

Bản án số: 62/2017/DS-PT

Ngày 22/9/2017

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và sở hữu tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Xuân Lộc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Như Hiên và ông Nguyễn Gia Lương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Bắc Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Đ2 Sơn - Kiểm sát viên

Trong các ngày 07/9/2017 và ngày 22/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2017/TLPT-DS ngày 19/7/2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2017/DSST ngày 21/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2017/QĐ-PT ngày 04/8/2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn Đ – sinh năm 1954 (có mặt)

2. Bà Bùi Thị V – sinh năm 1958 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh Bắc Giang

**- Bị đơn:**

1. Cụ Nguyễn Văn M – sinh năm 1932 (có mặt)

2. Cụ Ngô Thị S – sinh năm 1937 (có mặt ngày 07/9, vắng mặt ngày 22/9)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh Bắc Giang

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ M:* Luật sư Lê Thị O – Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1975 (có mặt)

2. Bà Ngô Thị H - sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh Bắc Giang

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H:* Luật sư Lê Thị O – Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

3. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tiến D – Phó Chủ tịch UBND huyện H (Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2016) – xin xét xử vắng mặt

4. Chị Nguyễn Khánh L, sinh ngày 30/12/1997, cùng địa chỉ ông H (có mặt ngày 07/9, vắng mặt ngày 22/9)

*- Người kháng cáo:* Cụ Nguyễn Văn M, cụ Ngô Thị S, ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu khác có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/11/2015 và các lời khai tiếp theo sau trong quá trình tố tụng, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị V trình bày: Gia đình ông bà có thửa đất số 97, tờ bản đồ số 56 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 527608 ngày 23/11/2014 với diện tích 431,6m<sup>2</sup> ở tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh Bắc Giang; trên đất có nhà ở và các công trình gắn liền với quyền sử dụng đất. Nguồn gốc nhà đất này là do năm 2013 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng em ruột là Nguyễn Văn H, Ngô Thị H (trước đó, thửa đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông H), giá chuyển nhượng là 170.000.000đ. Ông Đ, bà V đã giao đủ tiền cho anh Hà và được nhận nhà đất theo hợp đồng đôi bên đã ký kết.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Đ, bà V đã chuyển đến ở và sinh sống trên diện tích đất nói trên từ năm 2013, đã cải tạo lại nhà ở và một số công trình trên đất, lợp mái tôn trước hiên . . . Tuy nhiên, ngày 05/7/2015 khi vợ chồng ông bà không có nhà, em trai ông Đ là Nguyễn Văn H và bố mẹ đẻ ông Đ là cụ Nguyễn Văn M và cụ Ngô Thị S đã tự ý chuyển đến ở tại nhà của ông bà, chuyển toàn bộ đồ đạc, tiện nghi của vợ chồng ông bà ra ngoài, khóa cổng không cho ông

bà về nhà. Hiện nay, cụ M và cụ S đang sinh sống trên nhà đất nói trên và không trả lại nhà đất cho ông bà. Nay ông bà yêu cầu cụ M, cụ S trả lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông bà.

Bị đơn là cụ Nguyễn Văn M, cụ Ngô Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị H trình bày: Thừa đất mà vợ chồng ông Đ tranh chấp, khởi kiện đòi lại là của vợ chồng hai cụ Nguyễn Văn M và Ngô Thị S do cha ông để lại. Hai cụ đã làm nhà ở và sống cùng vợ chồng ông H sau khi các anh chị em ruột của ông H đã lấy vợ, lấy chồng và ra ở riêng. Năm 2001 thừa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ M (giao cho ông H cất giữ), hàng năm vợ chồng hai cụ và vợ chồng ông H vẫn đóng thuế đất đầy đủ. Năm 2009 vợ chồng ông Đ (con trai cả của hai cụ) về quê sinh sống với ý nguyện chăm sóc hai cụ khi tuổi già. Vợ chồng ông Đ có hỏi ông H về việc mua lại nhà đất này, nhưng ông H không bán với lý do đất cha ông tổ tiên, để làm nơi thờ cúng. Ông H nói sẽ tạo điều kiện để vợ chồng ông Đ ở trên đất này để chăm sóc bố mẹ, còn nếu vợ chồng ông Đ có tiền cho vợ chồng ông H bao nhiêu thì ông H xin để thêm vào mua chỗ ở mới. Vợ chồng ông Đ đã đưa cho vợ chồng ông H 170.000.000đ. Cuối năm 2009 vợ chồng ông Đ chính thức chuyển về ở cùng hai cụ, còn vợ chồng ông H chuyển ra chỗ ở mới, năm 2010 theo đề nghị của ông Đ, ông H đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ cất giữ. Sau một thời gian chung sống cùng hai cụ, vợ chồng ông Đ có hành vi ngược đãi hai cụ, nên hai cụ đã phải chuyển ra ở cùng với các con khác. Tiếp theo đó, vợ chồng ông Đ còn gian dối làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cụ M sang vợ chồng ông H, rồi làm chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông Đ. Sau đó, vợ chồng ông Đ đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 527608 ngày 26/12/2014. Sau khi biết được sự việc này, ngày 29/9/2015 cụ M đã có đơn đến UBND xã X đề nghị không xác nhận cho ông Đ chuyển nhượng cho người khác. Nay hai cụ và vợ chồng ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông Đ. Ông H chấp nhận trả lại cho vợ chồng ông Đ số tiền 170.000.000đ mà ông Đ đã cho vợ chồng ông H trước đây, đồng thời sẽ chấp nhận thanh toán các chi phí cải tạo, xây dựng trên đất. Nếu vợ chồng ông Đ không chấp nhận như vậy thì ông H yêu cầu phải tháo dỡ các công trình mà vợ chồng ông Đ đã

làm thêm để trả lại hiện trạng cũ và phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H, do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 27/11/2000 hộ ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, do ông Nguyễn Văn Đ2 (anh ruột ông H ký tên), được Trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã X ký xác nhận đủ điều kiện. Trong biên bản xác định mốc giới có chữ ký của ông Nguyễn Văn H là chủ sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện các thủ tục, ngày 26/10/2001 hộ ông Nguyễn Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 854283 với diện tích 426m<sup>2</sup>. Năm 2013, hộ ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị V được UBND xã X chứng thực ngày 03/5/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ bà V có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định, ngày 26/12/2014 UBND huyện H ban hành Quyết định số: 2644/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị V.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H được thực hiện đúng theo Chỉ thị số: 18/1999/TT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ về một số biện pháp đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ hộ sử dụng đất không có tranh chấp tự kê khai, tự chịu trách nhiệm về diện tích đất của hộ mình đang sử dụng. UBND xã X tiến hành công khai danh sách các hộ dân đăng ký cấp giấy chứng nhận, theo dõi tiếp nhận ý kiến của công dân, tổ chức xét duyệt, trình UBND huyện H . . . Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H cũng như sau này cấp cho ông Đ, bà V do đôi bên chuyển nhượng cho nhau, UBND huyện đã thực hiện đúng quy trình, quy định, đúng thẩm quyền, nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ và bà V.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2017/DSST ngày 21/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định: Áp dụng các điều 26, 34, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự (2015); các điều 688, 256 Bộ luật dân sự (năm 2005); Điều 99, 100 Luật đất đai (2013) và Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị V, buộc vợ chồng cụ Nguyễn Văn M – cụ Ngô Thị S phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị V quyền sử dụng diện tích đất 431,6m<sup>2</sup>

thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 56 tại thôn C, X, H, Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 527608 ngày 23/12/2014 của UBND huyện H và quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đó bao gồm nhà ở, công trình phụ (bếp, nhà chăn nuôi, vệ sinh, trái hiên, giếng khoan, hố Bioga, tường vây, công . . .), tổng trị giá 374.278.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của cụ Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 527608 ngày 23/12/2014 của UBND huyện H mang tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị V.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 854283 ngày 26/10/2001 của UBND huyện H mang tên hộ ông Nguyễn Văn H

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, quyền yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/5/2017 cụ Nguyễn Văn M, cụ Ngô Thị S, ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị H nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm; nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án một cách toàn diện và có phán quyết thấu tình đạt lý (xử hoặc hủy bản án sơ thẩm theo quy định pháp luật). Các ông bà, các cụ không đồng ý việc trả lại đất cho vợ chồng ông Đ, bà V. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Đ-V của UBND huyện H là sai pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị V là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; cụ Nguyễn Văn M, cụ Ngô Thị S, ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị H là những người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của BLTTDS, để sửa án sơ thẩm về án phí, không chấp nhận kháng cáo của cụ M, cụ S, ông H và bà H.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của cụ M, cụ S, ông H, bà H thì thấy:

[2.1] Tại cấp phúc thẩm chị Nguyễn Khánh L là con của ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị H có đơn đề nghị được tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm. Tại Tòa án cấp sơ thẩm chị Linh chưa có yêu cầu được tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2] Ngày 04/5/2013, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản giữa hộ ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Đ được ký kết thì con của ông H là chị Nguyễn Khánh L, sinh ngày 30/12/1997 (lúc đó chị Linh hơn 15 tuổi). Căn cứ Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về “chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình” thì việc định đoạt tài sản này phải được sự đồng ý của chị Nguyễn Khánh L.

[2.3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên.

[2.4] Do vậy, chị Nguyễn Khánh L, sinh ngày 30/12/1997 là con của ông H và bà H có đơn đề nghị được tham gia tố tụng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa chị Linh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để điều tra làm rõ ý thức của cháu trong việc ông H bố cháu chuyển nhượng quyền sử dụng đất . . .

[2.5] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm chị Nguyễn Khánh L có đơn đề nghị được tham gia tố tụng và được Tòa án cấp phúc thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đây là tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nội dung yêu cầu của chị L ở cấp sơ thẩm chưa được biết và vì thế cũng chưa điều tra làm rõ về quyền lợi của chị L trong hộ gia đình, công sức của chị L . . ., nên để đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm

theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật tố tụng dân sự thì cần phải hủy bản án sơ thẩm để điều tra giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần điều tra, xác minh làm rõ về việc cụ M, cụ S có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất không? căn cứ? nếu không kê khai thì tại sao? Các cụ có đồng ý để ông H kê khai đăng ký quyền sử dụng đất không? làm rõ việc ông H có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất không? nếu không kê khai, nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H có khiếu nại, thắc mắc gì không? trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H năm 2001? Khi đó hộ ông H gồm những ai? Có như vậy mới có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất tranh chấp của cụ M hay của hộ ông H?

[3.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 04/5/2013 giữa ông H và ông Đ: Cần điều tra làm rõ ý chí, ý thức chủ quan của các bên khi ký hợp đồng? Những ai ký? Chủ thể có quyền sử dụng đất không ký thì có biết không? nếu biết có phản đối không? căn cứ?

[3.2] Những nội dung đã nêu trên ở Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được hoặc nếu có quyết định tại phiên tòa phúc thẩm thì cũng sẽ làm mất đi quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của cụ M, cụ S, ông H và bà H, để hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H để tiến hành điều tra, xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm, nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Về án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Hoàn trả các đương sự kháng cáo số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Văn M, cụ Ngô Thị S, ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị H

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2017/DSST ngày 21/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H đã xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị V với bị đơn là cụ Nguyễn Văn M, cụ Ngô Thị S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị H, UBND huyện H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Hoàn trả cụ Nguyễn Văn M, cụ Ngô Thị S, ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị H, mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai số: 0001583, số: 0001584, số: 0001585 và số: 0001586 cùng ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TAND tối cao;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tổ hành chính tư pháp.

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

**Đã ký**

**Lương Xuân Lộc**