

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 99/2024/DS-PT

Ngày 08 - 5 - 2024

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất,
văn bản thỏa thuận chia tài sản chung
vô hiệu

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hà Giang;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Việt Hùng và bà Triệu Thị Luyện;

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị T - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 08/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2024/TLPT-DS ngày 06/03/2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 04/3/2021 là vô hiệu” do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2024/QĐ-PT ngày 05/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2024/QĐ-PT ngày 16/4/2024 giữa:

Nguyên đơn: cụ Đinh Thị B, sinh năm 1934 (có mặt);

Đại diện theo ủy quyền của cụ B: anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1986 (có mặt);

Đều có địa chỉ: tổ dân phố C, T, huyện Y, Bắc Giang.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963 (có mặt);

2. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1968 (có mặt);

3. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1993 (có mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 2000 (xin vắng mặt);

Đều ở địa chỉ: tổ dân phố C, T, Y, Bắc Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân T3, sinh năm 1966 (xin vắng mặt)

Nơi cư trú: phố H, thị trấn C, Y, Bắc Giang.

2. Anh Nguyễn Đức T4, sinh năm 1984 (xin vắng mặt)

Nơi cư trú: tổ dân phố C, thị trấn P, Y, Bắc Giang.

3. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Dương Đức H - Chủ tịch đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

4. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Văn Q - Trưởng phòng TN & MT huyện Y đại diện theo ủy quyền (vắng mặt);

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: bà Ngô Thị M, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

Đều cư trú: phố H, thị trấn C, Y, Bắc Giang.

Người kháng cáo: nguyên đơn - cụ Đinh Thị B;

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn - cụ B và đại diện theo ủy quyền của cụ B - anh Nguyễn Văn G trình bày: trước đây, cụ B có đứng tên chủ sử dụng diện tích đất 1.581,2 m² có nguồn gốc là của bố chồng (cố L) cho cụ B nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ai. Năm 2002, nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân, ông T1 đi kê khai để cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông T1. Trong tổng diện tích đất cấp cho ông T1 có phần diện tích đất của cụ B là 1.581,2 m², khi đó cụ B không biết việc ông T1 đi kê khai, cụ B không ủy quyền, không có đơn đề nghị gì về phần diện tích đất cấp cho ông T1. Ngày 22/8/2003, gia đình cụ B được cấp GCNQSDĐ tại thửa số 02 tờ bản đồ số 18, diện tích 3.335,2 m² trong đó có 1.581,2 m² là đất thổ cư của cụ B gộp vào diện tích đất của ông T1 được ghi tên là 1.889 m², khi đó cụ B có hộ khẩu cùng gia đình ông T1.

Năm 2014, ông T1, bà C tặng con gái là chị Nguyễn Thị N diện tích 185 m² trong tổng số diện tích nêu trên. Đến năm 2021, ông T1, bà C tiếp tục làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình để giao phần diện tích đất còn lại là 3.150 m² cho bà Ngô Thị C quản lý sử dụng mà cụ B không biết. Đến tháng 5/2022, cụ B mới biết việc UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho chị N và bà C là không đúng quy định. Việc ông T1 đi xác nhận nhân khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 không có cụ B là sai. Nay cụ B yêu cầu ông T1, bà C, chị N, chị T2 trả lại ½ diện tích đất tại thửa số 02 tờ bản đồ số 18, diện tích 3.335,2m² đã cấp GCNQSDĐ số 00782 ngày 22/8/2003, địa chỉ: tổ dân phố C, T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang vì bản đồ năm 1992 vẫn được thể hiện một thửa đất mang tên cụ B có diện tích là 1.581,2 m², nguồn gốc đất chưa cấp sổ cho cụ B mà chỉ ghi tên trên bản đồ. Cụ B vẫn sinh sống trên thửa đất trước năm

1980 đến năm 1996 thì được xây một căn nhà tình nghĩa trên diện tích đất thuộc đất của cụ; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà C và chị N là vô hiệu; yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 04/3/2021 giữa ông T1, bà C, chị N, chị T2 là vô hiệu.

Đối với diện tích đất trên phố H theo diện chính sách Nhà nước của con gái cụ là bà T5 thuộc tiêu chuẩn đi dạy học được phân mua. Cụ B không được mua và đứng tên thửa đất này, sau đó con gái cũng không ở trên đất mà bán đi để mua đất chỗ khác làm nhà và cụ B có ra ở với con gái vài năm cho đến khi con gái chết thì lại về ở với ông T1.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn T1, bà Ngô Thị C, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Thu T2 đều trình bày: nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp trước đây là của cố Nguyễn Văn L1 (ông nội của ông T1) sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi ông nội chết đã để cho ông sử dụng tiếp, sau đó ông có mua thêm toàn bộ đất phần diện tích đất của em gái là bà Nguyễn Thị T6 và mua thêm phần đất ao do Hợp tác xã T9, đất ao chạy dọc mặt đường từ đầu bãi đến cuối bãi bám mặt đường bê tông. Trước đó các thửa đất chưa cấp giấy chứng nhận cho ai. Khi nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình trên địa bàn huyện đã triển khai công tác thực hiện các thủ tục lập hồ sơ để cấp GCNQSDĐ đồng loạt cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất. Ngày 22/8/2003, ông T1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.335,2 m² là cấp lần đầu.

Cụ B (mẹ ông) kết hôn với cụ Nguyễn Văn T7 (bố ông) năm 1962, trước khi bố ông đi bộ đội đã xây cho cụ B một ngôi nhà để cụ B và em gái ông là bà T6 sống tại đồi Cả D (cách nhà ông nội khoảng 01 cánh đồng), trên đất chỉ còn lại ông và ông nội ở cùng chăm sóc nhau. Cụ B chưa bao giờ sống trên đất cho đến khi ông nội gần chết thì cụ B về ở cùng với ông nội và ông T1 một thời gian rất ngắn bởi do ông nội (cố L1) và cụ B có mâu thuẫn nên cụ B trở về nhà bố mẹ đẻ là cố N1 ở phố C để dựng nhà ở đó. Trong thời gian đó chuyển đi chuyển lại nhiều lần cho đến khi cố L1 chết thì cụ B về ở với ông T1. Cụ T7 đi bộ đội hy sinh ngoài chiến trường, cụ B lấy vợ cho ông T1 và chung sống với vợ chồng ông và các con, cụ sống cùng nhà nhưng không quan tâm đến gia đình ông. Cụ B tự tách khẩu một mình để được nhà nước cấp một thửa đất theo diện chính sách tại phố H (đối diện trường Cao đẳng nghề miền núi Y), ông không rõ cụ B có sinh sống hay bán thửa đất cho ai hay không. Cụ B có chế độ là vợ liệt sĩ được Nhà nước cho 6.000.000 đồng để xây nhà. Lý do không xây nhà trên thửa đất được Nhà nước cho trên phố H là do ông T1 muốn cụ ở gần để tiện chăm sóc. Phần đất mà hiện nay cụ B đang sinh sống thì trước đây là bà T6 mua lại của cụ N2, sau đó bà T6 chuyển ra phố ở và bán lại cho ông T1 không viết giấy tờ gì mà bà T6 chỉ đưa lại bản gốc giấy tờ mua bán giữa bà T6 và cụ N2 cho ông T1 giữ. Ông T1 đã dùng số

tiền 6.000.000 đồng Nhà nước cho cụ **B** và thêm khoảng gần 100.000.000 đồng để xây nhà cho cụ **B** sử dụng đến khi chết thì nhà đó là của ông nên ông mới đồng ý xây nhà trên đất cho cụ **B** ở. Ông xác định nguồn gốc hình thành thửa đất là của ông nội để lại cho ông và vợ chồng ông mua thêm để được như hiện nay nên ông không đồng ý với yêu cầu buộc gia đình ông chia 1/2 diện tích đất cho cụ **B**.

- Về yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân tài sản chung ngày 04/3/2021 của cụ **B**, tại thời điểm này cụ **B** có ở trên ngôi nhà mà ông đã xây dựng cho nhưng không nằm trong hộ khẩu gia đình ông vì cụ đã tách khẩu trước đó để được nhận suất đất theo diện chính sách trên **phố H**. Vì vậy, mà văn bản này không có chữ ký của cụ **B**, do cụ **B** không có đất, không có trong hộ khẩu gia đình ông.

- Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **T1**, bà **C** và chị **N** đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18 thì ông không đồng ý bởi vì vợ chồng ông đã tặng cho con gái diện tích 185m² và đã xây nhà 3 tầng trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Ngô Thị M trình bày: ngày 28/8/2015, gia đình ông **T3**, bà **M** có mua toàn bộ cả diện tích đất và tài sản trên đất của ông **T1** sau khi đã trừ đi phần diện tích đất tặng cho chị **N** được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **T1** với ông **T3**, bà **M**, nhưng chưa làm bìa đỏ, sau đó ông **T1** mượn bìa đỏ gốc về và sang tên cho vợ là bà **Ngô Thị C**. Khi gia đình ông **T3**, bà **M** biết sự việc thì sang yêu cầu bà **C** chuyển nhượng lại cho bà **M** tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/2022 đã được công chứng chứng thực hợp đồng theo quy định. Ngày 04/7/2023, bà có đơn yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **C** và bà **(M)** đối với thửa đất 02, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.150.2 m² trên. Nay thửa đất đã được đăng ký biến động tại trang 4 vào ngày 15/11/2022. Bà xác định thửa đất là của bà nên không đồng ý với yêu cầu của cụ **B**. Ngày 06/12/2023, bà **(M)** có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập trong vụ án

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Xuân T3 nhất trí với trình bày của bà Ngô Thị M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Đức T4 trình bày: Anh là chồng chị **N**, vợ chồng anh được ông **T1**, bà **C** tặng cho thửa đất số 02¹, tờ bản đồ 18 đã được cấp GCNQSDĐ. Vợ chồng anh đã xây nhà trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay nên anh không đồng ý với yêu cầu của cụ **B**.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - UBND thị trấn P trình bày: thửa đất số 02 tờ bản đồ số 18, diện tích 3.335,2 m² (trong đó có 200m² đất ở, đất vườn 3.135,2 m²) được đo đạc năm 2001, đã cấp GCNQSDĐ ngày 22/8/2003 cho hộ ông **Nguyễn Văn T1** là cấp lần đầu.

Theo bản đồ năm 1992 thể hiện bà **B** sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9, diện tích 873m²; ông **T1** sử dụng thửa đất số 3, diện tích 1.889 m² và thửa số 2, tờ bản đồ số 9, diện tích 350m².

Theo bản đồ can vẽ năm 1998 thể hiện bà **B** sử dụng thửa số 62, tờ bản đồ số 5, diện tích 873m²; ông **T1** sử dụng thửa đất số 3, diện tích 1.889m² và thửa số 2 tờ bản đồ số 5, diện tích 350m².

Theo sổ mục kê tại trang 41, thể hiện thửa số 62, tờ bản đồ số 5 chủ sử dụng đất là **Nguyễn Văn T8** (Bón).

Theo bản đồ đo đạc năm 2001 thể hiện ông **T1** sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 18, diện tích 3.335,2m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn 3.135,2m²) đến ngày 22/8/2003 được **UBND huyện Y** cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **T1**. Do vậy thửa đất của hộ ông **T1** đo năm 2001 và được cấp giấy chứng nhận có đất của bà **B** và ông **T1**, tuy nhiên tại thời điểm đó UBND thị trấn không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại gì của bà **B** liên quan đến thửa đất.

Năm 2014, hộ ông **T1** làm thủ tục tặng cho con gái là chị **Nguyễn Thị N** diện tích 185 m² (trong đó có 50m² đất ở, trồng cây lâu năm 115 m²) mang số thửa 02¹ tờ bản đồ 18 không tính 20m² đất hành lang. Diện tích đất còn lại 3.150,2 m² (trong đó có 150m² đất ở, đất vườn 3.000,2 m²).

Ngày 04/3/2021, hộ ông **T1** có văn bản thỏa thuận chi tài sản chung hộ gia đình được **UBND thị trấn P** chứng thực số 122/2021 quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GĐ có văn bản xác nhận hộ khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2003 của **Công an thị trấn P**.

Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **T1**, UBND không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại gì liên quan đến thửa đất. Nay bà **B** yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại văn bản của **Công an thị trấn P** cho biết:* căn cứ vào hệ thống sổ sách lưu trữ tại **Công an thị trấn P** thể hiện sổ hộ khẩu năm 2014 và sổ hộ khẩu gốc năm 1997. Công an thị trấn đính chính lại nội dung 02 văn bản xác nhận nhân khẩu hộ gia đình ông **T1** tại thời điểm năm 2003 theo đơn đề nghị của ông **T1** ngày 03/3/2021 và đơn đề nghị của bà **B** ngày 04/8/2022 là chưa chính xác. Căn cứ hướng dẫn của **Công an tỉnh B** đối với trường hợp thông tin lưu trữ tại hệ thống sổ sách không đảm bảo thì không đủ cơ sở để xác nhận. Vậy trường hợp trên Công an thị trấn không đủ cơ sở để xác định tại thời điểm ngày 22/8/2003 thì cụ **B** có trong hộ ông **T1** hay không.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - **UBND huyện Y** trình bày:* năm 2003, thực hiện chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình trên địa bàn huyện, **UBND thị trấn C** (nay là **thị trấn P**) đã triển khai công tác thực hiện các thủ tục lập hồ sơ để cấp GCNQSDĐ đồng loạt cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn thị trấn theo đúng quy định của thông tư số 346/1998-

TT/TC-ĐC ngày 16/3/1998 của T10 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ (Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân đã được Hội đồng đăng ký đất thị trấn xét duyệt, thực hiện niêm yết công khai theo đúng qua định của pháp luật và trình phòng Địa chính (nay là phòng T11) thanh tra kết luận đủ điều kiện và trình UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ). Trong đó có hộ ông Nguyễn Văn T1 được cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN 00782, QSDĐQĐ số 706 /QĐ-UB ngày 22/8/2003 tại thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 18, diện tích 3335,2m² trong đó đất ở là 200m² và 3135,2m² đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài. Địa chỉ thửa đất tại phố C, thị trấn C, huyện Y. Việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ nêu trên theo thẩm định của Tòa xác định trước đây là 3 thửa nhưng khi cấp lại là 01 thửa là tại thời điểm UBND thị trấn thiết lập hồ sơ xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Về nội dung xác định tại thời điểm cấp GCNQSDĐ nêu trên cho hộ gia đình ông T1 có những thành viên nào trong gia đình, bà Đinh Thị B có phải là thành viên trong gia đình không thì đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả làm việc với UBND thị trấn P, Công an thị trấn P để xác định theo thẩm quyền.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/TCDS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế đã: căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 130; 131; Điều 209, Điều 212; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đinh Thị B về yêu ông Nguyễn Văn T1, bà Ngô Thị C, chị Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị Thu T2 trả lại cho cụ Đinh Thị B 1/2 diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T1, có số vào sổ cấp GCN 00782, QSDĐQĐ số 706 /QĐ-UB ngày 22/8/2003 tại thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 18, diện tích 3335,2m² trong đó đất ở là 200m² và 3135,2m² đất vườn. Địa chỉ: phố C (nay là tổ dân phố C), thị trấn C (nay là thị trấn P), huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu của cụ Đinh Thị B về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/10/2014 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Ngô Thị C và chị Nguyễn Thị N tặng cho thửa đất số 02¹, tờ bản đồ số 18 diện tích 185 m²(đất OTP 50 m², đất CLN 115m²). Địa chỉ: phố C (nay là tổ dân phố C), thị trấn C, (nay là thị trấn P), huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Đinh Thị B về việc cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 04/3/2021 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Ngô Thị C, chị Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị Thu T2 là vô hiệu một phần đối với phần của cụ Đinh Thị B.

- Về hậu quả của văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 04/3/2021 vô hiệu đối với phần của cụ Đinh Thị B: Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Ngô Thị C, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Thu T2 phải liên đới trả cho cụ Đinh Thị B giá trị

diện tích đất là 630 m² (trong đó 32 m² đất ở và 598 m² đất cây lâu năm) tương đương với số tiền là 201.116.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà **Ngô Thị M** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2022 giữa bà **Ngô Thị C** và bà **Ngô Thị M** đối với thửa đất 02, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.150.2 m². Địa chỉ: **phố C (nay là tổ dân phố C), thị trấn C, (nay là thị trấn P), huyện Y, tỉnh Bắc Giang.**

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/01/2024, cụ **Đình Thị B** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, buộc ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Ngô Thị C**, chị **Nguyễn Thị Thu T2** trả cụ **B** 684m² đất bằng hiện vật, có chiều ngang bám đường liên thôn là 12m, chạy dài hết đất, trong đó có 32m² đất ở, 652m² đất vườn.

Ngày 12/01/2024 Viện trưởng VKSND huyện Yên Thế kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do để giải quyết triệt để vụ án cần phải xem xét đến tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2022 giữa bà **C** và bà **M** do không có sự đồng ý của người có tài sản trên đất là cụ **B** (nhà tình nghĩa xây dựng năm 1996). Tòa án không giải thích cho các bên đương sự về việc xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Tòa án buộc bị đơn liên đới trả cụ **B** giá trị đất dẫn đến cụ **B** không có nhà đất để sinh sống là không đảm bảo quyền lợi của cụ **B**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Yên Thế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, **Anh G1** đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày việc gia đình ông Trung lập biên bản phân chia tài sản chung cho bà **C** toàn bộ quyền sử dụng đất và bà **C** chuyển nhượng toàn bộ đất này cho bà **M** đều không đúng pháp luật vì có cả phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cụ **B**. Hiện cụ **B** không có chỗ ở và không có nơi để thờ cúng chồng là liệt sỹ. Đề nghị HĐXX chấp nhận các yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của cụ **B**, sửa bản án sơ thẩm.

Ông **T1**, bà **C**, chị **N** không trình bày ý kiến tranh luận gì.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của BLTTDS, các đương sự đã

thực hiện đúng các quyền nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của cụ **B**, kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Yên Thế, các tình tiết, chứng cứ liên quan, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Yên Thế, hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Yên Thế giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. HĐXX căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 BLTTDS tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của cụ **B** và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Yên Thế và diễn biến tại phiên tòa, HĐXX thấy: Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng sau:

1. Tòa án không làm rõ ngôi nhà được nhà nước hỗ trợ do cụ **B** là vợ liệt sỹ và các tài sản khác của cụ **B** xây dựng, tạo lập trên đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm không giải quyết, quyết định gì về ngôi nhà này và các tài sản khác của cụ **B** trong khi bản án lại quyết định không chấp nhận yêu cầu trả đất của cụ **B**, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ **B**. Nếu Tòa án phúc thẩm giải quyết ngay sẽ vi phạm chế độ xét xử sơ thẩm và xét xử phúc thẩm.

2. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: theo bản đồ địa chính năm 1992, cụ **B** sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9, diện tích 873m²; ông **T1** sử dụng thửa đất số 3, diện tích 1.889 m² và thửa số 2, tờ bản đồ số 9, diện tích 350m². Theo bản đồ can vẽ năm 1998 thể hiện bà **B** sử dụng thửa số 62, tờ bản đồ số 5, diện tích 873m²; ông **T1** sử dụng thửa đất số 3, diện tích 1.889m² và thửa số 2 tờ bản đồ số 5, diện tích 350m². Theo sổ mục kê tại trang 41, thể hiện thửa số 62, tờ bản đồ số 5 chủ sử dụng đất là **Nguyễn Văn T8** (Bón). Như vậy, cụ **B** có tên trong sổ địa chính, sổ mục kê diện tích đất 873m², trên đất có ngôi nhà tình nghĩa do Nhà nước xây dựng cho cụ **B** năm 1996 do cụ **B** là vợ liệt sỹ; cụ **B** sinh sống trên nhà đất này từ 1996 cho đến nay. Năm 2002, ông **T1** tự ý kê khai để được cấp toàn bộ diện tích đất gồm cả đất cụ **B** đứng tên trong sổ mục kê, bản đồ địa chính để được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất này mà chưa làm rõ tính hợp pháp của hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **T1** năm 2002 để đánh giá tính hiệu

lực của các quyết định hành chính liên quan đến diện tích đất tranh chấp là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đảm bảo căn cứ giải quyết vụ án.

3. Tháng 5/2022, cụ B đã có tranh chấp diện tích đất này với gia đình ông T1 và có đơn gửi đến UBND thị trấn P để giải quyết và được UBND thị trấn P tổ chức hòa giải lần thứ nhất ngày 16/5/2022 và hòa giải lần thứ hai ngày 9/8/2022. Tại biên bản hòa giải ngày 16/5/2022, ông T1 và gia đình đồng ý trả cụ B ½ đất cha ông để lại mà không đồng ý cắt trả cụ B ½ tổng diện tích đất gia đình ông được cấp GCNQSDĐ. Như vậy đất này đã có tranh chấp từ tháng 5/2022. Nhưng đến ngày 27/10/2022, bà C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho bà Ngô Thị M (là em ruột bà C) tại văn phòng C1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà M ngày 15/11/2022. Như vậy khi bà C và bà M thực hiện giao dịch này thì đối tượng của hợp đồng đang có tranh chấp. Mặt khác, thực tế từ đó cho đến nay người sử dụng đất vẫn là gia đình ông T1, bà C. Tòa án sơ thẩm nhận định bà M là người thứ ba ngay tình mà không xác minh làm rõ với UBND thị trấn P, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y việc chuyển nhượng này có hợp pháp hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án. Việc đánh giá tính hợp pháp của việc chuyển nhượng này là cơ sở để giải quyết yêu cầu khởi kiện của cụ B nên cần phải được xem xét, giải quyết. Tòa án sơ thẩm không xem xét là không đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cụ B và các đương sự khác.

4. Ngày 04/7/2023, bà M có đơn yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà (M) đối với thửa đất 02, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.150.2 m² trên. Nếu việc chuyển nhượng trên của bà C và bà M vô hiệu thì cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án sơ thẩm không giải thích cho các đương sự trong vụ án về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm bà M rút yêu cầu độc lập nhưng do việc chuyển nhượng tại thời điểm đất có tranh chấp nên để đảm bảo quyền lợi của đương sự khác thì vẫn cần phải xem xét, đánh giá đến tính hợp pháp của việc chuyển nhượng này.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn có các vi phạm sau:

1. Ngày 28/8/2015, ông T1, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp trên cho ông T3 được chứng thực tại UBND thị trấn P (BL33) nhưng đến ngày 04/03/2021, gia đình ông T1 vẫn lập biên bản thỏa thuận phân chia tài sản chung để chuyển quyền toàn bộ diện tích đất trên cho cá nhân bà C và được chính quyền địa phương hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà C. Những tình tiết này không được Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ, xem xét, đánh giá là chưa đảm bảo.

2. Thông báo thụ lý vụ án, quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định thẩm định, Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập không có tài liệu thể

hiện giao cho các đương sự, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, vi phạm quy định tại Điều 170, Điều 171 và khoản 1 Điều 196 của BLTTDS.

3. Không có quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản, vi phạm quy định tại Điều 104 của BLTTDS. Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ không đóng dấu Thẩm phán (BL99), Thông báo thụ lý vụ án (BL118) không đóng dấu Quốc huy.

4. Các tài liệu từ bút lục 158 đến 166 là các bản phô tô không có giá trị chứng minh và không rõ nguồn do ai giao nộp hay do Tòa án thu thập.

5. Biên bản công khai chứng cứ, nội dung thể hiện Thẩm phán không công khai bất cứ chứng cứ nào, thể hiện không có đương sự nào giao nộp gì, không đúng quy định tại Điều 210 của BLTTDS.

6. Hợp đồng đo vẽ không thể hiện ngày ký, đại diện Tòa án Yên Thế không ký hợp đồng?

Những vi phạm, thiếu sót trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy HĐXX thấy cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Yên Thế và một phần kháng cáo của cụ **B**; hủy bản án sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng: do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Xử: chấp nhận một phần kháng cáo của cụ **Đinh Thị B** và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế, hủy bản án sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Yên Thế giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng: án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND, Chi cục THADS sơ thẩm;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Hà Giang