

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: 66/2025/DS-PT

Ngày 20 tháng 02 năm 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu trả lại tài sản thuộc quyền sở
hữu và di dời tài sản trên 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 Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh
Bà Nguyễn Ngọc Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Mai, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 286/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại tài sản thuộc quyền sở hữu và di dời tài sản trên đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 844/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh N, sinh năm 1957; nguyên quán: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ cư trú: thôn H, xã H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đào Đình V, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn H, xã H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (Giấy uỷ quyền ngày 09/7/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Thanh Đ, Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Vi Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

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

3.1. Cụ Hoàng Thị C, sinh năm 1933; địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (đã chết ngày 20/7/2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Hoàng Thị C:

(1) Bà Lương Thị C1, sinh năm 1953; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

(2) Người thừa kế của ông Trần Đức N1 (sinh năm 1957, chết năm 2009) gồm:

- Bà Đặng Thị N2, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn;

- Anh Trần Đà G, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn;

- Anh Trần Ngọc L, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

(3) Ông Trần Thanh N, sinh năm 1957; nguyên quán: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ cư trú: thôn H, xã H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

(4) Người thừa kế của ông Trần Văn S (sinh năm 1962, chết năm 2014) gồm: Bà Vi Thị H, sinh năm 1972; anh Trần Văn Đ1, sinh năm 1993; chị Trần Thị Diễm Q, sinh năm 2000. Cùng địa chỉ: thôn B, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

(5) Ông Trần Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu E, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

(6) Ông Trần Văn K, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

(7) Người thừa kế của ông Trần Văn Đ2 (sinh năm 1972, chết ngày 20/11/2023) gồm: Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1976; anh Trần Hữu N3, sinh năm 1999; chị Trần Thị Diệu L1, sinh năm 2008; cùng địa chỉ thường trú: thôn Đ, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

3.2-3.3. Anh Trần Văn Đ1, sinh năm 1993; chị Trần Thị Diễm Q, sinh năm 2000. Cùng địa chỉ: thôn B, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

3.4. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn N, xã Đ, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

3.5. Bà Vy Thùy H2, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn N, xã Đ, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị H3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

3.7. Ủy ban nhân dân xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thanh Q1 - Công chức địa chính - Nông nghiệp - Xây dựng & Môi trường xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2023).

3.8. Sở Giao thông vận tải tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T1 - Trưởng phòng Quản lý kết cấu hạ tầng và An toàn giao thông, Sở Giao thông vận tải tỉnh L (Giấy ủy quyền số 357/UQ-SGTVT ngày 19/02/2025).

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn K1 - Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (Văn bản ủy quyền số 111/GUQ-STNMT ngày 02/01/2024).

4. **Người kháng cáo:** Ông Trần Thanh N (là nguyên đơn).

(Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đào Đình V, ông Vũ Thanh Đ, bà Vi Thị H, bà Vy Thùy H2 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Thanh N trình bày:

Ngày 20/3/1991, ông Trần Thanh N nhận chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ thôn B, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn của bà Chu Thị L2 (có giấy viết tay), thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp Quốc lộ A; hướng Nam, Đông Nam giáp suối; hướng Tây, T2 bắc giáp đường mòn dân sinh đi xuống suối; hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Q2. Năm 1993, ông Trần Thanh N có thuê người xây dựng ngôi nhà 03 gian cấp IV, lợp ngói đỏ để cho công nhân cầu đường thực hiện dự án nâng cấp đường số 01 mượn ở nhờ đến năm 1995.

Từ năm 1995, để thuận tiện cho công việc gia đình, ông Trần Thanh N chuyển về thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh sinh sống nên đã cho em trai là Trần Văn S và vợ là Vi Thị H (bị đơn) mượn nhà đất ở nhờ và trông nom, quản lý hộ. Tuy nhiên, ông Trần Văn S đã tự ý đi kê khai và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số: E 0038230, số vào sổ cấp GCN: 588 QSDĐ/102, ngày cấp 24/4/1995 đứng tên Trần Văn S, diện tích đất tự kê khai là 360m².

Ngày 10/12/2014 ông S chết, bà Vi Thị H làm thủ tục nhận thừa kế tài sản là thửa đất số 52 nêu trên từ ông Trần Văn S chuyển quyền quản lý sử dụng sang đồng sở hữu bà Vi Thị H và con gái là Trần Thị Diễm Q.

Năm 2017, bà Vi Thị H đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất theo Bản đồ địa chính, sau khi thẩm tra hiện trạng, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất (theo Biên bản ngày 11/10/2017) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, diện tích thửa đất theo bản đồ địa chính là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 139-D-II (trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính). Bà H và cháu Q được Sở T cấp lại 02 GCNQSD đất đồng sở hữu ký hiệu CL 335138 và CL 335139 cùng ngày 25/01/2018.

Năm 2020, bà Vi Thị H kê khai đăng ký biến động đất đai và tách thửa 52, tờ bản đồ số 139-D-II thành thửa 148 diện tích 186m² (có 97,5m² thuộc hành lang an

bảo vệ an toàn công trình đường QL1A) và thửa 149 diện tích 174m² (có 97m² thuộc hành lang an toàn công trình đường QL1A); sau đó chuyển nhượng thửa 149 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C2 và bà Vy Thùy H2.

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và mảnh trích đo, ông Trần Thanh N thay đổi, rút một phần và chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Vi Thị H trả lại diện tích 206,4m² đất thuộc hai thửa gồm: Thửa đất số 149 (diện tích 172,6 m²) và một phần thửa đất 52 (diện tích 33,8m²) cho ông Trần Thanh N quản lý, sử dụng; yêu cầu di dời tài sản trên đất là các bụi Chuối, cây Xoài, cây Mít, hoặc sẽ thanh toán theo giá trị tại Biên bản định giá tài sản. Đối với phần diện tích thuộc thửa đất 148 cùng toàn bộ tài sản trên đất và phần diện tích 3,9m² thuộc thửa 148 nằm trong ngôi nhà bà H đã xây dựng lấn chiếm, ông tự nguyện không yêu cầu quản lý, sử dụng; ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này.

2. Bị đơn là bà Vi Thị H trình bày:

Bà và ông Trần Văn S kết hôn năm 1992. Năm 1995, vợ chồng bà chuyển ra ở riêng, ông Trần Thanh N là anh trai có cho vợ chồng bà ở nhờ ngôi nhà tại thửa đất ông N mua của bà L2, sau đó đã xây dựng một ngôi nhà cấp IV trên đất. Đến năm 1997 thì bà T3 (vợ ông N) có nói về việc vợ chồng đã có chỗ ở ổn định tại Quảng Ninh nên sẽ không về quê sống nữa, nếu có nhu cầu mua thì anh chị để lại nhà và đất cho. Vợ chồng bà bàn bạc và nhất trí mua lại toàn bộ khu đất và ngôi nhà với giá 40.000.000 đồng bằng tiền vay của chị gái là bà Vy Thùy H2. Việc chuyển nhượng, giao nhận tiền này chỉ có 04 người gồm vợ chồng bà, vợ chồng ông N biết, tự giao tiền, nói miệng với nhau, vì là anh em ruột trong nhà nên không viết giấy tờ.

Sau khi mua xong, vợ chồng bà tiến hành coi nói, đổ đất san nền lên phần trên mặt đường để mở rộng thêm xây dựng làm nhà xưởng trong suốt thời gian dài. Vào thời điểm làm đường Q (khoảng năm 2000-2001), Nhà nước thu hồi một phần đất hành lang an toàn giao thông và được bồi thường, chồng bà đã nhận số tiền 3.000.000 đồng. Việc cấp đổi GCNQSD đất, do trong thôn B, xã C có 02 người cùng họ tên là Trần Văn S nên sổ đỏ của nhà ông S, bà C3 được trả nhầm về nhà bà, vợ chồng bà không để ý nên cất giữ trong tủ; còn sổ nhà mình thì không biết thất lạc đi đâu. Mãi đến sau này, khi đi vay ngân hàng và thế chấp GCNQSD đất, hàng tháng ngân hàng gửi giấy yêu cầu trả lãi về nhà ông S, bà C3 thì mới phát hiện ra là trả nhầm sổ. Sau đó, vợ chồng bà được cấp GCNQSD đất mới. Do thời gian đã lâu nên bà không nhớ các mốc thời gian cụ thể của các nội dung trình bày nêu trên.

Đến năm 2014 ông Trần Văn S chết, bà được UBND xã C làm các thủ tục thừa kế, chuyển quyền quản lý, sử dụng sang tên đồng sở hữu 02 mẹ con (bà và cháu Trần Thị Diễm Q). Sau đó vì điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, bà đã bán một phần thửa đất đi để trang trải cuộc sống gia đình, chữa trị bệnh ung thư cho chồng và lo ăn học cho các con; bà đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị gái ruột là bà Vy Thùy H2 và ông Nguyễn Văn C2 đối với phần diện tích có kích thước 08m mặt tiền, chiều sâu 30m với giá 250.000.000 đồng và người mua đã được cấp GCNQSD đất.

Đối với phần diện tích đất còn lại có nhà và công trình trên đất, tháng 8/2022 bà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mai C4 và bà Ngô Thị T4 với giá 1.100.000.000 đồng. Tuy nhiên do thông tin tại Căn cước công dân của người mua chưa chính xác (về giới tính), phải chỉnh sửa nên chưa hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSD đất mặc dù bà đã nhận tiền và bàn giao nhà đất; sau đó 03 mẹ con chuyển đi mua đất và xây nhà ở nơi khác.

Bà không đồng ý việc ông Trần Thanh N khởi kiện ban đầu yêu cầu bà trả lại toàn bộ diện tích 493,3m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 31, bản đồ địa chính xã C và căn nhà 03 gian cấp IV là vì: vợ chồng bà đã mua toàn bộ thửa đất và ngôi nhà, quản lý, sử dụng và sinh sống ở thửa đất này từ năm 1995 đến năm 2022 mới chuyển đi; đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất nhiều lần; hàng năm đóng thuế đầy đủ và nhận tiền bồi thường thu hồi đất. Hiện nay, bà đã chuyển nhượng hết toàn bộ phần diện tích đất cho chủ sở hữu mới, việc mua bán chuyển nhượng đã làm đúng theo quy định của pháp luật.

Việc ông N rút, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà H không có ý kiến gì và cũng không nhất trí với phần đất ông N tranh chấp yêu cầu hiện nay chính là phần đất bà đã chuyển nhượng cho bà Vy Thùy H2, ông Nguyễn Văn C2 vì phần đất này bà xây tường bao, san lấp, trồng cây trên đất.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Trần Thị Diễm Q và anh Trần Văn Đ1 (là các con của bà Vi Thị H):
Nhất trí với ý kiến của bị đơn và không có yêu cầu nào khác.

3.2. Ông Nguyễn Văn C2, bà Vy Thùy H2 trình bày:

Khoảng năm 2018-2019, ông bà có nhu cầu mua đất của em gái nên đã làm thủ tục nhận chuyển nhượng phần đất trống còn lại trong khu đất trước đây bà Vi Thị H mua của ông Trần Thanh N. Hai bên thỏa thuận mua diện tích đất có hình dáng: từ đầu hồi ngôi nhà cấp IV kéo đến hết đất theo hướng từ Lạng Sơn đi Hà Nội, rộng 08m và chị H có cho thêm phần diện tích đất bị chéo, đã đưa 200.000.000 đồng và cộng với số tiền trước đây bà H vay chưa thanh toán hết là 50.000.000 đồng, tổng cộng 250.000.000 đồng. Sau đó ông bà đã được cấp GCNQSD đất, số bìa: CV 641437, số vào sổ cấp GCN: CS 00448 ngày 18/6/2023 đứng tên Nguyễn Văn C2 và Vy Thùy H2.

Từ thời điểm đó đến nay, vợ chồng ông bà vẫn đóng thuế đất đầy đủ, đất hiện nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, hàng năm ông N về quê cũng không có ý kiến, tranh chấp gì. Nay ông Trần Thanh N khởi kiện yêu cầu bà Vi Thị H trả lại diện tích đất tranh chấp, ông C2 và bà H2 không nhất trí bởi việc mua bán công khai, đã làm đầy đủ thủ tục và đã được cấp GCNQSD đất theo đúng quy định. Quá trình quản lý, sử dụng của bà H trước đó đã diễn ra liên tục hơn 20 năm không phát sinh tranh chấp, ông N quay lại khởi kiện là không có căn cứ. Do không nhất trí, nên ông bà không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu và trong mọi trường hợp không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không có yêu cầu độc lập.

3.3. Cụ Hoàng Thị C trình bày:

Về nguồn gốc của thửa đất là do ông Trần Thanh N con trai bà mua của bà Chu Thị L2, sau đó cho vợ chồng em trai là Trần Văn S và Vi Thị H ở nhờ, trông nom hộ. Trong quá trình sinh sống, cụ không biết được các con đi kê khai cấp GCNQSD đất như thế nào, giữa hai anh em có thỏa thuận miệng phân chia quản lý, sử dụng mỗi người một nửa; cụ nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn được quản lý sử dụng phần đất tranh chấp.

Bản thân cụ không được biết thông tin gì về thủ tục chia thừa kế của ông Trần Văn S như thế nào, không được ký kết giấy tờ gì liên quan đến việc từ chối nhận thừa kế hoặc thủ tục liên quan đến việc cấp GCNQSD đất cho bà Vi Thị H.

3.4. Ý kiến của UBND huyện H: Về việc cấp GCNQSD đất cho ông Trần Văn S đối với diện tích 360m² đất thổ cư bằng hình thức tự kê khai diện tích, khi đó gia đình ông Trần Văn S đã ở nên việc cấp đảm bảo đúng đối tượng, nguồn gốc và trình tự, thủ tục theo quy định. Phần đất tranh chấp có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong các năm tới theo Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 27/10/2022 của UBND tỉnh L thì quy hoạch là đất ở tại nông thôn; về phần diện tích đất tranh chấp thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường Quốc lộ 1A thì người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ thì tiếp tục được sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định, không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

3.5. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L:

Về việc thực hiện cấp GCNQSD đất, sau này cấp đổi GCNQSD đất cho bà Vi Thị H và Trần Thị Diễm Q đều đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 37, Điều 76, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Về trình tự, thủ tục thực hiện cấp GCNQSD đất cho bà Vy Thùy H2 và ông Nguyễn Văn C2: Thời điểm thực hiện thủ tục, Văn phòng Đ và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H không nhận được đơn, thư phản ánh, kiến nghị về tranh chấp đất đai đối với thửa đất nêu trên; hồ sơ đảm bảo các điều kiện người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Việc cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn C2 và bà Vy Thùy H2 là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng, thẩm quyền theo quy định tại Điều 37, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3.6. Ý kiến của UBND xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn:

Thửa đất 52, tờ bản đồ số 139-D-II, bản đồ địa chính xã C đo vẽ năm 1996 theo sổ mục kê diện tích là 650m², mục đích sử dụng là đất thổ cư đứng tên ông Trần Văn S. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo bản đồ, có một phần diện tích 0,1m² (vị trí đỉnh thửa B1, A1, B2 theo mảnh trích đo số 38-2023) thuộc đường dân sinh, có một góc nhỏ của bức tường do vợ chồng bà Vi Thị H xây dựng nằm trên, UBND xã C đề nghị đương sự lấn chiếm tự phá dỡ bức tường và đo tách trả lại phần đất cho UBND xã C quản lý.

Đối với thủ tục nhận tài sản thừa kế năm 2016 của ông Trần Văn S đã được thực hiện đúng quy định, cụ Hoàng Thị C có mặt nhưng không thực hiện ký nhận vào Đơn xin phân chia tài sản thừa kế ngày 18/5/2016 và Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 30/6/2016 là sơ xuất của cán bộ ký chứng thực.

3.7. Ý kiến của Sở Giao thông Vận tải tỉnh L:

Về diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất: Do dự án khôi phục Quốc lộ A đoạn Hà Nội - Lạng Sơn được khởi công từ thời điểm năm 1998, hoàn thành bàn giao đưa vào khai thác sử dụng năm 2001 với quy mô là đường cấp III; phạm vi đất dành cho đường bộ đối với phạm vi của 02 thửa đất tranh chấp có khoảng cách 15,0m tính từ mép chân mái đường hoặc mép đỉnh mái đường đào hoặc từ mép ngoài rãnh dọc hoặc rãnh đỉnh của đường trở ra hai bên. Căn cứ khoản 3, 4 Điều 29 Thông tư số 50/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ GTVT thì các tài sản nằm trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ A không ảnh hưởng đến an toàn giao thông thì được phép tạm thời tồn tại, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng không được coi nói, mở rộng.

4. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Phần đất tranh chấp đã được cấp GCNQSD đất: Có diện tích 172,6m² nằm trong thửa đất 149, tờ bản đồ 139-D-II, được cấp GCNQSD đất cho ông Trần Văn S; sau đó, bà Vi Thị H và chị Trần Thị Diễm Q nhận thừa kế và chuyển nhượng cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn C2 và bà Vy Thùy H2. Tường bao và cây trên đất của bà Vi Thị H.

Phần đất tranh chấp các bên đương sự chưa được cấp GCNQSD đất: Có diện tích 33,8m² nằm trong thửa đất 52, tờ bản đồ 139-D-II, có xây tường bao.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 2, 9 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 37; khoản 1 Điều 41; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 5 Điều 157; khoản 1, 5 Điều 165; khoản 1 Điều 218 và các Điều 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 26; Điều 95; Điều 98; Điều 99; Điều 100; Điều 101; khoản 1, 2, 5 Điều 166; Điều 167; Điều 168; Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai.

Điều 117; Điều 160; Điều 163; Điều 164; Điều 169; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các khoản 1, 3, 4, 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử, giải quyết do nguyên đơn ông Trần Thanh N tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, đối với:

1.1. Yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng các diện tích đất tranh chấp, gồm:

- Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 139-D-II bản đồ địa chính xã C, huyện H, tỉnh

Lạng Sơn (bao gồm các diện tích ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 148.1 có vị trí đỉnh thửa A5-A6-A8-A9-B7, có diện tích $101,9\text{m}^2$ + số 148.2 có vị trí đỉnh thửa B7-A9-A10-B5-B6, có diện tích $76,4\text{m}^2$ + số 148.3 có vị trí đỉnh thửa B4-A6-A5, có diện tích $6,9\text{m}^2$ + số 148.4 có diện tích $0,6\text{m}^2$ có vị trí đỉnh thửa A8-C3- A9 + số 148.5 có diện tích $0,5\text{m}^2$ có vị trí đỉnh thửa C3-C4-A10-A9).

- Diện tích $72,9\text{m}^2$ đất (ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 52.3 có vị trí đỉnh thửa A10-A11-A12-A13-A21-B6-B5), thuộc một phần thửa đất số 52 tờ bản đồ số 139-D-II bản đồ địa chính xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

- Diện tích đất ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 149.4 có vị trí đỉnh thửa B7-B6-A21-A20 diện tích $2,0\text{m}^2$ và số 149.3 có vị trí đỉnh thửa A5-B7-A20-A4 diện tích $2,0\text{m}^2$ đều thuộc một phần thửa đất số 149 tờ bản đồ số 139- D-II bản đồ địa chính xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Các diện tích đất có địa chỉ tại thôn B, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

1.2. Yêu cầu trả lại tài sản thuộc quyền sở hữu là ngôi nhà 03 gian cấp IV trên đất và di dời tài sản gồm công trình xây dựng, cây trên các diện tích đất tranh chấp tại mục 1.1 nêu trên của quyết định bản án.

Hậu quả pháp lý: Nguyên đơn ông Trần Thanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút và có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh N về việc buộc bị đơn bà Vi Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C2, bà Vy Thùy H2 phải trả lại cho ông Trần Thanh N quyền quản lý, sử dụng đối với:

2.1. Diện tích $172,6\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 149 tờ bản đồ số D-II bản đồ địa chính xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (bao gồm các diện tích ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 149.1 có vị trí đỉnh thửa B1-B2-A2-A3-A4-A20-A19, có diện tích $90,6\text{m}^2$ + số 149.2 có vị trí đỉnh thửa A18-A19-A20-A21, có diện tích $72,1\text{m}^2$ + số 149.5 có vị trí đỉnh thửa B2-B3-B4-A5-A4-A3-A2, có diện tích $9,9\text{m}^2$), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bì CV 641437, số vào sổ cấp GCN: CS-00448 đứng tên ông Nguyễn Văn C2 và bà Vy Thùy H2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/6/2020; đất có địa chỉ tại thôn B, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

2.2. Diện tích $33,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất 52 tờ bản đồ số 139-D-II Bản đồ địa chính xã C, huyện H (ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 52.2 có vị trí đỉnh thửa A13-A14-A15-A16-A17-A18-A21), đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên đất có tường bao do bà Vi Thị H xây dựng); đất có địa chỉ tại thôn B, xã C, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

2.3. Yêu cầu di dời các tài sản gồm công trình xây dựng, cây trên các diện tích đất tại mục 2.1 + 2.2 nêu trên.

Buộc ông Trần Thanh N chấm dứt hành vi tranh chấp, vi phạm quyền của người quản lý sử dụng đất đối với các diện tích đất tranh chấp.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vi Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần tường bao xây dựng lấn chiếm trên diện tích 0,1m² (ký hiệu trên trích đo là đất đường giao thông, không có số hiệu thửa, có vị trí đỉnh thửa B1-A1-B2).

(Chi tiết cụ thể kích thước, chiều dài cạnh, các thông số kỹ thuật, tài sản trên đất có Mạnh trích đo khu đất tranh chấp số 38-2023 đo vẽ ngày 25/7/2023 của Công ty Cổ phần T5 - Chi nhánh L4 kèm theo bản án).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; phổ biến quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

6. **Kháng cáo:** Ngày 24/3/2024, nguyên đơn là ông Trần Thanh N có đơn kháng cáo đối với nội dung tại mục 2 phần quyết định của Bản án sơ thẩm với lý do: (1) Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thấu đáo giá trị pháp lý của GCNQSD đất do UBND huyện H cấp cho ông Trần Văn S ngày 24/4/1995; (2) về số tiền 40.000.000 đồng mà bà Vi Thị H cho rằng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông đối với toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất; (3) việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa bà Vi Thị H với ông Nguyễn Văn C2, bà Vi Thùy H4.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh N là ông Đào Đình V giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và trình bày ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa mục 2 phần quyết định của bản án sơ thẩm, cụ thể: hủy GCNQSD đất đã cấp cho đồng sở hữu bà H và chị Q; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông C2, bà H4 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; hủy GCNQSD đất của ông C2 và bà H4 được cấp ngày 18/6/2020; yêu cầu bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời tài sản để trả lại cho ông N 172,6m² thuộc thửa đất số 149 và 33,8m² thuộc thửa đất số 52 theo bản Trích đo khu đất tranh chấp kèm theo Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thanh N là Luật sư Vũ Thanh Đ trình bày ý kiến:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thấu đáo giá trị pháp lý GCNQSD đất do UBND huyện H cấp cho ông Trần Văn S ngày 24/4/1995: Ông N nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Chu Thị L2, có giấy viết tay ngày 20/3/1991; năm 1993 ông N xây dựng ngôi nhà 03 gian cấp IV để cho công nhân cầu đường mượn ở đến năm 1995; sau đó, ông N cho vợ chồng ông S, bà H mượn nhà đất để ở và trông coi hộ vì thời điểm đó gia đình ông N ở thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh. Ông N khẳng định không có việc chuyển nhượng, không ký tên vào bất kỳ văn bản nào về việc chuyển nhượng nhà đất cho ông S, bà H, do ở xa nên ông N không biết việc ông H làm GCNQSD đất. Do đó, việc ông S, bà H tự ý kê khai và việc UBND xã C, UBND huyện H cấp GCNQSD đất cho ông S, bà H mà không xem xét, thẩm định nguồn gốc sử dụng đất là vi phạm quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Thứ hai, về số tiền 40.000.000 đồng mà bà H cho rằng là tiền nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của ông N: Năm 2007, ông N có mượn ông S, bà H số tiền này và có nói rằng sau khi ông N về hưu thì số tiền này là tiền chuyển nhượng một phần diện tích đất (14m mặt tiền Quốc lộ A kéo thẳng đến hết đằng sau, nay là thửa 148), trên đất có ngôi nhà 03 gian cấp IV, chứ ông N không chuyển nhượng phần diện tích đất vườn (nay là thửa 149 và một phần thửa 52). Vì là anh em ruột nên giao dịch này không được lập thành văn bản. Còn việc bà H cho rằng đó là số tiền nhận chuyển nhượng của ông N toàn bộ nhà đất (bao gồm cả thửa 148 và thửa 149) là không đúng với sự thỏa thuận của hai bên và cũng không đúng với giá trị thực tế tại thời điểm năm 2007, bà H cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh.

Thứ ba, bà H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông C2, bà H4 và đã được cấp GCNQSD đất năm 2020 là vi phạm quy định của pháp luật và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa mục 2 phần quyết định của Bản án sơ thẩm như nội dung mà người đại diện hợp pháp của ông N đã trình bày.

7.2. Bị đơn là bà Vi Thị H phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh N.

7.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vy Thùy H2 trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thanh N và người đại diện hợp pháp của ông N vì không có căn cứ; ông V mới về làm rể gần đây nên không nắm rõ được nguồn gốc của đất.

7.4. Hội đồng xét xử đã giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến các yêu cầu của các đương sự và tạo điều kiện cho họ thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

7.5. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án trên cơ sở đánh giá khách quan, toàn diện đầy đủ chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và các căn cứ pháp luật. Ông Trần Thanh N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nhưng không giao nộp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới; đối với những ý kiến của ông N trình bày tại đơn kháng cáo cũng như những ý kiến của người đại diện hợp pháp, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N phát biểu tại phiên tòa đều đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá không phù hợp với quy định của pháp luật là đúng. Do đó, kháng cáo của ông Trần Thanh N là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại đơn kháng cáo, ông Trần Thanh N trình bày ông chỉ kháng cáo đối với nội dung tại mục 2 phần quyết định của Bản án sơ thẩm. Xét việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm và những lý do kháng cáo của ông N thì thấy:

[1] Ngày 16/11/2022, ông Trần Thanh N có đơn đề nghị UBND xã C, ban Địa chính xã và thôn B giải quyết sự việc: Năm 1991 ông N mua thửa đất của bà Chu Thị L2 diện tích khoảng 800m², ông N đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên đất. Do ông N công tác tại Quảng Ninh nên đã nhờ em trai là Trần Văn S ở nhờ trông nom toàn bộ thửa đất. Năm 2014 ông S chết, bà Vi Thị H đã làm sổ đỏ toàn bộ nhà đất của ông mà ông không được biết. Năm 2018 ông N được nghỉ hưu có ý định về xây nhà trên đất thì bà H cản trở vì lý do toàn bộ thửa đất nằm trong sổ đỏ của bà H. Vì vậy, ông N đề nghị các cơ quan chức năng thu hồi sổ đỏ bà Vi Thị H đứng tên và làm sổ mới đứng chủ đất (bút lục: 05). Đơn của ông N đã được đại diện thôn B, UBND xã tổ chức hòa giải nhưng bà H không có mặt.

[2] Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2023 (bút lục: 02, 03) và Bản tự khai ngày 18/6/2023 (bút lục: 37-39), ông Trần Thanh N trình bày: Ngày 20/3/1991, ông N nhận chuyển nhượng của bà Chu Thị L2 thửa đất có các phía tiếp giáp: hướng Bắc giáp Quốc lộ A, hướng Đông Nam giáp suối, hướng T giáp đường mòn xuống suối, hướng Đông giáp gia đình bà Nguyễn Thị Q2. Ông đã giao cho bà L2 đủ số tiền 1.000.000 đồng và bà L2 đã giao đất cho ông khi đó có hiện trạng là một khu đất bãi trồng hoa màu. Diện tích đất trên nay thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 31 với diện tích 400,2m² đất ONT và 493,3m² đất CLN. Năm 1993, ông N bỏ ra 4.000.000 đồng xây dựng ngôi nhà 03 gian cấp IV, lợp ngói đỏ để cho công nhân cầu đường mượn ở nhờ đến năm 1995. Sau đó, do ông N đi công tác xa nhà nên đã cho em trai là Trần Văn S và vợ là Vi Thị H (bị đơn) ở nhờ và trông nom, quản lý hộ nhà đất. Sau khi ông S chết (năm 2014), ông N mới biết gia đình bà H đã được cấp “sổ đỏ” nên từ năm 2014 đến nay ông N nhiều lần muốn gặp bà H để thu xếp nhưng bà H không hợp tác. Nay bà H đã đi ở chỗ khác, nhà cửa bỏ không và còn có ý định tẩu tán tài sản, giao bán toàn bộ chỗ đất cho người khác, vì vậy ông N đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại toàn bộ diện tích 400,2m² đất ONT, 493,3m² đất CLN và ngôi nhà 03 gian cấp IV cho ông.

[3] Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự lập ngày 10/7/2023 (bút lục: 48,49) ông N cũng khai nhận nội dung nêu trên, tuy nhiên về diễn biến sự việc sau khi ông S chết thì ông N xác định: đến thời điểm năm 2018 ông về hưu về quê chơi thì ông mới biết tin bà H và cháu Trần Thị Ý vừa mới được cấp GCNQSD đất, ông N đã đến nhà yêu cầu bà H sang tên trả lại đất cho ông nhưng bà H không nhất trí. Hiện

nay ông N được biết bà H đã bán $\frac{1}{2}$ diện tích đất của ông, ông đã tìm gặp bà H rồi làm đơn đề nghị UBND xã C giải quyết nhưng bà H luôn né tránh, vắng mặt. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H phải trả lại diện tích 493,3m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 31 và ngôi nhà 03 gian cấp IV cho ông. Ông N đề nghị Tòa án triệu tập những người biết rõ sự việc trên gồm bà Đặng Thị N2 (chị dâu ông N), bà Trần Thị C5 (chị gái ông N) và ông Trần Văn Đ3 (em trai ông N) để tham gia vụ án.

[4] Theo yêu cầu của ông Trần Thanh N, buổi sáng ngày 25/7/2023 Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất có tranh chấp.

Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lập hồi 14 giờ và tại Biên bản hòa giải lập hồi 15 giờ 05' cùng ngày 25/7/2023 (bút lục: 110-114) thể hiện:

Ông Trần Thanh N trình bày: thông qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại các thửa 148, 149 tờ bản đồ số 139-D-II và căn nhà 03 gian cấp IV...; nhưng do có sự thỏa thuận giữa ông N với ông S trước đây là ông S có công trông coi và xây dựng thêm nhà xưởng nên sẽ cho ông S quản lý, sử dụng phần đất có ngôi nhà cấp IV và nhà xưởng (thửa 148), còn phần đất bãi trống (thửa 149) sẽ để giành cho ông N sau này về quê xây nhà sinh sống gần em trai. Do đó, nếu bà H có thiện chí trả lại cho ông N thửa đất số 149 thì ông N nhất trí để lại thửa đất số 148 cùng tài sản trên thửa đất này cho bà H và cháu Q tiếp tục sử dụng.

Còn bà H thì trình bày: vợ chồng bà có mượn nhà đất của ông N để ở từ năm 1995 nhưng đến năm 1997 vợ chồng bà đã mua lại toàn bộ nhà đất của ông N với giá 40.000.000 đồng; vợ chồng bà H đã trả đủ số tiền cho vợ chồng ông N nhưng do là anh em ruột nên không viết giấy tờ gì. Sau khi mua bán xong, vợ chồng bà H coi nơi, đồ đất san nền lên phần mặt đường để xây dựng xưởng may; năm 2000-2001 Nhà nước thu hồi một phần đất hàng lang an toàn giao thông, gia đình bà đã được nhận số tiền bồi thường 3.000.000 đồng. Đối với việc vợ chồng bà được cấp GCNQSD đất thì vì thời gian đã lâu nên bà không nhớ mốc cụ thể. Do vợ chồng bà đã trả tiền mua toàn bộ thửa đất và ngôi nhà trên đất; đã quản lý, sử dụng và sinh sống ổn định trên thửa đất này từ năm 1995 đến năm 2022 mới chuyển đi; đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất nhiều lần, hàng năm đóng thuế đầy đủ và được nhận tiền bồi thường khi thu hồi đất làm đường Quốc lộ và hiện nay bà đã bán hết thửa đất, việc mua bán chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật nên bà không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ông N thừa nhận có nhận 40.000.000 đồng của ông S, bà H nhưng mục đích là để ứng trước cho vợ chồng ông S, bà H quyền quản lý, sử dụng phần đất và nhà cũ hất sang phần đất nhà bà Hoàng Thị Q3, còn phần đất trống vẫn là của ông N; hai bên chưa làm giấy tờ gì về việc chuyển nhượng và ông N không ký giấy tờ gì cho ông S để được cấp GCNQSD đất.

[5] Sau đó, tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/9/2023 và kể từ khi vụ án được chuyển lên TAND tỉnh Lạng Sơn để giải quyết theo thẩm quyền (sau ngày 24/10/2023) thì tại các bản tự khai, tại phiên hòa giải cho đến phiên tòa sơ thẩm (bút lục: 174, 195, 294-297; 337-345), ông N chỉ đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại cho ông 206,4m² đất (trong đó có 172,6m² thuộc thửa đất số 149 và 33,8m² thuộc thửa đất số 52) tờ bản đồ số 139-D-II; đối với phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 148 và một phần các thửa 149, 52 cùng căn nhà 03 gian cấp IV và các tài sản khác trên đất do bà H đã bán cho người khác nên ông N rút yêu cầu và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết, xét xử đối với yêu cầu này. Đối với số tiền 40.000.000 đồng, ông N xác định có nhận của vợ chồng ông S, bà H vào năm 2007 để lấy tiền xây dựng nhà tại Quảng Ninh, tuy nhiên ông N đã nói với vợ chồng ông S, bà H là ông chỉ nhượng một phần đất trên đó có ngôi nhà do ông xây dựng với mặt tiền khoảng 14m kéo dài hết đất (nay là thửa số 148) chứ không phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Việc thống nhất chuyển nhượng, giao tiền nêu trên chỉ có 02 bên gia đình, không lập văn bản giấy tờ gì, không có việc cắm mốc bàn giao đất trên thực địa; việc ông S, bà H làm thủ tục cấp GCNQSD đất ông N hoàn toàn không biết.

[6] Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự lập ngày 21/9/2023, cụ Hoàng Thị C (là mẹ ông N, ông S) trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây do ông N mua, giữa hai anh em có thỏa thuận miệng phân chia quản lý sử dụng mỗi người một nửa, việc này mọi người trong gia đình đều biết. Năm 2014 ông S chết, cụ thấy các con phát sinh tranh chấp liên quan đến đất của ông S. Trong quá trình sinh sống, cụ không biết được các con đi kê khai cấp GCNQSD đất như thế nào. Bản thân cụ không được biết thông tin gì về thủ tục chia thừa kế của ông S, không được ký kết giấy tờ gì liên quan đến việc từ chối nhận thừa kế hoặc thủ tục liên quan đến việc cấp GCNQSD đất cho bà Vi Thị H. Cụ nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn được quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp (bút lục: 175).

[7] Tại các Biên bản lấy lời khai của người làm chứng cùng ngày 08/8/2023, bà Lương Thị C1 (con riêng của cụ C), ông Trần Văn Đ2 (em trai ông N và ông S) và bà Phạm Thị N4 (vợ ông N1, chị dâu ông N) trình bày: Năm 1991 ông N mua thửa đất của bà Chu Thị L2; năm 1993 ông N làm nhà; năm 1995 ông N cho vợ chồng ông S, bà H ở nhờ; việc vợ chồng ông S bà H kê khai và được cấp GCNQSD đất các ông bà không được biết. Ngoài ra, bà C1 còn trình bày: *“Thời điểm chú N chuẩn bị về hưu, chú N đã nói với cô H để lại cho phần đất vườn để xây nhà. Bà H cũng đồng ý cắt cho phần vị trí đất vườn, nhưng sau đó bà H lại bán phần đất vườn cho bà H2 nên mới xảy ra tranh chấp”*; ông Đ2 có ý kiến: *“Theo tôi, thửa đất này có nguồn gốc trước đây do anh N mua của bà L2, còn anh S, chị H chỉ ở nhờ, vì vậy đây là đất của anh N. Anh N muốn lấy lại phần đất vườn để xây nhà ở quê sinh sống, đoàn tụ với gia đình là hợp tình, hợp lý, chị H nên trả lại phần đất vườn cho anh N”*; bà N4 cũng có ý kiến như ông Đ2 và trình bày thêm: *“Cách đây mấy năm có sự việc cô H nói chuyện ở nhà tôi rằng “Đến khi sang cát cho chồng em xong, sẽ làm thủ tục để trả lại đúng tên sổ đỏ cho anh N, em ăn ở sao phải để lại phúc cho con em, chứ em không làm những chuyện thất đức được”. Tuy nhiên, sau khi thực hiện sang cát xong thì vẫn không thấy cô H trả lại đất...”* (bút lục: 152-154).

[8] Tổng hợp các tài liệu, chứng cứ và những tình tiết, sự kiện nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, các đương sự đều thừa nhận thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần Thanh N mua của bà Chu Thị L2 từ năm 1991. Xem xét giấy viết tay “Giấy thỏa thuận nhượng đất bãi” của bà Chu Thị L2 đề ngày 20/3/1991 do ông N giao nộp thì thấy có nội dung thể hiện bà L2 thỏa thuận bán cho ông N “thửa bãi khai phá mặt đường số một trước cổng UBND xã C...” với số tiền là 1.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại văn bản này không thể hiện rõ diện tích, số thửa, số tờ bản đồ; kết hợp với các tài liệu về quản lý đất đai do địa phương cung cấp thì có đủ cơ sở xác định tại thời điểm năm 1991 diện tích đất bà L2 chuyển nhượng cho ông N nêu trên chưa có người nào kê khai, đăng ký; đồng thời, việc chuyển nhượng trên chỉ được gia đình bà L2 và gia đình ông N tự thỏa thuận mà không có sự chứng kiến, xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (mặc dù diện tích đất này có vị trí ngay “trước cổng UBND xã C”).

Thứ hai, các đương sự cũng thừa nhận có sự việc năm 1993 ông Trần Thanh N xây dựng ngôi nhà cấp IV cho công nhân ở rồi đến năm 1995 ông N cho vợ chồng ông S bà H ở nhờ, trông coi, quản lý hộ. Kể từ ngày ông S, bà H quản lý, sử dụng đất, gia đình ông S đã tu bổ, đổ đất, san nền, xây dựng thêm nhà xưởng, xây tường bao toàn bộ khu đất, sử dụng ổn định. Hàng năm, ông N vẫn về quê khi có công việc gia đình nhưng từ năm 1995 cho đến năm 2018 ông N không có ý kiến gì về việc đòi lại nhà đất hay việc sử dụng đất của gia đình ông S.

Thứ ba, khi xảy ra tranh chấp, ban đầu ông N yêu cầu bà H phải trả lại toàn bộ thửa đất và ngôi nhà trên đất mà ông N cho rằng đã cho ông S, bà H mượn để ở từ năm 1995. Đến sau khi Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tại phiên hòa giải ngày 25/7/2023, bà H trình bày vợ chồng bà có mượn nhà đất của ông N để ở từ năm 1995, nhưng đến năm 1997 vợ chồng bà đã mua lại toàn bộ nhà đất của ông N với giá 40.000.000 đồng thì ông N đưa ra nhiều ý kiến khác nhau: ban đầu ông N cho rằng có sự thỏa thuận giữa ông N với ông S trước đây là ông S có công trông coi, xây dựng thêm nhà xưởng nên sẽ cho ông S quản lý, sử dụng phần đất có ngôi nhà cấp IV và nhà xưởng, còn phần đất bãi trống (thửa 149) sẽ để giành cho ông N sau này về quê xây nhà sinh sống; sau đó, ông N thừa nhận có nhận 40.000.000 đồng của ông S, bà H nhưng mục đích là để ứng trước cho vợ chồng ông S, bà H quyền quản lý sử dụng phần đất và nhà cũ hất sang phần đất nhà bà Hoàng Thị Q3, còn phần đất trống vẫn là của ông N; cuối cùng thì ông N thừa nhận có nhận của vợ chồng ông S, bà H 40.000.000 đồng vào năm 2007 để ông xây dựng nhà tại Quảng Ninh và ông N đã nói với vợ chồng ông S, bà H là ông chỉ nhượng một phần đất trên đó có ngôi nhà do ông xây dựng với mặt tiền khoảng 14m kéo dài hết đất (nay là thửa số 148) chứ không phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Đồng thời, ông N xác định việc thống nhất chuyển nhượng, giao tiền nêu trên chỉ có 02 bên gia đình, không lập văn bản giấy tờ gì, không có việc cầm mốc bàn giao đất trên thực địa.

Thứ tư, đối với lời khai của cụ C và những người làm chứng (nêu tại mục [6],

[7] ở trên) là mẹ đẻ, anh chị em trong gia đình và họ đều không đề cập gì đến sự kiện ông N đã nhận của ông S, bà H 40.000.000 đồng nên chưa bảo đảm tính khách quan.

Thứ năm, theo cung cấp của UBND xã C và UBND huyện H thì thửa đất số 52, tờ bản đồ số 139-D-II, diện tích 650m² năm 1996 quy chủ tên ông Nguyễn Văn S1 (chồng của bà Vi Thị H) tại Sổ mục kê đất đai. Việc cấp GCNQSD đất cho ông Trần Văn S ngày 24/4/1995 với hình thức gia đình tự kê khai nên không có sổ thừa, sổ tờ bản đồ nhưng khi đó gia đình đã ở, vì vậy việc cấp GCNQSD đất cho ông Trần Văn S nêu trên bảo đảm đúng đối tượng, nguồn gốc và trình tự, thủ tục theo quy định. Còn đối với ông Trần Thanh N thì kể từ khi ông N nhận chuyển nhượng đất của bà L2 (năm 1991) cho đến khi ông N có đơn đề nghị UBND xã C thu hồi GCNQSD đất của gia đình bà H (ngày 16/11/2022), ông N chưa có lần nào kê khai, đăng ký quyền sử dụng thửa đất tranh chấp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, với những nội dung phân tích ở trên cho thấy:

Việc ông Trần Thanh N mua đất, xây nhà, cho vợ chồng ông S, bà H ở nhờ rồi sau đó ông N chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông S, bà H là có thật. Tuy nhiên, cả ông N và bà H đều không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình về việc mua bán một phần hay toàn bộ thửa đất. Trong khi đó trên thực tế kể từ khi quản lý sử dụng đất, ông S đã kê khai đăng ký, có tên trong Sổ địa chính và được cấp GCNQSD đất lần đầu năm 1995 (hình thức đồng loạt); đã tu bổ, đổ đất, san lấp, xây dựng mở rộng nhà, công trình phụ, xây tường rào bao quanh, trồng các loại cây trên đất, nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đường Q (năm 2000-2001) và sau khi ông S chết (năm 2014), năm 2016 bà H làm thủ tục nhận thừa kế tại UBND xã C (có mặt cụ C), năm 2018 bà H cùng các con chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng ông C2 bà H2 (chị bà H), phần diện tích đất còn lại bà H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C6 và bà Ngô Thị T4 vào tháng 8/2022.

Còn việc ông N trình bày mặc dù ông sinh sống ở Quảng Ninh nhưng hàng năm vẫn thường xuyên về quê khi có công việc giỗ chạp, cưới xin, ông không cho sửa sang hay xây mới và không cho trồng cây trên phần đất vườn thì ông N không có chứng cứ nào để chứng minh và có mâu thuẫn với lời trình bày của ông là giữa ông và ông S đã có sự thỏa thuận, chuyển nhượng cho ông S được sử dụng một phần diện tích đất có ngôi nhà trên đất; mặt khác, kể từ ngày nhận chuyển nhượng thửa đất (năm 1991) đến khi xảy ra tranh chấp ông N chưa có lần nào kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cũng không có bất cứ khiếu kiện gì về việc vợ chồng ông S, bà H sử dụng đất. Như vậy, ông N không có đủ căn cứ để chứng minh việc ông vẫn quản lý thửa đất hoặc một phần thửa đất kể từ khi cho ông S, bà H mượn nhà đất (năm 1995) cho đến sau khi ông S chết và bà H có ý định bán phần còn lại của thửa đất thì ngày 16/11/2022 ông Trần Thanh N mới có đơn đề nghị UBND xã C, ban Địa chính xã và thôn B xem xét việc cấp GCNQSD đất cho ông S, bà H đối với thửa đất tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N về việc buộc bị đơn bà Vi Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan ông Nguyễn Văn C2, bà Vy Thùy H2 phải trả lại diện tích 206,4 m² đất tranh chấp là hoàn toàn khách quan, phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Trần Thanh N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nhưng những lý do ông N trình bày trong đơn kháng cáo cũng như những ý kiến, yêu cầu do người đại diện hợp pháp, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm thì hầu hết những nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá trong bản án sơ thẩm đúng với những tình tiết khách quan của toàn bộ vụ việc và phù hợp với những nội dung phân tích ở trên; ngoài ra, người kháng cáo không giao nộp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới. Vì vậy, kháng cáo của ông Trần Thanh N Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí: Ông Trần Thanh N là người cao tuổi có kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông N không có đơn đề nghị miễn án phí nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Trần Thanh N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Thạch Công Ư nộp thay ông Trần Thanh N tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006081 ngày 08 tháng 4 năm 2024.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 20/02/2025.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Xuân Điền