

**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 81/2023/DS-PT

Ngày 27-02-2023

V/v: công nhận giao dịch chuyển
nhượng đất và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, công nhận
quyền tài sản về 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: ông Nguyễn Mạnh Tiên;
ông Trần Quang Minh.

- Thư ký phiên tòa: ông Lương Hải Anh - Thư ký Tòa án nH dân cấp
cao tại Hà Nội.

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

Ngày 27 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2022/TLPT-DS ngày 07
tháng 7 năm 2022 về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền tài sản về đất.

Do Bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 29-6-2021 (được sửa chữa,
bổ sung tại Quyết định số 01/2021/QĐ-SCBSB ngày 19-7-2021) của Tòa án
nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1098/2023/QĐ-PT ngày
10-02-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Trần Văn G sinh năm 1950; trú tại: thôn L, xã V,
huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn S sinh năm 1966; trú tại:
Tòa nhà V đường L, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Nguyễn
Quang T - Công ty luật TNHH W, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn: ông Trần Văn T sinh năm 1952; trú tại: thôn L, xã V, huyện
Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: các luật sư Lê Thành
L và Đinh Công H - Công ty luật TNHH Q, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội;
đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: bà Phùng Thị H sinh năm 1965; trú tại: thôn L, xã V, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ UBND huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

+ Anh Trần Văn B sinh năm 1986; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị H1 sinh năm 1989; chị Trần Thị H2 sinh năm 1993; đều vắng mặt.

+ Anh Trần Quang D sinh năm 1970; chị Trần Thị N sinh năm 1971; đều có mặt.

Đều ở địa chỉ: thôn Đồng Lạc, xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Ông Trần Văn V (đã chết).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông V:

+ Bà Phùng Thị V2 sinh năm 1954; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị T2 sinh năm 1974; chị Nguyễn Thị H3 sinh năm 1987; đều vắng mặt.

Đều ở địa chỉ Thôn L, xã V, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1987. Hiện không rõ đi đâu làm gì.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phùng Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện trình bày: ông và ông Trần Văn T có mối quan hệ là anh em con chú, con bác (bố ông là em trai ruột của bố ông T). Ông có một thửa đất thổ cư diện tích 84 m² địa chỉ tại thôn Đồng Lạc, xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc thửa đất này là ông nhận chuyển nhượng lại của anh Trần Quang D và chị Trần Thị N (là con gái và con rể của ông) theo giấy chuyển nhượng đất ngày 06/02/1998 (âm lịch) với giá 4.300.000 đồng. Trước đó anh D, chị N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Phùng Thị V với giá chuyển nhượng 4.300.000 đồng sau đó chuyển nhượng lại cho ông N trong ngày. Khi anh D, chị N mua đất của ông V, bà V2 và khi ông mua lại của anh D, chị N thì các bên không tính diện tích mà chỉ xác định mốc giới, đến năm 2010 Nhà nước đến đo đất và xác định ranh giới đất giữa các hộ thì lúc đó ông mới biết thửa đất của ông có diện tích 84 m². Lúc đó trên đất chỉ có 01 khóm tre, không có công trình gì khác. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông làm lán sửa xe đạp và sử dụng cho đến nay (lán xây tường gạch 10, mái lợp blôximãng, rộng khoảng 40 m, phần đất còn lại đổ nền bê tông). Khoảng năm 2014 ông có đến gặp cán bộ địa chính của xã Đồng Văn để hỏi về thủ tục cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được trả lời rằng đất dưới 100 m² thì không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên từ đó ông vẫn sử dụng đất bình thường.

Bên cạnh thửa đất của ông là phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn V sau khi đã bán cho anh D, chị N một phần. Ông V sử dụng phần đất đó đến năm 2001 thì đổi đất với ông Trần Văn T, ông T đến sử dụng đất của ông V, còn ông V sử dụng đất của ông T, ông T phải các thêm cho ông V số tiền 80.000.000 đồng. Khoảng năm 2012 - 2013 ông T dỡ bỏ nhà cấp 4 cũ của ông V và làm nhà B tầng sử dụng cho đến nay. Năm 1998 ông xây bức tường Bo loan bên đất của ông để ngăn cách với đất còn lại của ông V. Cuối năm 2016 ông tiếp tục ra hỏi cán bộ địa chính về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Bo gồm cả diện tích đất 84 m² của ông.

Sau đó ông làm đơn đề nghị UBND xã Đồng Văn giải quyết, UBND xã Đồng Văn đã tiến hành xác minh hiện trạng đất và hòa giải nhưng ông T không nhất trí tách trả đất cho ông.

Quá trình sử dụng đất ông đã nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2012 đến 2017 (có biên lai nộp thuế do ông Nguyễn Văn Hưng là trưởng thôn thu thuế và ký biên lai). Trước năm 2012 ông sử dụng đất nhưng không phải nộp thuế vì lúc đó chưa xác định được diện tích thửa đất. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và anh D, chị N; giữa ông và chị N, anh D là thực tế; hủy một phần Giấy chứng nhận số BB 213731 ngày 06/5/2010 đối với thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03, diện tích 289,75 m² do Ủy Bn nH dân huyện Yên Lạc cấp đứng tên hộ ông Trần Văn T; công nhận diện tích 36 m² đất thổ cư thuộc thửa số 116A, tờ bản đồ số 03 tại thôn Đồng Lạc, xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc là của ông vì thực tế đo đạc là 84 m² nhưng trong đó đất hợp pháp là 36 m², đất hành lang là 48 m².

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T trình bày: Năm 2001 gia đình ông T và gia đình ông V thỏa thuận đổi đất với nhau. Cụ thể tài sản của ông T chuyển cho ông V là 03 gian nhà mái bằng trên diện tích đất 210 m², tài sản ông V đổi cho ông T là 04 gian nhà cấp bốn trên diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất là 420 m². Sau đó ông T đã chuyển nhượng một phần đất trong số 420 m² cho anh Nguyễn Kim T4 ở thôn Dã Bàng, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc. Sau đó ông T và anh T4 có tranh chấp, và đã được giải quyết bằng Bản án số 06/2009/DS-PT ngày 20/01/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Theo Bản án xác định ông T và bà H phải bàn giao cho anh T4 130,25 m² trong số 420 m² vì vậy diện tích đất của ông T còn lại 289,75 m² và đã được Ủy ban nhân dân huyện Yên Lạc cấp Giấy chứng nhận ngày 06/5/2010. Hiện nay trên đất có một nhà ba tầng bê tông cốt thép, diện tích xây dựng là 77 m² diện tích sàn là 231 m².

Ông G khởi kiện, phía bị đơn xác định giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông V và anh D chị N là không hợp pháp do không có chữ ký ông V mà chỉ có chữ ký người làm chứng là ông C, anh D, ông G và người nhận tiền tên T. Trong

văn bản mua bán, chuyển nhượng đất không thể hiện rõ diện tích, chiều cạnh, do đó đối tượng mua bán không rõ ràng. Việc mua bán không được công chứng mà chỉ có các bên tự viết tay. Việc ông G nộp tiền thuê sử dụng đất hàng năm là không có căn cứ vì thửa đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, hộ ông T thuộc gia đình chính sách, không phải nộp thuê sử dụng đất, việc gia đình ông G nộp thuê sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật (đã được thể hiện tại buổi hòa giải ngày 30/5/2018 tại UBND xã Đồng Văn).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phùng Thị H là anh Nguyễn Tiến T3 trình bày: bà H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông G và đề nghị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ ông T được cấp thì diện tích đất mà ông G đang sử dụng nằm trong diện tích đất mà ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên phần đất đó là do ông G xây dựng trái phép, do vậy bà H có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông G tháo dỡ tài sản là lán sửa xe và trả lại diện tích đất khoảng 28 m² cho hộ ông T, bà H.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2020 ông Nguyễn Văn V trình bày:* gia đình ông V, bà V2 sử dụng một thửa đất từ năm 1970. Quá trình sử dụng có làm nhà cấp 4 và các công trình trên đất. Tại thời điểm đó gia đình có 05 người là vợ chồng và 03 người con. Năm 1998 ông V, bà V2 thống nhất bán một phần đất trong tổng diện tích đất gia đình đang quản lý, sử dụng cho anh Trần Quang D và chị Trần Thị N là con gái và con rể ông G. Hai bên có viết giấy tờ ghi “Biên bản nhượng đất thổ cư” đề ngày 06/02/1998 âm lịch. Nội dung ghi “*Gia đình tôi còn một nóc đất sau nhà hiện đang ở hình tam giác diện tích không rõ, một cạnh giáp Quốc lộ 1A, một cạnh dẫn sang cầu, một cạnh giáp tường H2 nhà 0,2m. Trên đất có một khóm tre. Số tiền chuyển nhượng là 4.300.000đ (khóm tre do tôi trồng)*”. Phần diện tích bán cho anh D, chị N sau đó anh chị bán cho ông G. Ông G đã làm một lán trên đất và xây phần tường ngăn cách với phần diện tích đất còn lại của gia đình ông. Ông xác định phần đất ông đã bán có khuôn viên được ngăn cách bằng bức tường do ông G xây đến hết phần lán xây của ông G.

Năm 2001 ông V đổi toàn bộ phần đất còn lại cho gia đình ông T. Hai bên có viết giấy tờ ghi là “*Biên bản đổi đất thổ cư*” đề ngày 25/8/2001. Nội dung thể hiện phần đất đổi cho ông T như sau: “*Phía Tây Bắc giáp quốc lộ 1A dài 17,60m; phía Đông đường sang cầu dài 33m; phía Tây Nam giáp nhà tỷ Đạt ranh giới cách nhà ý Đạt 0,20m; Đông giáp đất nhà anh Trần Quang D cách H2 nhà hiện đang ở là 0,20m*”. Ông V xác định khi đổi đất cho ông T hai bên đã thống nhất trừ đi phần đất bán cho anh D, chị N.

Bà Phùng Thị V với trình bày: bà có mối quan hệ là vợ ông Nguyễn Văn V. Gia đình bà có thửa đất do Hợp tác xã giao cho vợ chồng. Năm 1998 do hoàn cảnh khó khăn nên ông V và bà thống nhất chuyển nhượng một phần đất cho anh Trần Quang D và chị Trần Thị N là con gái và con rể ông G. Trên đất có 01 khóm tre, giá chuyển nhượng là 4.300.000 đồng, còn diện tích cụ thể hai bên

không đo đạc gì. Sau khi chuyển nhượng đến năm 2001 gia đình bà và gia đình ông T, bà H có thỏa thuận trao đổi đất cho nhau, ông bà T, bà H đến sử dụng đất của gia đình bà, còn gia đình bà sử dụng đất của gia đình ông T, ông T phải các thêm cho gia đình bà số tiền 80.000.000 đồng. Khi nhận đất ông V đã chỉ cho ông T biết phần đất mà gia đình ông T được sử dụng và phần đất mà ông bà đã bán cho anh D, chị N. Đồng thời đã đưa giấy tờ để ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay ông T, bà H chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà mà chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ viết tay cho gia đình bà. Gia đình ông bà có 03 người con là Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Văn H4. Khi vợ chồng bà tạo lập đất, sau đó chuyển nhượng một phần đất cho anh D, chị N và đổi đất cho ông T thì các con đều còn nhỏ không có công sức đóng góp gì. Ông G và ông T có tranh chấp đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H3 trình bày: xác nhận gia đình chuyển nhượng đất cho anh D, chị N như ông V, bà V2 trình bày là đúng. Khi ông V, bà V2 tạo lập tài sản các chị còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì và đều nhất trí chuyển nhượng đất cho anh D, chị N phần diện tích đất có mốc giới như ông V, bà V2 trình bày. Nay ông G và ông T có tranh chấp chị T và chị H3 không có ý kiến gì.

Riêng anh Nguyễn Văn H4 là con trai của ông Nguyễn Văn V và bà Phùng Thị V2 hiện nay gia đình không biết đi đâu làm gì, không có địa chỉ nên Tòa án không lấy được lời khai của anh H4.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn B, chị Trần Thị H1, chị Trần Thị H2 trình bày: xác nhận các nội dung như ông T trình bày và không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông G.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Yên Lạc trình bày:

Năm 2002 hộ ông Trần Văn T được cấp giấy chứng nhận lần đầu. Tuy nhiên, đến nay Phòng tài nguyên và môi trường huyện Yên Lạc không còn lưu trữ được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 của hộ ông Trần Văn T chỉ còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 464438, do UBND huyện Yên Lạc cấp ngày 06/9/2002 (Giấy này đã bị hủy).

Năm 2003 ông Trần Văn T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim T4, sinh năm 1970, địa chỉ thôn Giã Bàng, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 03, diện tích 420m², do vậy thửa đất đã được làm thủ tục chuyển quyền (tách làm 2 thửa) cụ thể:

+ Thửa số 116A, tờ bản đồ số 3, diện tích 279 m² (đất ở 200 m², đất vườn 79 m²), chủ sử dụng đất: hộ ông Trần Văn T, được UBND huyện Yên Lạc cấp giấy chứng nhận số X462993 ngày 09/10/2003.

+ Thửa số 116B, tờ bản đồ số 3, diện tích 141 m² đất ở, chủ sử dụng đất hộ ông Nguyễn Kim T4, được UBND huyện Yên Lạc cấp giấy chứng nhận số X462994 ngày 09/10/2003.

Tuy nhiên, sau khi đã chuyển nhượng ông T không bàn giao mặt bằng thửa đất cho ông Nguyễn Kim T4 nên hai bên có tranh chấp. Tại Bản án số 06/2009/DS-PT ngày 20/01/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: buộc ông Trần Văn T và bà Phùng Thị H phải bàn giao mặt bằng trả lại cho ông Nguyễn Kim T4 130,25 m² đất tại thửa 116, tờ bản đồ số 3 của xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc. Ngày 12/4/2010 UBND xã Đồng Văn đã Bn hành Tờ trình số 21/TTr-UB đề nghị thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư cho 02 hộ ông Trần Văn T và hộ ông Nguyễn Kim T4 (trong đó: Hộ ông Trần Văn T: Thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03, diện tích 289,75 m² (đất ở 200 m²; đất vườn 89,75 m²), giấy chứng nhận số BB 213731 cấp ngày 06/5/2010). Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Trần Quang D và chị Trần Thị N trình bày: anh chị là con rể và con gái của ông G. Năm 1998, do biết ông Nguyễn Văn V có nhu cầu bán đất nên vợ chồng anh chị có bàn bạc đặt vấn đề với ông Nguyễn Văn V và vợ là bà Phùng Thị V với chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị 01 phần đất thổ cư trong tổng diện tích đất ông V đang quản lý sử dụng. Hai bên thỏa thuận, ông V chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị một phần đất phía sau nhà ông V đang ở, hình tam giác, diện tích không rõ, một cạnh giáp QL13, một cạnh giáp đường trục dẫn sang cầu (cầu Đồng Lạc), một cạnh giáp H2 nhà ông V 0,2 m (tức là cách tường nhà ông V 20 cm), giá chuyển nhượng là 4.300.000 đồng.

Hai bên có viết giấy tờ là “*Biên bản nhượng đất thổ cư*” ngày 06/02/1998 âm lịch. Giấy tờ mua bán do ông Trần Văn C là em trai ông G viết hộ. Khi viết giấy tờ mua bán có vợ chồng ông V, bà V2, anh D và ông C. Hiện trạng thửa đất từ khi anh chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà V2 đến nay như ông G sử dụng là đúng mốc giới, không có gì thay đổi. Sau khi viết giấy tờ mua bán và trả đủ tiền cho ông V, bà V2 xong, vợ chồng anh bàn bạc lại thấy dự kiến mở quán trên đất là không phù hợp trong khi ông Trần Văn G đang có nhu cầu làm quán sửa chữa xe. Do vậy trong cùng ngày 06/2/1998 âm lịch, vợ chồng anh chuyển nhượng lại phần đất vừa nhận chuyển nhượng của ông V, bà V2 cho ông G, với giá trị như đã mua của ông V bà V2 là 4.300.000 đồng. Sau khi ông G nhận chuyển nhượng đất, ông G có làm 02 gian lán sửa xe ở trên đất. Khoảng năm 2001, hộ ông V đổi toàn bộ diện tích đất ở cho hộ ông Trần Văn T. Khi đổi đất ông V, ông T và ông G cũng đã thống nhất mốc giới giữa phần đất ông G mua lại của vợ chồng anh chị và phần đất ông V đổi cho ông T, ngăn cách phần đất giữa ông T và ông G sử dụng là bức tường nhà cũ do ông G xây. Quá trình sử dụng, ông G có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả phần đất mà ông G sử dụng. Anh D, chị N xác nhận việc tôi mua của ông V, bà V2 và bán lại cho ông G là đúng sự thật, hiện trạng từ lúc nhận chuyển nhượng của ông V, bà V2 đến nay không thay đổi, không liên quan đến phần đất hộ ông V đổi cho ông T. Tại thời điểm anh chị nhận chuyển nhượng phần đất của ông V hai bên không đo đạc chỉ xác định mốc giới. Nay theo sơ đồ hiện trạng đất đo vẽ ngày 15/9/2020, xác định diện tích đất là 84 m² trong đó diện tích đất trong hành

lang là 48 m², diện tích còn lại là 36 m² là đúng.

Tại Bản án số 08/2021/DS-ST ngày 29-6-2021 (được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định số 01/2021/QĐ-SCBSB ngày 19-7-2021), Tòa án nH dân tỉnh Vĩnh Phúc đã áp dụng các điều 133; 166 và 256 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm d Điều 99, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn G đối với ông Trần Văn T về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V và anh Trần Quang D, chị Trần Thị N; giữa anh Trần Quang D, chị Trần Thị N và ông Trần Văn G đề ngày 06/02/1998 âm lịch là hợp pháp.

Công nhận diện tích 36 m² đất thổ cư thuộc thửa số 116A, tờ bản đồ số 03 tại thôn Đồng Lạc, xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn G. Diện tích đất có ký hiệu B, B', 7, 6, B theo sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/9/2020 (có sơ đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận số BB 213731 ngày 06/5/2010 đối với thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03, diện tích 289,75 m² do Ủy Bn nH dân huyện Yên Lạc cấp đứng tên hộ ông Trần Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị H về việc yêu cầu ông Trần Văn G trả diện tích đất 36 m² và tháo dỡ tài sản trên thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03 tại thôn Đồng Lạc, xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Yên Lạc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 213731 đối với thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03, do UBND huyện Yên Lạc cấp ngày 06/5/2010 mang tên hộ ông Trần Văn T. Đồng thời xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn G theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02-7-2021, bị đơn là ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phùng Thị H kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông T, bà H cho rằng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ theo quy định; ngoài ra, còn có vi phạm về thủ tục tố tụng như: gia đình ông T có thể chấp trả đất 116 A cho Ngân hàng Viettin Bank - Chi nhánh Bình Xuyên. Tòa án cấp sơ

thảm chia tách quyền sử dụng thửa đất đã công nhiên hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến Bản án số 06/2009/DS-PT ngày 20-01-2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã có hiệu lực là cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T; do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, có ý kiến: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự là có căn cứ, đúng pháp luật; đề nghị giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự.

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 tố tụng: tại phiên tòa, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng các đương sự này đã được triệu tập hợp lệ lần T hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2]. Về nội dung: theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng về nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Trần Văn G và ông Trần Văn T trước đây là của ông Nguyễn Văn V và bà Phùng Thị V2. Theo sổ sách quản lý đất đai ở địa phương tổng diện tích đất ông V và bà V2 được sử dụng là 420 m² là loại đất thổ cư, trong sổ địa chính không thể hiện diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06/02/1998 âm lịch ông V chuyển nhượng một phần đất cho anh Trần Quang D (vợ là chị Trần Thị N) giá chuyển nhượng là 4.300.000 đồng, sau đó cùng ngày anh D, chị N chuyển nhượng phần đất trên cho ông G vẫn giá chuyển nhượng như trên. Đất khi chuyển nhượng có mốc giới là một hình tam giác diện tích không rõ, một cạnh giáp Quốc lộ 1A, một cạnh dẫn sang cầu, một cạnh giáp tường H2 nhà ông G là 0,2 m. Tài sản trên đất được ghi trong Giấy nhượng đất thổ cư ngày 06/02/1998 âm lịch là một khóm tre. Sau khi nhận chuyển nhượng ông G đã làm 01 nhà trên đất bằng vôi cát, lợp mái proximãng từ năm 1998. Nay đo đạc xác định diện tích thực tế là 84 m² trong đó diện tích đất trong hành lang là 48 m², diện tích còn lại là 36 m².

Ngày 25/8/2001, ông V đổi toàn bộ phần đất còn lại cho ông Trần Văn T. Mốc giới phần đất đổi cho ông T theo ông V xác định “*Phía Tây Bắc giáp quốc lộ 1A dài 17,60m; phía Đông đường sang cầu dài 33m; phía Tây Nam giáp nhà tỷ Đạt ranh giới cách nhà ý Đạt 0,20m; Đông giáp đất nhà anh Trần Quang D cách H2 nhà hiện đang ở là 0,20m*”. Ngày 06/9/2002 ông T được Ủy ban nhân dân huyện Yên Lạc cấp Giấy chứng nhận số U464438, thửa đất số 116, tờ bản

đồ số 3, diện tích 420 m². Sau đó năm 2003 ông Trần Văn T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim T4, sinh năm 1970, địa chỉ thôn Giã Bàng, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 03, diện tích 420 m²; do vậy thửa đất đã tách làm 2 thửa. Cụ thể: Thửa số 116A, tờ bản đồ số 3, diện tích 279 m² (đất ở 200 m², đất vườn 79 m²), chủ sử dụng đất hộ ông Trần Văn T, được UBND huyện Yên Lạc cấp giấy chứng nhận số X462993 ngày 09/10/2003; Thửa số 116B, tờ bản đồ số 3, diện tích 141 m² đất ở, chủ sử dụng đất hộ ông Nguyễn Kim T4, được UBND huyện Yên Lạc cấp giấy chứng nhận số X462994 ngày 09/10/2003.

Tuy nhiên, sau đó ông T và ông T4 có tranh chấp, ông T4 khởi kiện và được giải quyết bằng bản án vì vậy căn cứ vào bản án và Tờ trình của UBND xã Đồng Văn, UBND huyện Yên Lạc đã thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 hộ ông Trần Văn T và hộ ông Nguyễn Kim T4. Trong đó hộ ông Trần Văn T được UBND huyện Yên Lạc cấp Giấy chứng nhận số BB 213731 ngày 06/5/2010 đối với thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03, diện tích 289,75 m² (đất ở 200 m²; đất vườn 89,75 m²).

Xét đơn khởi kiện của ông Trần Văn G nhận thấy:

Về yêu cầu công nhận các giao dịch chuyển nhượng đất: xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông V và chị N, anh D cũng như giữa chị N, anh D và ông G chưa đảm bảo các quy định về hình Tc của hợp đồng. Cụ thể giấy tờ mới chỉ viết tay, chưa lập thành hợp đồng, bên chuyển nhượng là ông V không ký vào văn bản, hai bên không xác định diện tích chuyển nhượng mà chỉ xác định mốc giới chuyển nhượng, văn bản chuyển nhượng chỉ có chữ ký “T” vào phần nhận tiền. Tuy nhiên, việc ông V chuyển nhượng đất cho anh D, chị N đều được ông V, bà V2, các con của ông V, bà V2 và anh D, chị N xác nhận. Sau đó anh D, chị N chuyển nhượng cho ông G, ông G đã làm nhà trên đất từ năm 1998 để sửa xe, xây bức tường ngăn cách giữa đất nhận chuyển nhượng của ông V và phần đất còn lại của gia đình ông V, chính quyền địa phương và hàng xóm xung quanh đều biết về việc sinh sống trên đất của ông G như trên.

Ngoài ra Tại “Giấy xác nhận” của ông Trần Quang Đ - nguyên cán bộ địa chính xã Đồng Văn cũng xác nhận: *“ông Trần Văn T và bà Phùng Thị H đổi đất cho ông Nguyễn Văn V và bà Phùng Thị Với khi kiểm tra thực địa để làm thủ tục chuyển đổi hai bên thống nhất ranh giới giáp ranh với phần đất ông G đang sử dụng tính từ tường nhà cấp 4 trở ra là 0,20m. Phần đất ông G sử dụng là mua lại của ông Trần Quang D (ông D mua lại của ông V trước thời điểm ông V đổi cho ông T, bà H. Lý do phần đất ông G sử dụng vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T vì tại thời điểm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất không đủ diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ. Ông G và ông T thống nhất ông G vẫn tiếp tục sử dụng, khi nào làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên làm thủ tục sau”*.

Ông T không xác nhận việc ông G làm nhà trên đất mà cho rằng lán sửa xe do ông V làm nhưng tài liệu xác minh và lời khai của những người làm chứng đều xác nhận ông G làm là có căn cứ. Phía bị đơn còn cho rằng các giao

dịch chuyển nhượng đất đều không có tên người chuyển nhượng, không có vị trí đất, loại đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương nên các giao dịch đều vô hiệu. Tuy nhiên, với tài liệu thu thập được và thực tế sử dụng của ông G, đối chiếu với quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 1995 về hình thức giao dịch quy định “*giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể*” thấy rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và anh Trần Quang D; chị Trần Thị N; giữa anh Trần Quang D, chị Trần Thị N và ông Trần Văn G đối với diện tích đất 36m² tại thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03 tại thôn Đồng Lạc, xã Đồng Văn, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã thỏa mãn điều kiện pháp luật quy định do đó cần được công nhận nhằm đảm bảo quyền lợi của ông G.

Về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn T: quá trình giải quyết vụ án xác định ông T B lần được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lần 1 năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 420 m²; tuy nhiên hồ sơ lưu giữ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T UBND huyện Yên Lạc không cung cấp được, ông V cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào thời điểm này là hợp pháp hay không. Lần 2 ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 279 m² do chuyển nhượng một phần cho ông Kim Văn T4. Lần 3 ông T được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 289,75 m² do có tranh chấp với ông Kim Văn T4. Hiện nay ông T đang sử dụng (trừ đi phần đất ông G sử dụng) xác định là 288,5 m² trong đó phần diện tích hành lang được là 37 m² vì vậy diện tích thực tế còn lại là 251,5 m² (thiếu 38,25 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Mặc dù việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho ông T không xác định được tính hợp pháp nhưng thực tế ông V và ông T có đổi đất cho nhau sau đó ông T đã ở trên đất và thực hiện việc chuyển nhượng đất cho người khác ông V cũng không có ý kiến gì nên cần công nhận giao dịch đổi đất giữa ông V và ông T là đúng thực tế và cấp có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho ông T là hợp pháp.

Tuy nhiên, trong văn bản đổi đất ngày 25/8/2001 có sự thỏa thuận của ông V và ông T đã xác định “*Phía Tây Bắc giáp quốc lộ 1A dài 17,60 m; phía Đông đường sang cầu dài 33m; phía Tây Nam giáp nhà tỷ Đạt ranh giới cách nhà ý Đạt 0,20m; Đông giáp đất nhà anh Trần Quang D cách H2 nhà hiện đang ở là 0,20m*”. Thực tế ông G đã làm nhà trước thời điểm ông V và ông T đổi đất nhưng UBND huyện Yên Lạc vẫn cấp Giấy chứng nhận toàn bộ diện tích 420 m² đất từ sổ mục kê của ông V sang cho ông T là không có cơ sở. Đến năm 2003 khi ông T chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Kim T4, UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông T4 là 141 m², ông T là 279 m² (đất ở 200 m², đất vườn 79 m²) cũng là không chính xác vì chỉ căn cứ vào số liệu do hai bên thỏa thuận không đo đạc mốc giới cụ thể. Đến năm 2010 sau khi ông T và ông T4 có tranh chấp UBND huyện Yên Lạc lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là 289,75 m². Sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T vẫn thể hiện cả phần tam giác mà ông G đã sử dụng từ trước đó và cũng

không xác minh về ngôi nhà trên đất do ông G làm là không đúng. Điều này đã lý giải tại Giấy xác nhận của ông Trần Quang Đ, nguyên cán bộ địa chính lý do đề nghị cấp cả phần đất của ông G vào đất của ông T do phần đất của ông G không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông G và ông T thống nhất ông G vẫn tiếp tục sử dụng, khi nào làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên làm thủ tục sau. Như vậy cần công nhận diện tích thực tế của hộ ông T được quyền sử dụng là 251,5 m² tại thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03 thôn Đồng Lạc, xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Để đảm bảo quyền lợi và thuận tiện cho việc sử dụng đất của hộ ông T, kiến nghị UBND huyện Yên Lạc xem xét, xác định mốc giới điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn T và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G theo quy định. Không chấp nhận yêu cầu của ông G về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 213731 ngày 06/5/2010 đối với thửa đất số 116A, tờ bản đồ số 03, diện tích 289,75 m² (đất ở 200 m²; đất vườn 89,75 m²) do UBND huyện Yên Lạc cấp mang tên hộ ông Trần Văn T.

Về yêu cầu xác nhận diện tích đất của ông Trần Văn G: trên cơ sở các pH tích ở trên thấy rằng yêu cầu của ông G là có căn cứ. Phần diện tích đất 36 m² đất thổ cư ông G đã sử dụng làm nhà từ năm 1998 đến nay cần được xác nhận (Sơ đồ đất kèm theo Biên bản xem xét tại chỗ ngày 15/9/2020 của Tòa án nH dân tỉnh Vĩnh Phúc). Ngoài ra ông G đã làm nhà trên một phần đất hành lang giao thông là 48 m² nếu có yêu cầu tháo dỡ ông G phải chấp hành theo quy định.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Phùng Thị H. Xét việc bà H yêu cầu ông G trả lại diện tích đất 36 m² thấy rằng như đã pH tích ở trên, quá trình đổi đất cho ông V hai bên gia đình đã thống nhất mốc giới rõ ràng, phần đất ông V đổi cho gia đình bà H có một cạnh được ghi là đất của anh D, chị N. Tuy nhiên cấp có thẩm quyền vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà H phần đất ông V đã chuyển nhượng cho ông G là không đúng. Vì vậy yêu cầu của bà H về việc buộc ông G trả lại đất và buộc tháo dỡ các tài sản trên đất là không có căn cứ.

Về đề nghị của luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét thấy: tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn có xuất trình tài liệu thể hiện việc gia đình ông T có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 116 A cho Ngân hàng Viettin Bank - Chi nhánh Bình Xuyên vào ngày 01-4-2020 (không thể hiện việc thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ gì). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, quyết định liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản này; ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T; chỉ kiến nghị Cơ quan chức năng điều chỉnh lại giấy chứng nhận đã cấp cho ông T theo quy định; do đó, trong trường hợp cụ thể này, việc không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác, tại Bản án số 06/2009/DS-PT ngày 20-01-2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc chỉ

giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa anh Trần Kim T4 và ông Trần Văn T, không phải là căn cứ xác định diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T như ý kiến của luật sư.

Với các lý do trên, xét thấy quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự là đúng pháp luật. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà H.

[3]. Về án phí: ông T phải nộp án phí phúc thẩm. Bà H là con liệt sĩ nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308; 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. Giữ nguyên Bản án số 08/2021/DS-ST ngày 29-6-2021 (được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định số 01/2021/QĐ-SCBSB ngày 19-7-2021) của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Ông Trần Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Xác nhận ông T đã nộp số tiền trên vào ngày 27-8-2021, tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THA dân sự tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam