| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH NAM ĐỊNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 10/2018/DS-PT
Ngày: 30-01-2018
V/v: Tranh chấp đòi tài sản

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

*Các Thẩm phán*: Bà Vũ Thị Thu

Bà Mai Thị Minh Hồng

***- Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Ánh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 30 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trịnh Duy H; cư trú tại: Số 257, Quốc lộ 1A, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn*: Chị Trịnh Thị H; cư trú tại: Xóm 5, Đồng Phù, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trịnh Thị H:* Luật sư Hoàng Thị V là Luật sư của Văn phòng luật sư Y - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định

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

1. NLQ1; cư trú tại: Xóm 5, thôn Đồng Phù, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

2. NLQ2

3. NLQ3

4. NLQ4

Cùng cư trú tại: Xóm 7, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

*Người đại diện theo ủy quyền của NLQ3 và NLQ4*: NLQ2"Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 08-01-2018"

5. NLQ5; cư trú tại: Số 257, Quốc lộ 1A, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trịnh Duy H và NLQ5:* Luật sư Phạm Ngọc S và Luật sư Nguyễn Văn T là Luật sư của Công ty Luật TNHH T - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo*: Chị Trịnh Thị H là bị đơn, NLQ3 và NLQ4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên toà: Có mặt NLQ4, anh H, NLQ5, NLQ2, NLQ1, chị H, chị H1, chị H2, vắng mặt NLQ3.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11-4-2016, biên bản hòa giải ngày 18-8-2017 và tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn, anh Trịnh Duy H trình bày: Năm 1990 bố mẹ anh là NLQ3 và NLQ4 đã chia tách cho anh 750m$^2$ đất vườn tại thửa 2047, tờ bản đồ số 3, thuộc xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Đến năm 1994 anh được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với diện tích 750m$^2$ đất vườn (nêu trên) tại vị trí: Phía Đông giáp đất ông T ; phía Tây giáp đất ông Luyến; phía Nam giáp đất NLQ3; phía Bắc giáp mương.

Quá trình sử dụng vợ chồng anh có đào một phần diện tích vườn lấy khoảng 30m$^3$ đất đóng được 1,5 vạn gạch làm nhà, hình thành một ao nhỏ. Sau đó nuôi cá trê vào đó. Đến năm 1993 do con gái của anh bị ngã xuống ao chết nên vợ chồng anh đã san lấp dần bằng việc đổ rác và cỏ khi thu dọn vườn. Vì vậy, đến khi vợ chồng anh đi vào Lâm Đồng làm ăn thì ao chỉ còn là chiếc hố nhỏ có diện tích khoảng 25m$^2$ và sâu khoảng 1m đến 1,2m.

Cuối năm 1992, vợ chồng anh đã xây dựng trên đất một nhà cấp bốn ba gian bằng gạch chỉ, mái ngói, đòn tay luồng có chiều rộng 3,7m, dài 6,0m. Đến năm 1999, vợ chồng anh chuyển vào Lâm Đồng làm ăn và bàn giao lại toàn bộ nhà đất cho chị Trịnh Thị H1 là chị gái của anh thuê, thời hạn thuê là 3 năm, giá thuê là 500.000đ/năm. Còn GCNQSDĐ vợ chồng anh gửi bố anh là NLQ3 giữ hộ.

Đến năm 2001, không biết lý do nào mà chị H lại trực tiếp sử dụng toàn bộ mảnh vườn của vợ chồng anh để trồng cây. Hàng năm anh vẫn thường xuyên đi về nhà NLQ3, nên có biết về việc chị H đang canh tác, nhưng anh không có ý kiến gì. Vì vợ chồng anh chưa có nhu cầu sử dụng, nên vẫn để cho chị H mượn. Quá trình sử dụng chị H đã dỡ toàn bộ 3 gian nhà của anh mà không nói gì với vợ chồng anh, vợ chồng anh về có biết, do xác định không ở nhà đó nữa, giá trị nhà còn lại không lớn, vì vậy vợ chồng anh cũng không có ý kiến gì. Nay, anh không yêu cầu chị H phải bồi thường tài sản của vợ chồng anh mà chị H đã phá dỡ.

Từ khi anh bàn giao GCNQSDĐ của mình cho NLQ3 quản lý, chỉ có một lần duy nhất anh cho chị H mượn làm thủ tục thế chấp vay vốn Ngân hàng để chị H

lấy vốn làm ăn. Anh có về ký xác nhận việc vay vốn, còn vào thời gian nào anh không nhớ.

Anh xác định 750m$^2$ đất vườn anh được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nằm toàn bộ về phía Bắc của thửa đất 2047 tờ bản đồ số 3, thuộc xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định bao gồm cả phần đất mà NLQ2 đã nhận khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 24-8-2016. Đồng thời, khi Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ đối với đất vườn của anh và đất NLQ3 đang sử dụng thì xác định phần tường nhà ở mái bằng và công trình phụ của NLQ3 đã làm lấn sang đất vườn của anh ở phía Nam giáp đất NLQ3 với chiều rộng 0,5m.

Nay anh yêu cầu chị Trịnh Thị H trả lại cho vợ chồng anh quyền sử dụng 750m$^2$ đất vườn tại số thửa 2047 tờ bản đồ số 3, thuộc xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định và GCNQSDĐ đối với mảnh đất trên. Anh không yêu cầu NLQ3 trả lại cho anh phần diện tích đất đã lấn chiếm tại vị trí phía Nam đất vườn nhà anh, dài 21,05m, rộng 0,5m. Anh còn tự nguyện để NLQ3 được sử dụng thêm 0,25m đất chiều rộng, chiều dài 21,05m để làm giọt gianh giữa 2 nhà. Tổng diện tích đất anh tự nguyện để NLQ3 được sử dụng tại vị trí phía Nam đất vườn là 15,8m$^2$, trong đó chiều dài là 21,05m, chiều rộng là 0,75m. Anh không nhất trí thanh toán công sức vượt lập, cải tạo đất cho chị Trịnh Thị H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trịnh Duy H và NLQ5 trình bày: Vợ chồng anh H, NLQ5 có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, thực hiện quản lý sử dụng đất liên tục và ổn định, đất có vị trí và ranh giới phù hợp với quy định của pháp luật. Vợ chồng anh H chưa đổi, tặng cho hay chuyển nhượng cho bất kỳ ai và cũng chưa ủy quyền cho ai thực hiện các quyền này, việc nhận đất của NLQ2 tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ là không có căn cứ, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu chi trả công vượt lập của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai ngày 03-5-2016, biên bản lấy lời khai ngày 05-8-2016, biên bản hòa giải ngày 18-8-2017 và tại phiên toà sơ thẩm bị đơn chị Trịnh Thị H trình bày: Nguồn gốc 750m$^2$ đất vườn của vợ chồng anh H, NLQ5 do NLQ3, NLQ4 chia tách cho và khi vợ chồng anh H đi làm ăn xa có cho chị Trịnh Thị H1 thuê, còn giao GCNQSDĐ cho vợ chồng NLQ3 quản lý hộ như anh H khai là đúng. Mảnh đất vườn này có vị trí nằm toàn bộ về phía Bắc thửa đất chung với NLQ3, phía Đông giáp đất ông T và đất NLQ3 hiện nay NLQ2 sử dụng, phía Tây giáp đất ông Luyến, phía Nam giáp đất NLQ3, phía Bắc giáp mương. Trên đất vợ chồng anh H, NLQ5 đã làm một nhà cấp bốn, bếp cấp bốn và một bể nước.

Năm 2000, do anh H có nhu cầu vốn làm ăn nên đã nhờ bố mẹ là NLQ3, NLQ4 rao bán toàn bộ nhà đất với giá là 19.000.000 đồng. Có một số người định mua trả giá thấp nên anh H không bán. Vợ chồng chị và vợ chồng anh H đã thoả thuận thống nhất về giá trị chuyển nhượng và cũng thống nhất để NLQ3 nhận tiền thay. Sở dĩ vợ chồng chị giao tiền cho NLQ3 nhận hộ, vì ngoài tiền bán đất anh H còn nhờ NLQ3,NLQ4 vay hộ tiền để làm ăn. Vợ chồng chị đã bàn giao 18.000.000đ cho NLQ3 nhận hộ anh H. Còn 1.000.000 đồng vợ chồng chị trả cho

chị Trịnh Thị H1 (là chị gái) thay anh H, do chị H1 đã phải trả lại đất cho anh H trước thời hạn thuê 2 năm. Chính vì thế, từ năm 2000 đến nay vợ chồng chị là người sử dụng toàn bộ nhà đất của anh H. Năm 2004 chị dỡ bỏ toàn bộ các công trình xây dựng của vợ chồng anh H trên đất mà không bàn bạc gì với anh H, vì nhà đất đã thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị. Anh H lái xe Bắc Nam tuần nào cũng đi về nhà NLQ3 đã chứng kiến việc vợ chồng chị tháo dỡ nhà và biết rõ việc vợ chồng chị sử dụng đất vườn từ năm 2000 nhưng không có ý kiến gì.

Phần đất vợ chồng anh H đào lấy đất làm gạch thành ao vợ chồng chị đã san lấp thành vườn như hiện nay với khối lượng đất vượt lập là 300m$^3$. Ngoài ra, vợ chồng chị đã mua khoảng 200m$^3$ đất màu phủ lên toàn bộ thửa đất để trồng cây cảnh. Tổng cộng đất đã san lấp, vượt lập vào thửa đất là 500m$^3$.

Năm 2011-2012, chị có dùng GCNQSDĐ của anh H để thế chấp vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Nam Trực. Anh H có về ký nhận thế chấp vay vốn vì về mặt pháp lý khi vay anh H vẫn đứng tên quyền sử dụng đất. Đến nay số tiền vay tại Ngân hàng đã thanh toán xong và chị là người trực tiếp nhận lại GCNQSDĐ từ Ngân hàng.

Việc mua bán đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh H không lập thành văn bản và chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Nhưng chị đã giao đủ tiền, đã nhận đất sử dụng và nhận GCNQSDĐ của anh H vào năm 2000. Chị đã tiến hành đầu tư vượt lập trồng cây cảnh còn làm cầu qua sông, mở thêm lối đi khác. Nên chị không nhất trí trả lại diện tích 750m$^2$ đất vườn và GCNQSDĐ cho anh H. Trong trường hợp yêu cầu đòi lại đất của anh H được Toà án chấp nhận, chị yêu cầu anh H phải thanh toán công sức vượt lập, công sức bồi đắp, bảo trì làm tăng giá trị đất cho vợ chồng chị.

Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, NLQ2(là anh em ruột với anh H chị H) với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo uỷ quyền của NLQ3, NLQ4(là bố mẹ anh H, chị H) trình bày thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và đề nghị của chị H, khẳng định có việc vợ chồng anh H đã thoả thuận chuyển nhượng đất vườn cho chị H từ năm 2000 với giá 19 triệu đồng. Cùng thời điểm đó NLQ3, NLQ4 còn vay hộ anh H khoảng 10 triệu đồng để anh H mua đất của bà N với giá trên 30 triệu đồng. Đối với phần đất phía Đông giáp đất ông T hiện anh đang sử dụng, có nguồn gốc là đất ao của tập thể, được Hợp tác xã cho phép quy đổi đất 115 của hộ NLQ3, NLQ4 từ ngoài đồng về từ trước năm 1993. Năm 1995 NLQ3, NLQ4 đã được UBND huyện Nam Ninh cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ao trên, diện tích là 288m$^2$ tại số thửa 2046, tờ bản đồ số 3, xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Sau khi được cấp GCNQSDĐ NLQ3, NLQ4 đã tiến hành san lấp thành vườn để trồng cây và sau đó đã cho anh sử dụng. Việc bố mẹ anh quy đổi như thế nào anh không biết và không có tài liệu nào về việc quy đổi trên. Nhưng phần đất này là thửa 2046, không thuộc thửa 2047 NLQ3, NLQ4 tách cho anh H. Nay anh không đồng ý với quan điểm của anh H nhận vào phần đất này vì hiện anh sử dụng để trồng cây cảnh.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm 05/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực đã quyết định:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Duy H. Buộc vợ chồng chị Trịnh Thị H, NLQ1 phải trả lại cho vợ chồng anh Trịnh Duy H, NLQ5 quyền sử dụng 750m$^2$ đất vườn có số thửa 2047, tờ bản đồ số 3, xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định, có vị trí: Phía Bắc giáp mương dài 34,80m. Phía Nam giáp đất NLQ3 dài 21,05m. Phía Tây giáp đất ông L dài 27,7m. Phía Đông giáp đất ông T dài 26,66m (Có sơ đồ kèm theo)

2. Chấp nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh Trịnh Duy H, NLQ5 cho vợ chồng NLQ5, NLQ4 được quyền sử dụng 15,8m$^2$ đất có vị trí ở phía Nam đất anh H, phía Bắc đất NLQ3 dài 21,05m, phía Tây giáp đất ông dài 0,75m, phía Đông giáp đất ông T dài 0,75m.

3. Chị Trịnh Thị H phải trả lại anh Trịnh Duy H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0582622, ngày 10-4-1994 do UBND huyện Nam Ninh, tỉnh Nam Hà cấp cho hộ anh Trịnh Duy H. Anh H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích và mốc giới trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Anh Trịnh Duy H, NLQ5 có trách nhiệm thanh toán công vượt lập đất cho vợ chồng chị Trịnh Thị H với số tiền là 2.520.000 đồng.

5. Vợ chồng chị Trịnh Thị H và NLQ2 có trách nhiệm di dời cây cối trả lại nguyên trạng sử dụng đất cho vợ chồng anh Trịnh Duy H.

Ngày 11-9-2017 chị Trịnh Thị H là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì đã chấp nhận yêu cầu đòi đất của anh H, trong khi chị đã giao đủ tiền, đã nhận đất và GCNQSDĐ, năm 2004 còn phá toàn bộ công trình xây dựng của anh H trên đất, anh H lái xe Bắc Nam tuần nào cũng có mặt ở nhà lại không có ý kiến gì, mãi đến năm 2016 mới khởi kiện đòi đất.

Ngày 11-9-2017 NLQ4 và NLQ3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì đã chấp nhận yêu cầu đòi đất của anh H, trong khi khoảng năm 1998 anh H có ý định mua đất trong miền Nam của cô N quê ở xóm 6, xã N, giá khoảng 30-35 triệu đồng. Anh H đã nhờ ông bà đứng ra rao bán nhà đất. Ông bà đã bán hộ nhà đất của H cho chị H với giá 19 triệu đồng. Đồng thời cầm cố, thế chấp GCNQSDĐ của gia đình vay mượn thêm 10 triệu đồng đưa cho anh H. Việc mua bán tất cả các con và dân làng đều biết. Từ khi mua chị H đã quản lý sử dụng trồng cây cảnh, còn phá dỡ nhà trên đất, vợ chồng anh H đi về thường xuyên mà không có ý kiến gì. Vì vậy, đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất cho chị H và có biện pháp giáo dục

đứa con trai hư hỏng của gia đình ông bà, để giữ gìn đạo đức con người trong xã hội.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Chị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H trình bày: Vì là anh em trong nhà tin tưởng nhau nên đã thoả thuận mua bán đất mà không làm giấy tờ gì, chị H và gia đình nghĩ đơn giản rằng chị H đã nhận đất và GCNQSDĐ của anh H là đủ. Năm 2000 vợ chồng anh H mua đất của bà N trong miền Nam nên phải bán đất còn phải vay thêm tiền, sau đó còn làm nhà, mua xe ôtô và lái xe gây tai nạn làm chết người, tất cả đều phải nhờ bố mẹ và anh chị em đứng ra vay tiền hộ cũng đều không viết giấy tờ gì vì không bao giờ nghĩ tới việc vợ chồng anh H làm ăn thất bại dẫn đến vỡ nợ, không những từ chối trả các khoản nợ gia đình vay hộ, còn quay lại đòi cả đất đã bán cho em gái từ năm 2000 như ngày hôm nay. Khi mua đất vườn của anh H vợ chồng chị H đã trao đổi trực tiếp với vợ chồng anh H, trong ngày giỗ ông nội vợ chồng chị H và vợ chồng anh H đã thoả thuận thống nhất chốt về giá cả có sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình. Ngay sau thời điểm đó chị H đã trả đủ tiền cho anh H nên mới được nhận đất và GCNQSDĐ. Khi đi trả tiền Ngân hàng để nhận lại GCNQSDĐ có mặt anh H, nhưng anh H vẫn để chị H nhận GCNQSDĐ từ Ngân hàng về. Vợ chồng anh H tuần nào cũng đi về, con cái còn học phổ thông ở quê. Nếu chưa bán nhà đất cho chị H làm sao chị H tự ý phá dỡ nhà của anh H để anh H phải ở nhờ nhà khi đó vẫn còn là nhà đắp đất của NLQ3, NLQ4 mà vẫn để yên. Nếu không bán tại sao đang cho chị H1 thuê mà lại để cho chị H tự ý lấy đất sử dụng mà không phải trả tiền. Chính anh H còn là người cầm đơn xin đất bờ mương của NLQ3 lên xã để cho chị H làm lối đi mới, sau đó chị H là người bỏ tiền, bỏ công sức đổ đất làm lối đi và làm cầu qua sông, đổ đất màu, lấp ao, trồng cây cảnh, khi chị H làm những việc đó chị H đều không phải nói gì với anh H. Mặt khác, Nhà nước thực hiện việc quản lý thông qua Bản đồ địa chính mà anh H chưa khi nào có tên tại vị trí đất anh H kiện đòi. Nên chị H không chấp nhận yêu cầu đòi đất của anh H mà nếu hoà giải để giữ tình cảm, hoàn cảnh anh H đang khó khăn chị H sẽ hỗ trợ thêm cho anh H 100 triệu đồng hoặc nếu vợ chồng anh H có nhu cầu về quê ở, chị H sẽ giữ nguyên quan điểm cắt cho vợ chồng anh H 5m mặt phía sông kéo dài hết thửa đất. Nếu không nhất trí, đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm vì quyết định không đúng với thực tế.

NLQ2 nhất trí với trình bày của chị H và bổ sung, do NLQ3, NLQ4 đổi đất 115 trước khi tách đất cho vợ chồng anh H, nên nay anh không có ý kiến gì về vị trí thửa đất tách cho anh H nữa, đồng thời xác định trước đây NLQ3, NLQ4 đã tách đất cho vợ chồng anh H phần đất của ông nội là cụ Thuật, còn cho anh sử dụng phần đất của NLQ3, bà Lư, nên xác định phần đất tách cho anh H hoàn toàn về phía Đông Bắc của thửa đất là đúng. Anh khẳng định vợ chồng anh H đã thoả thuận bán đất cho chị H vào năm 2000. Vì vậy, trên thực tế chị H mới được sử dụng đất gần 20 năm nay và quản lý GCNQSDĐ, mà không phải là anh cùng là anh em trai với anh H, cũng không là chị H1 hoặc các chị em gái khác.

NLQ4 trình bày: Việc vợ chồng bà tách đất cho vợ chồng anh H vào năm 1993 là đúng, nhưng năm 1999 vợ chồng anh H vào Nam làm ăn, năm 2000 cần tiền mua đất làm nhà đã nhờ bà và NLQ3 đứng ra rao bán nhà đất, trong làng đã có một số người trả giá, thấy rẻ quá ông bà và anh H tiếc không bán, chính ông bà đã phải động viên vợ chồng chị H lấy lại. Chị H đã trao đổi trực tiếp với vợ chồng anh H, chứ không phải chỉ thông qua ông bà, sau đó 2 bên đã thống nhất chuyển nhượng cho nhau, làng xóm có rất nhiều người biết vì chị H đã trực tiếp quản lý sử dụng 17 năm nay. Anh H nợ nần nhiều không chịu trả còn về đòi đất đã bán cho em gái gần hai chục năm, hỗn láo chửi bố mẹ là "Ngậm máu phun người". Anh H, chị H đều là con, nên bà không thể không nói đúng sự thật, đề nghị Toà án bác yêu cầu của anh H, công nhận quyền sử dụng đất cho chị H.

Anh H trình bày: Năm 2000 vợ chồng anh có nhờ NLQ3, NLQ4 rao bán hộ đất vườn là đúng, nhưng anh dự định phải bán với giá 20.000.000đ, cũng có một số người trả rẻ nên anh không bán. Việc anh cho chị H1 thuê đất 3 năm là đúng, nhưng chị H1 trả cho anh 1.500.000đ là cả tiền hoa màu anh đã trồng trên đất. Thời gian đầu anh vào miền Nam làm lái xe không chạy tuyến Bắc Nam. Nhưng anh vẫn thường xuyên về nhà có khi 2 tháng, cũng có khi dài hơn. Từ năm 2003 vợ chồng anh mua xe ôtô chạy tuyến Bắc Nam, nên tuần nào anh và NLQ5 cũng về ở nhà NLQ3, NLQ4 từ 2 đến 3 ngày. Khi vợ chồng anh mua xe thì anh cũng đưa các con về quê để học phổ thông và ở cùng với NLQ3, NLQ4. Khi chị H phá nhà anh không biết nhưng sau khi phá xong thì anh có biết, tuy nhiên anh cũng không có ý kiến gì vì nhà chỉ làm tạm bợ. Anh khẳng định anh không bán đất cho chị H. Anh cũng không nghe ai nói gì về việc chị H mua đất của anh thông qua bố mẹ anh. Bằng chứng là lá thư NLQ3 viết cho anh chỉ đề cập đến tiền vay hộ cho anh chứ không nói gì đến việc bán đất. Đúng là vào năm 2000 anh có nhờ NLQ3, NLQ4vay hộ tiền nhưng để chăn nuôi lợn chứ không phải mua đất. Trong lá thư cũng nói đến việc trả tiền cho chị H1 và chỉ có 900.000đ chứ không phải 1 triệu. Trước đây anh đã nói phải cắt cho anh 2 thổ, vì anh có 2 đứa con, chẳng lẽ cho đứa này lại không cho đứa khác. Anh cũng đã thiện chí để suốt 5 năm từ năm 2010 đến 2016 cho mọi người trong gia đình suy nghĩ, nhưng mọi người đã cố tình không chấp nhận ý kiến của anh. Đến nay thì đất của anh phải trả đủ lại cho anh, anh không nhất trí thoả thuận hoà giải nữa, mặc dù vợ chồng anh và các con anh cũng không có nhu cầu về quê sống, nhưng là vấn đề danh dự của anh.

NLQ5 trình bày: Vợ chồng anh chị chưa bao giờ chuyển nhượng đất vườn cho chị H. Nên đất của vợ chồng chị phải trả đủ, còn việc cho lại hay không sau này sẽ xem xét. Khi chị H làm lối đi mới, làm cầu có sử dụng cả tiền phường họ của chị, nhưng nay chị H không thừa nhận mà chị lại không có chứng cứ để chứng minh. NLQ4 đã không công bằng với chị, bênh vực con gái nên mới dẫn đến vụ kiện như ngày hôm nay.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H, NLQ5 trình bày: Thửa đất anh H được bố mẹ tặng cho có vị trí, ranh giới rõ ràng các đương sự đều thừa nhận nên không phải chứng minh. Sau đó đã được cấp GCNQSDĐ nên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H, NLQ5, cho đến nay chưa chuyển

nhượng, tặng cho ai. Các nội dung trình bày của bị đơn và những người liên quan chỉ là lời khai một phía và còn nhiều mâu thuẫn, khi thì khai gửi tiền cho anh H do anh H đi làm ăn xa, khi thì khai trả tiền trong ngày giỗ ông nội, khi lại khai ngày giỗ ông nội mới thoả thuận xong. Việc cho chị H canh tác từ năm 2000 đến nay là xuất phát từ lòng tốt của vợ chồng anh H. Việc anh H thừa nhận vay tiền không đồng nghĩa có mua bán chuyển nhượng, mà vẫn là 2 quan hệ độc lập không thể bù trừ. Các biên bản làm việc của Luật sư phía bị đơn không có giá trị pháp lý vì không được chính quyền địa phương xác nhận nội dung.

Chị H1 trình bày: Việc chị thuê đất của vợ chồng anh H 3 năm là đúng, sau đó do anh H bán đất cho chị H nên chị phải giao lại đất cho chị H và chị H đã đưa cho chị 1.000.000đ do chị phải trả lại đất trước thời hạn thuê. Trong ngày giỗ ông nội có mặt đông đủ bố mẹ và các anh chị em trong gia đình vợ chồng anh H và vợ chồng chị H đã thống nhất chốt với nhau về việc mua bán đất và giá cả đúng như chị H đã trình bày. Phải là đã bán đất cho chị H thì chị H mới được sử dụng đất không phải trả tiền thuê giống như chị và chị H mới là người giữ GCNQSDĐ của anh H suốt bao nhiêu năm nay mà không phải là người khác.

Trước khi xét xử phúc thẩm, phía bị đơn còn xuất trình tài liệu là nội dung trình bày của những người cùng làng và các anh chị em ruột khác của cả anh H và chị H về việc trước kia NLQ3, NLQ4 có đứng ra rao bán đất hộ anh H, có 2 người cùng làng đã trả giá định mua, nhưng người trả giá cao nhất có 17 triệu, nên anh H và NLQ3, NLQ4 không bán,sau đó có việc vợ chồng chị H đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh H là đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Căn cứ lời khai của chị H, chị H1, NLQ4, NLQ2 trình bày về diễn biến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh H và vợ chồng chị H, phù hợp với thực tế chị H đã trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất từ năm 2000 đến nay, quá trình sử dụng chị H đã dỡ bỏ các công trình anh H xây dựng, đã vượt lập cải tạo đất để phát triển kinh tế. Tất cả việc này vợ chồng anh H đều biết mà không có ý kiến gì là mặc nhiên công nhận quyền sử dụng đất của chị H. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét lời khai của các đương sự đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận kháng cáo, bác đơn khởi kiện của anh H.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của chị H, NLQ3, NLQ4 thấy rằng: Cho đến nay các đương sự đã trình bày thống nhất về việc NLQ3, NLQ4 đã tự nguyện tách đất cho vợ chồng anh H vào năm 1993 và vào phần đất của cụ T, nên vị trí về phía Đông Bắc của thửa đất. Như vậy, thửa đất các đương sự đang có tranh chấp đã được NLQ3, NLQ4 tặng cho vợ chồng anh H vào năm 1993 và vị trí về phía Đông Bắc

của thửa đất là vấn đề không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên, thông qua nội dung trình bày của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng trong vụ án cho thấy có nhiều nội dung liên quan và phù hợp với các tình tiết sự việc diễn ra trên thực tế. Do vậy, để giải quyết yêu cầu khởi kiện đòi đất của vợ chồng anh H, cần phải thu thập, xem xét đánh giá chứng cứ về việc giữa vợ chồng anh H và vợ chồng chị H có hay không có việc thoả thuận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn với hình thức bằng miệng để giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự. Phải xem xét giải quyết 2 quan hệ pháp luật trong cùng vụ án là: Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cấp sơ thẩm cho rằng việc mua bán không trực tiếp với chủ sử dụng mà thông qua người thứ ba là NLQ3, NLQ4, không làm thủ tục chuyển nhượng, không xuất trình được hợp đồng chuyển nhượng, nên không có căn cứ xem xét là không đúng, bởi lẽ:

[2] Không thể tự nhiên, đất vườn của vợ chồng anh H đang cho chị gái là H1 thuê với giá 500.000/năm, đã nhận 1.500.000đ là số tiền thuê trong 3 năm, mới được 1 năm đã phải trả lại để chị H canh tác sử dụng suốt từ năm 2000 đến nay, không phải trả tiền. Trong khi chị H1 và chị H đều là anh chị em ruột với anh H. Anh H thừa nhận có sự việc cho chị H1 thuê đất phù hợp với lời khai chị H1 tại phiên toà phúc thẩm và tại BL 56 cùng với lời khai của chị H, NLQ2, NLQ3 và NLQ4 trong suốt quá trình tham gia tố tụng. Anh H trình bày không biết lý do tại sao chị H lại sử dụng nhà đất, cũng không lý giải được tại sao suốt thời gian dài vợ chồng anh không có ý kiến gì là điều vô lý. Anh H cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh chị H sử dụng nhà đất là do mượn hay thuê. Trong khi anh H thừa nhận hàng năm vẫn đi về, thời gian đầu thì có khi 2 tháng có khi dài hơn, từ năm 2003 mua xe chạy tuyến Bắc Nam, anh H trực tiếp lái, NLQ5 là phụ xe nên tuần nào cả hai vợ chồng anh H cũng đi về nhà NLQ3 ở từ 2 đến 3 ngày.

[3] Quá trình sử dụng, từ năm 2004 chị H đã phá toàn bộ nhà cửa công trình vợ chồng anh H xây dựng trên đất, tiến hành vượt lập ao, đổ thêm đất màu để trồng cây cảnh, tiến hành làm cầu, mở con đường mới để đi vào thửa đất, độc lập với thửa đất của NLQ3, mà không cần hỏi ý kiến vợ chồng anh H. Anh H cũng thừa nhận việc chị H không bàn bạc trao đổi gì, thừa nhận có biết việc chị H tự ý phá nhà mà không có ý kiến gì. Trong khi thời điểm đó các con anh H vẫn sống ở quê, vợ chồng anh H mỗi tuần ở nhà 2 đến 3 ngày, lại phải ở nhờ nhà NLQ3, NLQ4, khi đó chưa xây dựng lại, vẫn còn là nhà đắp đất rất chật chội là điều không thực tế.

[4] Việc NLQ4, NLQ3 đứng ra rao bán hộ nhà đất cho anh H vào năm 2000 có nhiều người biết, có 2 người cùng làng đã có ý định mua, một người trả giá 16 triệu, một người trả giá 17 triệu, nên không mua được, nay đã có đơn trình bày với Toà án. Anh H cũng thừa nhận có nhờ NLQ3, NLQ4 rao bán nhà đất và có ý định bán với giá 20.000.000đ. Thực tế có nhiều sự kiện xảy ra từ năm 2000 đến nay vợ chồng anh H cần sử dụng tiền như mua đất trong miền Nam, sau đó làm nhà, mua xe ôtô riêng chạy tuyến Bắc Nam, lái xe gây tai nạn làm chết người. Năm 2000, vợ chồng anh H phải nhờ bố mẹ và anh em cầm GCNQSDĐ vay Ngân hàng, kể cả

vay lãi suất cao bên ngoài, mà không lẽ nào chị H là em gái đã nhất trí mua đến 19 triệu, còn hứa nếu sau này anh H có nhu cầu về quê chị H sẽ cắt lại cho 5 m mặt kéo dài hết thửa đất, mà anh H lại vẫn không đồng ý bán.

[5] Không thể tự nhiên NLQ3, NLQ4(là bố mẹ của cả anh H và chị H) cùng các anh chị em ruột của cả hai bên lại chỉ đứng về phía chị H xác nhận việc chị H đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh H, đã trả đủ tiền (18.000.000đ cho anh H + 1.000.000đ trả cho chị H1 thay anh H). Chị H đã nhận đất và GCNQSDĐ của anh H từ năm 2000 đến nay. Các thành viên trong gia đình đều thể hiện rất rõ quan điểm, đã trực tiếp ra Toà làm chứng cho chị H hoặc trình bày bằng văn bản với Toà án. Tuy nhiên, do thời gian dài đã trên 17 năm, lại là anh chị em ruột mua bán với nhau chủ yếu dựa trên cơ sở tình cảm và niềm tin, nên một số nội dung trình bày về các diễn biến trong việc chuyển nhượng, đôi khi các đương sự nhớ không còn tuyệt đối chính xác.

[6] Quá trình sử dụng và quản lý GCNQSDĐ chị H còn thế chấp GCNQSDĐ vay tiền Ngân hàng, anh H là người ký hồ sơ vay nên không thể không biết chị H là người giữ GCNQSDĐ suốt từ năm 2000 đến nay. Anh H cũng không lý giải được lý do vì sao để chị H quản lý GCNQSDĐ của mình. Tại phiên toà phúc thẩm khi tranh tụng chị H còn trình bày khi đi trả tiền Ngân hàng được nhận lại GCNQSDĐ có mặt anh H, nhưng anh H vẫn để chị là người nhận lại GCNQSDĐ từ Ngân hàng về và tiếp tục quản lý mà không có ý kiến gì suốt từ đó đến nay.

[7] Anh H xuất trình bức thư NLQ3 viết giải trình các khoản nợ vay hộ anh H từ năm 2000 đến năm 2003 (BL 258), trong đó có ghi "năm 2000 vay cho H 10 triệu, phù hợp với lời khai NLQ3, NLQ4, NLQ2, chị H và các anh chị em trong gia đình có nội dung ngoài việc bán đất cho chị H, NLQ3, NLQ4 còn phải vay thêm hộ anh H khoảng 10 triệu để anh H mua đất của bà N trong miền Nam. Tại cấp phúc thẩm khi đối chất anh H cũng thừa nhận có việc vay tiền nhưng trình bày đã trả xong. Việc anh H khai nhờ NLQ3 vay hộ 10 triệu đồng vào năm 2000 mà chỉ để chăn nuôi lợn là không hợp lý.

[8] Trong bức thư NLQ3 viết cho anh H năm 2000 (BL 258) còn thể hiện nội dung "trả chị H1 tiền đất 900.000đ, năm 2002 chị H đưa cho 1 triệu, chị H bắn sang mẹ đưa cho". Đối với nội dung này, tại phên toà phúc thẩm anh H trình bày "theo bức thư số tiền chỉ là 900.000đ, không phải 1 triệu" đã chứng tỏ tại thời điểm năm 2000 có việc thoả thuận bán đất cho chị H, hoặc không trực tiếp thoả thuận với vợ chồng chị H đi nữa thì cũng đã biết về việc NLQ3, NLQ4 bán hộ nhà đất của mình cho chị H thông qua nội dung của lá thư NLQ3 viết anh H nhận từ năm 2000-2003 mà không có ý kiến gì. Tại phiên toà phúc thẩm cả anh H và NLQ5 còn khai đã thiện chí để suốt 5 năm từ năm 2010 đến 2016 cho mọi người trong gia đình suy nghĩ, nhưng mọi người đã cố tình không chấp nhận ý kiến của anh H là phải cắt cho anh H 2 thửa. Như vậy, kể từ khi anh H, NLQ5 thừa nhận đã biết về việc quyền lợi bị vi phạm đến khi khởi kiện đã quá thời hạn 2 năm để yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9] Như vậy, không chỉ là lời khai 1 phía như quan điểm của người bảo vệ quyền lợi cho anh H, NLQ5 mà lời khai của bị đơn phù hợp với những chứng cứ khác là lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, những người làm chứng, đặc biệt phù hợp với các diễn biến xảy ra trên thực tế, có căn cứ cho thấy có việc thoả thuận chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng chị H và vợ chồng anh H bằng miệng.

[10] Nên, việc cấp sơ thẩm chỉ giải quyết quan hệ về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, không đánh giá chứng cứ là các tình tiết sự việc có liên quan, lời khai của các đương sự, người làm chứng (như nhận định ở phần trên) để khẳng định có hay không có việc các bên đã thoả thuận chuyển nhượng nhà đất với nhau hình thức hợp đồng bằng miệng là bỏ sót quan hệ pháp luật chưa giải quyết, không phù hợp thực tế và đạo lý, chị H phải trả đất nhưng không được giải quyết quyền lợi. Trường hợp xác định việc mua bán không trực tiếp với chủ sử dụng mà thông qua người thứ ba, không làm thủ tục chuyển nhượng, hợp đồng vô hiệu đi nữa, thì cũng phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại điểm C mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 trong cùng vụ án, mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự và mới có đủ điều kiện thi hành án, những sai sót của cấp sơ thẩm đã vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên không thể khắc phục được. Vì vậy, cần huỷ án để xác minh thu thập chứng cứ bổ sung, lấy lời khai những người làm chứng và xem xét đánh giá một cách toàn diện các chứng cứ về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh H và vợ chồng chị H, thu thập chứng cứ về thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nếu đủ căn cứ xác định có việc các bên đã thoả thuận với nhau, hình thức hợp đồng bằng miệng, mặc dù có vi phạm về hình thức hợp đồng, nhưng đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu hoặc đủ điều kiện áp dụng nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 thì công nhận hợp đồng, bác yêu cầu đòi đất của vợ chồng anh H. Tuy nhiên cần phải bảo đảm quyền lợi của vợ chồng anh H trong việc trước đây có thoả thuận chị H sẽ cắt lại một phải ần đất nếu gia đình anh H có nhu cầu sử dụng, vì đến nay chị H vẫn thừa nhận có nội dung thoả thuận này là vấn đề không phải chứng minh.

[11] Về án phí: Do huỷ án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải  nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của chị H là bị đơn và NLQ3, NLQ4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án;

2. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực;

3. Chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Nam Trực giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THA huyện Nam Trực;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Bạch Tuyết**