tập quán địa phương (nhà cấp 4 vẫn được anh A chị O lấy phần gỗ mái nhà mua của ông C sang sử dụng và nhà mái bằng đổ bê tông cùng nhà xưởng), như vậy không thể xác định đó là nhà tạm... Do đó cần xác định diện tích nhà, đất trên ông C đã bán cho ông Chi và ông Chi đã cho anh A, chị O và trên thực tế anh A, chị O đã sử dụng diện tích đất trên ngay tình và công khai liên tục trên 30 năm.

Theo qui định tại tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực).

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Tuy nhiên, diện tích đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà N (tài sản có trong thời kỳ hôn nhân do đó việc định đoạt tài sản chung phải được sự đồng ý của bà N). Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N khai khi ông C viết giấy bán nhà cho ông Chi, bà N không biết. Số tiền ông C nhận được của ông Chi hay không bà cũng không được biết và không được sử dụng vào mục đích chung của gia đình; do đó, để đảm bảo phù hợp trên thực tế cần xác định $\frac{1}{2}$ diện tích đất 1.195 m² đất nêu trên là của ông C và $\frac{1}{2}$ là của bà N và ông C chỉ có quyền định đoạt đối với phần tài sản của mình. Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích đất 1.195 m² vẫn thuộc quyền sử dụng của ông C; giao cho anh Anh, chị O sử dụng 01 phần diện tích và buộc anh A thanh toán tiền phần đất được giao là không đúng.

- Đối với phần đất anh A phải trả lại cho ông C có diện tích 550,7 m²: hiện nay trên phần đất này có nhà tạm và tường rào cùng một số cây cối. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N ông C đều đề nghị nếu buộc anh Đỗ Trung Anh trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông sẽ thanh toán tiền giá trị ngôi nhà và cây cối trên đất cho anh A, còn vợ chồng ông sẽ sử dụng các tài sản trên diện tích đất nêu trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc anh Đỗ Trung A có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình cây cối trên đất giao cho ông Đỗ Long C để ông Đỗ Long C thực hiện quyền sử dụng đất là không đúng với sự tự nguyện của đương sự và khó khăn trong việc thi hành án.

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh A, chị O phải thanh toán cho bà N ông C 150.214.880 đồng. Ông C, bà N phải thanh toán cho anh A, chị O số tiền 50.214.800 đồng và sau khi đã trừ vào phần công quản lý, tôn tạo tăng giá trị đất của anh A, chị O thì số tiền anh chị còn phải thanh toán cho ông bà C N là 100.000.000 đồng; do đó, xác định anh A, chị O phải chịu án phí tương ứng với 5.000.000 đồng là không đúng, bởi trên thực tế anh A chị O phải thanh toán giá trị tài sản là 150.214.880 đồng thì anh A chị O phải chịu án phí đối với toàn bộ số tiền này tương ứng với số tiền án phí là 7.510.400 đồng và bà N ông C phải thanh toán cho anh A chị O số tiền 50.214.800 đồng thì bà N ông C phải chịu án phí đối với số tiền này thì mới đúng. Việc Tòa án tuyên án phí như trên là không thực hiện đúng quy định tại khoản 4 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

- Nguyên đơn là ông Đỗ Long C và người liên quan là bà Ngô Thị N đòi

quyền sử dụng đất do bị đơn là anh Đỗ Trung A và người liên quan là chị Phan Thị Kim O chiếm giữ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phải buộc anh A và chị O phải trả cho ông C bà N. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc anh Đỗ Trung A mà không buộc chị Phan Thị Kim O phải trả cho ông Đỗ Long C số tiền 100.000.000 đồng và trả quyền sử dụng đất mà không buộc phải trả cho bà Ngô Thị N là không đúng vì đây được xác định là tài sản chung của ông C bà N và tài sản này chị O cũng đang chiếm giữ cùng anh A do đó chị O cũng phải có trách nhiệm trả cho ông C bà N.

Các nội dung nêu trên ảnh hưởng đến việc xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện vụ án và không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm, nên có căn cứ chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên và kháng cáo của các đương sự hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: nguyên đơn, bị đơn kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án số 09/2023/DS-ST ngày 29-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Bị đơn - anh Đỗ Trung A không phải nộp án phí phúc thẩm. Trả lại cho anh Đỗ Trung A 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp ngày 07-7-2023, tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú Thọ (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam