TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **208**/2023/DS-PT
Ngày: 04/5/2023.
V/v "Yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, hủy HĐ chuyển nhượng QSD đất, tranh chấp đất đai"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Vỹ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 04 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 36/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 về việc "Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đất đai" do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố HP.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4396/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2023 giữa:

**** Nguyên đơn:*** Ông Vũ Xuân A; sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ dân phố XA, thị trấn TS, huyện AL, thành phố HP; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Vũ Đức P1, sinh năm 1941; Địa chỉ: Thôn TN1, xã AH, huyện VB, thành phố HP; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh P2 - Luật sư Công ty Luật TNHH TMA – Đoàn luật sư thành phố HN; có mặt.

**** Bị đơn*:** Bà Vũ Thị B; sinh năm 1953; Địa chỉ: Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP; vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ủy ban nhân dân huyện VB, thành phố HP; Địa chỉ: Thị trấn VB, huyện VB, thành phố HP; vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1949 và vợ là bà Đào Thị X1; sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP; Văng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà X1: Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà X1: Bà Trần Thị T2 - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố HP; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Vũ Thị T3 (tên gọi khác: Vũ Thị T); sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn TN1, xã AH, huyện VB, thành phố HP; có mặt.

4. Bà Tô Thị L2, anh Vũ Đình H1, anh Vũ Đức H2, anh Vũ Đức M1; Địa chỉ: Thôn ON, xã HH, huyện VB, thành phố HP; vắng mặt.

5. Bà Vũ Thị T4; Địa chỉ: Thôn ON, xã HH, huyện VB, thành phố HP; vắng mặt.

6. Bà Vũ Thị T5; Địa chỉ: Thôn ON, xã HH, huyện VB, thành phố HP; vắng mặt.

7. Bà Vũ Thị S1; Địa chỉ: Thôn Nội Tạ, xã AH, huyện VB, thành phố HP; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2, anh H1, anh H2, anh M1, bà T4, bà T5, bà S1: Ông Vũ Xuân A; sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ dân phố XA, thị trấn TS, huyện AL, thành phố HP; có mặt.

8. Ông Vũ Văn S2; sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn HT, xã QT, huyện DH, tỉnh QN; có mặt.

9. Ông Vũ Văn N1; vắng mặt.

10. Bà Vũ Thị N2; vắng mặt.

11. Bà Vũ Thị T6; vắng mặt.

12. Bà Vũ Thị D1; vắng mặt.

13. Ông Vũ Văn D2; vắng mặt.

14. Ông Vũ Văn S3; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn HT, xã QT, huyện DH, tỉnh QN.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà N2, bà T6, bà D1, ông D2, ông S3: Ông Vũ Văn S2; sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn HT, xã QT, huyện DH, tỉnh QN; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Cụ Vũ Văn T7 (1903 – 1981) có vợ là cụ Trần Thị N3 (1925-1984). Cụ T7 và cụ N3 có 05 người con, gồm: Vũ Thị R1 (1947-2019), Vũ Văn K1 (1953-2003), Vũ Thị B sinh năm 1953, Vũ Xuân A sinh năm 1955, Vũ Thị T3 sinh năm 1966. Bà R1 có chồng là Vũ Văn S4 (1949-2013), các con: Vũ Đình T8 (1969-2014), Vũ Thị T4, Vũ Thị T5, Vũ Thị S1. Ông Vũ Đình T8 (1969-2014) có vợ Tô Thị L2 và có 03 con: Vũ Đình H1, Vũ Đức H2, Vũ Đức M1. Ông K1 có vợ Phạm Thị C1 (1951-1996) và 06 con: Vũ Văn S2, Vũ Văn N1, Vũ Thị N2, Vũ Thị T6, Vũ Thị D1, Vũ Văn S3. Các cụ không có con nuôi, con riêng, khi chết các cụ không để lại di chúc.

Theo nguyên đơn, Vũ Văn T7 và cụ Trần Thị N3 có 02 thửa số 904, 905, tờ bản đồ số 11, tại Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP. Khi còn sống, Cụ T7 cụ N3 sinh sống trên diện tích đất nêu trên. Các anh chị em từ khi sinh ra ở với cha mẹ, lớn lên lần lượt năm 1978 chị R1 đi lấy chồng ở riêng; anh K1 đi xây dựng vùng kinh tế mới ở DH, tỉnh QN; chị B lấy chồng ở BT, LC. Năm 1979 chỉ còn cha mẹ và em gái là T3 ở trên mảnh đất nêu trên. Năm 1979 nguyên đơn đi bộ đội đến năm 1985 về ở nơi khác.

Năm 1979, bà B mang con gái về quê sinh sống, do không chuyển khẩu về quê nên xã không cấp đất cho nên bà B phải ở nhờ nhà kho Hợp tác xã nông nghiệp Thôn TN1, xã AH. Năm 1981, Cụ T7 mất, chỉ còn mẹ và em gái là bà T3 ở trên diện tích đất trên. Năm 1983, do hoàn cảnh gia đình túng thiếu cụ N3 đổi đất cho ông Vũ Xuân D3 người cùng xóm lấy mảnh đất của ông D3 diện tích 440m^2, trên mảnh đất có 02 gian nhà tre lớp rạ, tường đắp đất, ông D3 cho cụ N3 150kg thóc. Cũng trong năm 1983, do bà B quá khó khăn, không có ruộng, không có nhà phải đi ăn xin nên cụ N3 cho 03 mẹ con bà B về ở cùng cho đỡ khổ.

Năm 1984, cụ N3 chết. Bà T3 xây dựng gia đình năm 1990 vẫn ở trên đất, năm 1998 vợ chồng con chuyển về đất nhà chồng ở. Năm 1997, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình không ai biết. Năm 2009, bà B bán đất cho ông Phạm Văn T1, việc chuyển nhượng viết giấy tay ngày 24/8/2009 có chữ ký người làm chứng và xác nhận của thôn ngày 12/10/2009. Năm 2011, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã. Việc bà B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn và các anh chị em không biết, không được hỏi ý kiến, việc bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 nguyên đơn và các anh chị em cũng không biết.

Nay, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện VB cấp cho bà Vũ Thị B năm 1997.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/9/2011 giữa bà Vũ Thị B và ông Phạm Văn T1.

3. Yêu cầu bà Vũ Thị B trả lại thửa đất số 904 và 905 ở Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP theo sổ mục kê bản đồ giải thửa số 11 đã được UBND huyện VB cấp năm 1997 cho bà Vũ Thị B.

Bị đơn là bà Vũ Thị B: Đã được tống đạt các văn bản tố tụng song không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện VB, thành phố HP trình bày tại Công văn số 1014/UBND-TNMT ngày 02/5/2019:

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong các trường hợp sau: "*d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai*". Do bà Vũ Thị B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T1 ngày 19/9/2011 (*có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã AH*); việc chuyển nhượng đã thực hiện trước ngày ông Vũ Xuân A có đơn đề nghị gửi UBND huyện VB (*Đơn đề nghị ngày 06/7/2017*), vì vậy, căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, UBND huyện không ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Vũ Thị B ngày 01/3/1997.

Ngoài ra, theo Công văn số 392/TNMT ngày 09/11/2020 của Phòng Tài nguyên và môi trường Ủy ban nhân dân huyện VB, thành phố HP, thể hiện: Theo Sổ mục kê, bản đồ giải thửa xã AH lập năm 1993, thửa đất số 904, tờ bản đồ số 11, diện tích 120m^2, ghi đất ao, chủ sử dụng là bà Vũ Thị B; thửa số 905, tờ bản đồ số 11, diện tích 320m^2, ghi đất thổ cư, chủ sử dụng là bà Vũ Thị B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/3/1997 mang tên bà Vũ Thị B, thửa 904, 905, tờ bản đồ số 11, diện tích 440m^2, trong đó 200m^2 đất ở, 120m^2 đất vườn, 120m^2 đất ao.

Giấy biên nhận bán đất thổ cư lập ngày 24/8/2009 có chữ ký của bà Vũ Thị B (người bán), ông Phạm Văn T1 (người mua), bà Nguyễn Thị M2 (người làm chứng), ông Tô Văn T8 (người làm chứng), ông Phạm Văn T9 (Trưởng Thôn TN1): Bà Vũ Thị B đã bán 440m^2 tại 02 thửa đất trên cho ông Phạm Văn T1 với số tiền 25.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và giao bìa đỏ cho ông T1. Đến

ngày 19/9/2011 bà Vũ Thị B và ông Phạm Văn T1 vợ là bà Đào Thị X1, cư trú tại xã AH đã thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 904, 905, diện tích 440m^2 có chứng thực của UBND xã AH. Hiện nay bà Vũ Thị B không cư trú tại địa phương, không rõ địa chỉ cư trú; thửa đất 904, 905 ở trên do ông Phạm Văn T1 quản lý sử dụng. Bà Vũ Thị B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T1, việc chuyển nhượng được thực hiện trước ngày ông Vũ Xuân A có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì trong trường hợp này việc ông Vũ Xuân A đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị B là không có căn cứ giải quyết.

Ông Phạm Văn T1 và bà Đào Thị X1 trình bày: Con trai bà Vũ Thị B là anh Nguyễn Văn M3 (1981-2002) là con nuôi nhận của ông T1. Ông T1 biết bà B có diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc là đất ruộng cấy của Hợp tác xã cấp cho ông D3, sau đó ông D3 đổi đất cho bà B, ông D3 phải đưa thêm tiền chênh lệch cho bà B. Do bà B nói cần tiền để chữa bệnh cho con nên muốn bán đất. Ông T1 có tiền để dành định xây nhà nên khi bà B nói vậy đã đồng ý mua đất của bà B. Thời điểm mua bán gia đình ông không có điều kiện về kinh tế nên chưa làm thủ tục sang tên bìa đỏ ngày sau đó. Sau đó đến năm 2017 ông T1 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã đã có tờ trình về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có tranh chấp nên chưa sang tên được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông T1 đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên, hiện trạng không có công trình, vật kiến trúc trên đất. Quá trình sử dụng đất ông T1 không có tranh chấp về đất đai hay tranh chấp về ranh giới đất với các gia đình liền kề xung quanh.

Nay nguyên đơn khởi kiện, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì diện tích đất là của bà B, bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà B mới chuyển nhượng cho ông, việc chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật và đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực.

Bà Vũ Thị T3 trình bày: Bà là em gái của bà B, bà B trước đây lấy chồng ở LC sau đó vào những năm 1979 lại quay về quê ở. Ban đầu bà B ở tại nhà kho của hợp tác xã sau đó về ở với mẹ và Bà T3. Diện tích đất sau này đứng tên bà B là do mẹ bà là cụ N3 đổi cho ông D3 chứ không phải bà B đổi cho ông D3. Sau khi đổi bà ở với cụ N3 và bà B cũng về ở với cụ N3. Sau khi cụ N3 chết thì bà B và các con cùng Bà T3 ở đất đó. Năm 1991 Bà T3 lấy chồng là ông Vũ Đức P1, mẹ con bà B ở tại nhà cũ và vợ chồng bà làm nhà trên một phần diện tích đất và ở đó. Đến năm 1998 vợ chồng Bà T3 mới về ở trên đất nhà chồng cách diện tích đất hiện đang tranh chấp khoảng 700 mét; diện tích đất này ông bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà về nhà chồng ở thì nhà của vợ

chồng bà vẫn còn trên diện tích đất mà hiện nay đang có tranh chấp. Việc bà B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không biết, bà không đồng ý với việc làm của bà B. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Tô Thị L2; anh Vũ Đình H1; anh Vũ Đức H2; bà Vũ Thị T4; bà Vũ Thị T5; bà Vũ Thị S1: Không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Ông Vũ Văn S2, ông Vũ Văn N1, bà Vũ Thị N2, bà Vũ Thị T6, bà Vũ Thị D1, ông Vũ Văn S3 do ông Vũ Xuân A là người đại diện theo ủy quyền: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

Về các tài liệu, chứng cứ và tình tiết của vụ án:

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh do các bên đã thống nhất:

- Cụ Vũ Văn T7 (1903-1981) có vợ là cụ Trần Thị N3 (1925-1984). Cụ T7 và cụ N3 có 05 người con, gồm: Vũ Thị R1 (1947-2019), Vũ Văn K1 (1953-2003), Vũ Thị B, Vũ Xuân A, Vũ Thị T3. Bà R1 có chồng là Vũ Văn S4 (1949-2013), các con: Vũ Đình T8 (1969-2014); Vũ Thị T4; Vũ Thị T5; Vũ Thị S1. Ông Vũ Đình T8 (1969-2014) có vợ Tô Thị L2-1972 và có 03 con: Vũ Đình H1, Vũ Đức H2, Vũ Đức M1. Ông K1 có vợ Phạm Thị C1 (1951-1996) và 06 con: Vũ Văn S2, Vũ Văn N1, Vũ Thị N2, Vũ Thị T6, Vũ Thị D1, Vũ Văn S3. Các cụ không có con nuôi, con riêng, khi chết các cụ không để lại di chúc.

Các tình tiết mà các bên không thống nhất:

- Theo nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ để lại.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 cho rằng nguồn gốc đất trước đây là của bà B sau đó bà B đổi cho ông D3 nên diện tích đất đổi cũng là của bà B nên việc bà B được đứng tên trong sổ mục kê cũng như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Việc bà B chuyển nhượng đất có làm hợp đồng, có người làm chứng, có chứng thực theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố HP đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38; Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai;

Căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình";

Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân A về các nội dung sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện VB cấp năm 1997 cho bà Vũ Thị B;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/9/2011 giữa bà Vũ Thị B và ông Phạm Văn T1;

- Yêu cầu bà Vũ Thị B trả lại thửa đất số 904 và 905 ở Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP theo sổ mục kê bản đồ giải thửa số 11 đã được UBND huyện VB cấp năm 1997 cho bà Vũ Thị B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/9/2021, nguyên đơn là ông Vũ Xuân A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là ông Vũ Xuân A và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Người đại diện theo ủy quyền của ông A là ông Vũ Đức P1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì cho rằng nguồn gốc diện tích đất thửa đất số 904 và 905 ở Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP theo sổ mục kê bản đồ giải thửa số 11 đã được UBND huyện VB cấp năm 1997 cho bà Vũ Thị B là của Cụ T7, cụ N3. Năm 1984, bà B ở Lào Cai về không có đất nên ở nhờ nhà bố mẹ. Không có tài liệu chứng cứ nào về việc bà B được cấp diện tích đất sân kho sau đó đổi cho ông Vũ Xuân D3. Năm 1993, bà B đã tự ý kê khai, đứng tên chủ sử dụng đất thửa 904, diện tích 120m^2; thửa 905, diện tích 320m^2, tổng diện tích hai thửa 440m^2 mà không được các đồng thừa kế của là của Cụ T7 và cụ N3 đồng ý là trái pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện VB cấp năm 1997 cho bà Vũ Thị B; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/9/2011 giữa bà Vũ Thị B và ông Phạm Văn T1; buộc bà Vũ Thị B trả lại thửa đất số 904 và 905 tại Thôn TN của nguyên đơn là có căn cứ nhưng Tòa án sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ để giải quyết vụ án; Việc xem xét, đánh giá chứng cứ và giải quyết các yêu cầu giám định của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T1 không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của

ông T1, bà X1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm; không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng công nhận diện tích đất đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông T1, bà X1 vì: Có đủ căn cứ xác định nguồn gốc diện tích đất là của bà B; Việc bà B chuyển nhượng cho ông T1 là có thật và ông T1 mua là ngay thẳng. Ông T1, bà X1 đã trả đủ tiền và bà B đã giao đất nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong trên thực tế; ông T1, bà X1 sử dụng đất ổn định từ năm 1997 đến nay.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị T3 (T), ông Vũ Văn S2 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm; chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về vụ án*: Tòa án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ làm rõ nguồn gốc thửa đất số 904, diện tích 120m^2; thửa số 905, diện tích 320m^2 tại Thôn TN, xã AH, huyện VB, thành phố HP là do năm 1983 bà B đổi đất sân kho cho ông Vũ Xuân D3. Bà B đã đăng ký kê khai tại sổ mục kê của xã AH và năm 1997 bà B được UBND huyện VB, thành phố HP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình tham gia tố tụng, ông Vũ Xuân A không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đất tranh chấp là di sản của cụ Vũ Văn T7 và cụ Trần Thị N3 để lại nên yêu cầu khởi kiện đòi bà B trả thửa số 904 và thửa số 905 của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Từ đó, Tòa án sơ thẩm bác các yêu cầu khởi kiện của ông A về đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/9/2011 giữa bà Vũ Thị B và ông Phạm Văn T1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện VB cấp cho bà Vũ Thị B năm 1997 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của ông Vũ Xuân A đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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, đề nghị của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn là ông Vũ Xuân A khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị B trả lại quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân thành phố HP thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Vũ Xuân A trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông Vũ Xuân A khởi kiện yêu cầu tòa án hủy quyết định cá biệt về việc cấp Giấy CNQSDĐ thì Ủy ban nhân dân huyện VB, thành phố HP tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Tòa án sơ thẩm xác định Ủy ban nhân dân huyện VB, thành phố HP là bị đơn của vụ án là xác định tư cách đương sự không đúng quy định tại khoản 3 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vi phạm về tố tụng này không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không cần hủy mà Tòa án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Mặc dù tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày bà Vũ Thị B bỏ đi sinh sống tại TQ từ năm 1997 nhưng Tòa án đã xác minh tại Cục Quản lý Xuất nhập cảnh xác nhận bà B không có thông tin cấp hộ chiếu và xuất nhập cảnh. Xác minh tại Công an xã, xác định trước năm 1990 bà B có đăng ký nhân khẩu thường trú tại Thôn TN1, xã AH, huyện VB, thành phố HP. Từ đó bà B không có mặt tại địa phương, địa phương không nắm được bà B đã đi đâu và hiện nay đang ở đâu.

Tại Giấy biên nhận bán đất thổ cư lập ngày 24/8/2009 có chữ ký của bà Vũ Thị B là người bán, ông Phạm Văn T1 là người mua và những người làm chứng là bà Nguyễn Thị M2, ông Tô Văn T8, xác nhận của Trưởng Thôn TN1 là ông Phạm Văn T9. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/9/2011 giữa bà Vũ Thị B và ông Phạm Văn T1 có lời chứng của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã AH chứng thực bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị B có căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định thời điểm năm 2009 và năm 2011 bà B có mặt tại nơi cư trú xã AH, huyện VB, thành phố HP và tiến hành niêm yết các văn bản, quyết định tố tụng liên quan đến việc giải quyết vụ án cho bà Vũ Thị B tại địa phương theo quy định.

[4] Việc thu thập chứng cứ và giải quyết các yêu cầu giám định của Tòa án cấp sơ thẩm là đầy đủ và phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Quá trình tham gia tố tụng, các bên đương sự thống nhất xác định diện tích đất các bên đang tranh chấp theo Sổ mục kê, bản đồ giải thửa xã AH lập năm 1993 gồm 2 thửa đất: Thửa số 904, tờ bản đồ số 11, diện tích 120m^2, ghi đất ao, chủ sử dụng là bà Vũ Thị B; thửa số 905, tờ bản đồ số 11, diện tích 320m^2, ghi đất thổ cư, chủ sử dụng là bà Vũ Thị B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/3/1997 mang tên bà Vũ Thị B. Diện tích thực tế theo hiện trạng đo vẽ là 448m^2. Theo UBND huyện VB, thành phố HP thì diện tích chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây cho bà B vì sai số đo đạc. Tài sản gắn liền với diện tích đất: Không có.

[6] Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0410149 do Uỷ ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01/3/1997 tên chủ sử dụng Vũ Thị B đối với thửa đất số 204+905, tờ bản đồ số 11, diện tích 440m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn TN, xã AH; Theo sổ mục kê, bản đồ giải thửa năm 1993 thì thửa đất đứng tên bà B là thửa số 904, số 905 tờ bản đồ số 11 (không thấy có thửa số 204) nhưng trên cơ sở trình bày của các đương sự, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/3/2021, các tài liệu xác minh đều thể hiện thửa 904 và thửa 905 tờ bản đồ số 11, xã AH liền kề nhau, không có ranh giới phân định giữa hai thửa đất, không có tài sản gắn liền với đất nên xác nhận của UBND huyện VB về việc có sự ghi nhầm thửa đất số 904 thành thửa số 204 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B và diện tích đất hiện trạng là 448m^2, chênh lệch do sai số đo đạc là có cơ sở.

[7] Nguyên đơn là ông Vũ Xuân A khởi kiện cho rằng thửa đất số 904 và thửa đất số 905 nêu trên có nguồn gốc của cha mẹ ông là cụ Vũ Văn T7 và cụ Trần Thị N3 vì khi còn sống các cụ sinh sống trên diện tích đất nêu trên. Năm 1983, cụ N3 đổi đất cho ông Vũ Xuân D3 lấy mảnh đất của ông D3 diện tích 440m^2, trên mảnh đất có 02 gian nhà tre lợp rạ, tường đắp đất, ông D3 cho cụ N3 150kg thóc. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện Cụ T7, cụ N3 trước đây sống tại diện tích đất của các cụ ở nơi ở khác (không phải là diện tích đất đang có tranh chấp) và các cụ đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau. Mặt khác, Cụ T7 chết 1981, cụ N3 chết năm 1984 thì thời điểm này hai thửa số 904, số 905 vẫn còn là của ông D3 (chưa có việc đổi đất).

[8] Mặc dù không có tài liệu về việc bà B được giao hoặc cấp đất ở sân kho và việc ông D3 được giao đất, cấp đất, số thửa, tờ bản đồ, diện tích như thế nào nhưng các tài liệu xác minh thể hiện trước khi đổi đất cho ông D3 vào năm 1984, bà B là người sử dụng diện tích đất ở sân kho. Điều này cũng phù hợp với trình bày của nguyên đơn về việc năm 1979, em gái ông là bà Vũ Thị B mang con gái về quê sinh sống, do không chuyển khẩu về quê nên xã không cấp đất cho nên bà B phải ở nhờ nhà kho Hợp tác xã nông nghiệp Thôn TN1; phù hợp với lời khai ban đầu của ông D3 về việc khoảng năm 1984 ông đi bộ đội về được chính quyền địa phương cấp đất để làm nhà ở là diện tích hai thửa số 904, số 905 hiện nay. Ông D3 đã làm nhà tranh vách đất, có vườn ao trong toàn bộ khuôn viên đất được cấp và năm 1984 ông đổi nhà đất này để lấy đất của bà B ở sân kho. Lý do đổi đất là do gia đình bà B lúc đó rất khó khăn, đổi đất để có thêm gạo ăn. Khi đổi thì Cụ T7 đã chết, cụ N3 còn sống. Sau khi bà B đổi đất cho ông, cụ N3 và Bà T3 sống cùng bà B một thời gian ngắn thì cụ N3 chết.

[9] Các nội dung trên phù hợp với Sổ mục kê và Bản đồ giải thửa lập năm 1993 lưu lại UBND xã AH thể hiện cả 2 thửa 904, diện tích 120m^2; thửa 905, diện tích 320m^2, tổng diện tích hai thửa 440m^2 tờ bản đồ số 11 đều mang tên bà Vũ Thị B. Do đó, có cơ sở để khẳng định đây là diện tích đất sau khi bà B đã đổi cho ông D3. Ông D3 đứng tên chủ sử dụng thửa 818, tờ bản đồ số 11, diện tích

468m^2 và xác định đây là diện tích đất sau khi ông D3 đổi cho bà B. Việc sử dụng đất của bà B ổn định, không có tranh chấp. Năm 1997, UBND huyện VB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0410149 ngày 01/3/1997 đối với thửa đất số 905 có diện tích 200m^2 đất ở và 120m^2 đất vườn: thửa số 204 có diện tích 120m^2 đất ao đứng tên bà Vũ Thị B tuy có ghi nhầm số thửa nhưng có căn cứ về nguồn gốc đất.

[10] Thời điểm bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sổ hộ khẩu của bà B gồm 03 thành viên là bà Vũ Thị B, con gái Nguyễn Thị H3, con trai Nguyễn Văn M3 và không có ai khiếu nại, tranh chấp. Bà Vũ Thị T3 (T) trình bày năm 1997 bà Vũ Thị T3 (T) đang sống cùng bà B trên đất này đến năm 1998 mới chuyển về nhà chồng sinh sống nhưng bà không có tên trong hộ khẩu nên không thuộc trường hợp được giao đất. Ông A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất thửa số 904, số 905 tờ bản đồ số 11 xã AH là của Cụ T7 và cụ N3 nên Tòa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc bà Vũ Thị B trả lại 02 thửa đất nêu trên là đúng quy định.

[11] Như đã phân tích, không có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp là của Cụ T7 và cụ N3 nên việc bà Vũ Thị B chuyển nhượng 2 thửa đất nêu trên cho ông Phạm Văn T1, bà Đào Thị X1 không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của Cụ T7, cụ N3. Tòa án sơ thẩm bác các yêu cầu về Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện VB cấp năm 1997 cho bà Vũ Thị B; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/9/2011 giữa bà Vũ Thị B và ông Phạm Văn T1 của nguyên đơn là có căn cứ.

[12] Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 15/9/2021 Tòa án nhân dân thành phố HP.

[13] Kháng cáo của ông Vũ Xuân A không được chấp nhận nhưng ông là người cao tuổi và có yêu cầu nên miễn án phí dân sự phúc thẩm và án phí hành chính phúc thẩm cho ông A.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 241 Bộ luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Vũ Xuân A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 15/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố HP;

2. Ông Vũ Xuân A được miễn án phí dân sự phúc thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN		**THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Thái Duy Nhiệm	**Vũ Minh Tuấn**	**Lê Thị Mai**