

**TÒ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 211/2024/DS- PT

Ngày: 24/9/2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

-Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:*Bà Triệu Thị Luyện.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang, ông Nguyễn Việt Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/9/2024, ngày 24/9/2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2024/TLPT- DS ngày 05/7/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33A/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 219/2024/QĐ-PT ngày 20/8/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 142/2024/QĐ-PT ngày 14/9/2024 giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Thu T, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1976 (có mặt)

5. Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

6. Anh Trần Đức C1, sinh năm 1989 (vắng mặt)

7. Chị **Vũ Dương Hà P**, sinh năm 1993 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: **Tổ dân phố số A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang.**

8. Anh **Nguyễn Văn H3**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: **Thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang.**

Hiện đang cải tạo tại **Đội 5, K, trại giam N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.**

9. **Văn phòng C4** (vắng mặt)

* *Người kháng cáo:* Bị đơn- bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1955 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ, Bản án dân sự sơ thẩm số 33A/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, vụ án có nội dung như sau:

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 có nguồn gốc là của cha ông để lại cho bố mẹ đẻ anh **Nguyễn Văn H3** là ông **Nguyễn Khắc V** (ông **V** chết năm 2012), bà **Nguyễn Thị L**. Ngày 24/8/2001, anh **Nguyễn Văn H3** làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Đến ngày 22/6/2004 **UBND huyện H**, tỉnh Bắc Giang đã ban hành quyết định số 53 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thuộc địa bàn **xã N** trong đó có đơn của anh **H3** với diện tích là 376m² (trong đó có 360m² đất ở và 16m² đất vườn). Năm 2018, anh **H3** làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục bị mất sổ đỏ gốc cấp năm 2004. Ngày 04/9/2018 hộ anh **H3** được **UBND huyện H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 516,7m² đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 tại **thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang** (trong đó được công nhận thêm 156,7m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 19/12/2018 hộ anh **H3** (gồm anh **H3**, vợ **Nguyễn Thị C**, các con là **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1999, **Nguyễn Văn H4**, sinh 2001) chuyển nhượng thửa đất 26 tờ bản đồ 30 diện tích 516,7m² cho anh **Đỗ Xuân Đ**, anh **Trần Tuấn A**. Ngày 10/4/2019, anh **Đỗ Xuân Đ** và vợ là **Nguyễn Thu T1**, anh **Trần Tuấn A** và vợ là **Nguyễn Thanh H5** chuyển nhượng thửa đất 26 tờ bản đồ 30 cho anh **H3**, chị **C**. Ngày 15/7/2019 anh **H3**, chị **C** chuyển nhượng thửa đất 26 tờ bản đồ 30 cho anh **Trần Đức C1**. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh **C1** đã làm thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, làm thủ tục tách thửa 26 tờ bản đồ 30 thành thửa 101 tờ bản đồ 30 diện tích 348,6m² và thửa 102 tờ bản đồ 30 diện tích 168,1m² và được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh **C1** ngày 22/3/2021. Ngày 05/02/2021 anh **C1** (vợ là **Vũ Dương Hà P**) chuyển nhượng thửa 102 tờ 30 diện tích 168,1m² cho anh **Nguyễn Văn H**; ngày 17/02/2021 chuyển nhượng thửa 101 tờ 30 diện tích 348,6m² cho anh **Dương Văn T2** và anh **Dương Văn H6**.

Nguyên đơn anh **H**, người liên quan chị **T** là vợ anh **H** thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 diện tích 168,1m² đất gồm 120m² đất ở và 48,1m² đất trồng cây lâu năm tại **thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang** là do anh nhận chuyển nhượng của của vợ chồng anh **Trần Đức C1**, chị **Vũ Dương Hà P** theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/02/2021, thửa đất đã được **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tên người sử dụng đất **Nguyễn Văn H**). Diện tích đất này vợ chồng anh **C1** nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh **Nguyễn Văn H3**, chị **Nguyễn Thị C**.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên giữa vợ chồng anh **C1** với anh đã hoàn thành, anh đã giao đầy đủ tiền chuyển nhượng và đã đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh.

Mặc dù anh đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp kể từ ngày 17/3/2021 nhưng do không có nhu cầu sử dụng nên để đó không nhờ ai trông nom, không trực tiếp sử dụng đất và không thực hiện quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tháng 7/2021 anh đến xem đất chuẩn bị tu sửa để ở thì phát hiện bà **Nguyễn Thị L** (là mẹ của anh **Nguyễn Văn H3**) đang sử dụng ở nhà đất của anh, anh yêu cầu bà **L** ra khỏi đất của nhưng bà **L** vẫn cố tình sử dụng đất, không chịu giao đất theo yêu cầu của anh. Nay anh yêu cầu Tòa án buộc bà **Nguyễn Thị L** phải tháo dỡ tài sản là nhà cấp 4 gắn liền trên đất để trả lại cho anh diện tích 168,1m² đất mà anh đã được cấp giấy chứng nhận.

*Bị đơn bà **Nguyễn Thị L** trình bày:*

Đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 diện tích đất là 168,1m² tại **thôn N, xã N** mà anh **H** đang khởi kiện hiện nay do bà đang quản lý và sử dụng. Trên đất có nhà ống 1 gian và công trình phụ phía sau nhà làm năm 2008. Nguồn gốc thửa đất này là của bố mẹ chồng bà để lại cho vợ chồng bà và vợ chồng bà ở trên đất này từ năm 1988 cho đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng bà là ông **Nguyễn Khắc V**. Nay sổ đỏ bà không biết do vậy không thể cung cấp cho tòa án được.

Đến năm 2019 con trai bà là **Nguyễn Văn H3** lại bán thửa đất này cho anh **Nguyễn Đức C2**, sinh năm 1989 ở **tổ dân phố số B, thị trấn T, huyện H**. Lý do bán là ban đầu anh **H3** vay tiền của anh **C2**, vay lãi ngày với số tiền là 400 triệu đồng với tiền lãi là 24 triệu/tháng. Do lãi cao, lãi chồng lãi nên cả gốc và lãi là 800 triệu đồng. Ngày 15/7/2019 anh **H3** bán toàn bộ diện tích đất ở và đất vườn của gia đình diện tích là 516,7m² tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30. Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 là tách từ thửa 26, tờ bản đồ số 30 ra. Khi bán chuyển nhượng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 là do anh **H3**, chị **C** thực hiện. Toàn bộ

thửa đất này bà chưa cho anh H3, chị C, chưa khi nào lập hợp đồng tặng cho anh H3, chị C. Còn tại sao anh H3, chị C bán được đất và làm được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không biết. Việc anh C2 chuyển nhượng cho anh H như thế nào thì bà không được biết.

Đầu năm 2022 anh H có vào nhà bà bảo là mua thửa đất bà đang ở của anh C2 bán cho thì bà không đồng ý trả anh H đất. Lý do bà không đồng ý trả là vì thửa đất này do cha ông để lại cho vợ chồng bà, anh H3, chị C bán bà không được biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị C trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Văn H3. Bố mẹ chồng chị có thửa đất có diện tích tổng là 516,7m² trong đó có 360m² đất thổ cư, còn lại là đất vườn. Trên thửa đất có nhà cấp 4 công trình phụ và cây cối là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30.

Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 là thửa đất tách từ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 mà ra. Toàn bộ thửa đất này ban đầu mang tên bố mẹ chồng chị là ông V, bà L. Chị ở trên thửa đất này từ khi lấy chồng cho đến nay. Sau khi ông V chết đi thì thửa đất này chưa được chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Ngày 15/7/2019, chị có cùng chồng là anh H3 và anh Trần Đức C1 ra Văn phòng C4 để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 diện tích là 516,7m² và chứng thực theo đúng thủ tục. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2019 là của chị.

Lý do chị chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này vì anh H3 chồng chị chơi cờ bạc, nợ tiền vay lãi cao của anh C1. Sau đó, anh C1 ép bán đất do không có tiền trả hơn nữa anh C1 cho người vào nhà chị đe dọa ép buộc nên vợ chồng chị mới phải làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho anh C1. Việc mua bán chuyển nhượng này mẹ chồng chị là bà L không biết. Sau khi vợ chồng chị ký hợp đồng xong thì chị chưa bao giờ kể cho mẹ chồng biết. Mãi năm 2022 anh H đến đòi đất mẹ chồng chị mới biết. Lúc chị ký hợp đồng chuyển nhượng là do anh H3 và anh C1 ép chị phải ký thì chị mới ký nhận, văn bản chị ký thì chị không đọc lại cho nên nội dung văn bản ký không biết trong đó có nội dung gì. Chị xác định hợp đồng chuyển nhượng này là sai ở chỗ đất của mẹ chồng chị là bà L, chị đứng ra mua bán khi bà chưa cho là không đúng. Nay anh H khởi kiện đòi thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 chị không đồng ý,

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị L. Bố chị là ông V chết năm 2012, bố mẹ chị có sinh được 4 người con gồm: Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn H3 và chị. Đối với thửa đất đang tranh chấp là một phần của thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 diện tích là 516,7m² đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố chị là ông V. Khi bố chị chết không để lại di chúc hay tặng cho bất cứ ai trong gia đình.

Đến năm 2019 không hiểu lý do gì và làm thế nào mà anh H3, chị C bán toàn bộ diện tích đất này cho anh Nguyễn Đức C2 ở thị trấn T. Trong khi không có sự đồng ý của mẹ chị và các anh em trong gia đình, lúc bán không ai biết. Nay anh H khởi kiện yêu cầu đòi lại diện tích đất 168,1m² chị không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn L1 cùng trình bày:

Anh là con của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Khắc V. Bố anh chết năm 2012, khi bố anh còn sống thì bố mẹ anh có sinh được 4 người con gồm anh, H3, H1 và L1. Bố mẹ anh có thừa đất số 26, tờ bản đồ số 30 diện tích 516,7m² tại thôn N, xã N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố anh là ông V. Khi bố anh chết, không để lại di chúc hay hợp đồng tặng cho bất cứ ai trong gia đình. Đến năm 2019, anh H3 và chị C tự ý bán toàn bộ diện tích đất này cho anh Nguyễn Đức C2 ở T. Trong khi không được sự bàn bạc và nhất trí của anh em trong gia đình và mẹ anh. Việc bán này không ai biết. Anh C2 bán cho anh H thì cũng không ai trong gia đình biết. Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 được tách từ thửa số 26, tờ bản đồ số 30 mà ra. Nay anh H khởi kiện đòi thửa đất này thì anh không đồng ý vì đất chưa được chia thừa kế.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H3 trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị L. Ông V1 chết năm 2012, khi chết ông V1 không lập hợp đồng tặng cho hay di chúc gì cho anh về đất. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 tại thôn N, xã N nguồn gốc là của bố mẹ anh. Trên thửa đất xây nhà và công trình phụ, cây cối trên thửa đất này. Anh lấy chị C và ở trên thửa đất này từ đó cho đến nay.

Khi anh ra trại về thì anh vẫn ở trên thửa đất này. Thửa đất này trước đây đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố anh là ông Nguyễn Văn V1. Năm 2018 anh ra trại về nhà ở anh có thấy 01 sổ đỏ mang tên anh là Nguyễn Văn H3 sổ cấp ngày 04/9/2018. Sổ này ai là người làm thì anh không biết. Trong sổ thể hiện thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 diện tích là 516,7m². Sổ đỏ mang tên bố anh hiện nay đang ở đâu thì anh không biết.

Năm 2018 anh mang sổ đỏ đi cầm cho anh Trần Đức C1 ở khu C, T để vay tiền. Đến cuối năm 2018 thì anh chuộc lại sổ. Tiếp theo đến tháng 6/2019 anh lại tiếp tục mang sổ cầm cho anh C1 để vay 400 triệu.

Ngày 15/7/2019 do không có tiền trả cho anh C1 do vậy, anh C1 có bảo anh ra phòng công chứng H để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 diện tích là 516.7m² cho anh C1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh **Trần Đức C1**, chị **Dương Hà P** cùng trình bày:

Vợ chồng anh chị và anh **H3** ở **N, xã N** có quen biết nhau. Do anh **H3** có thửa đất muốn bán, anh có nhu cầu mua do vậy anh **H3** có đồng ý bán cho anh thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 diện tích là 516,7m² (trong đó có 360m² đất ở và 156,7m² đất trồng cây). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh **H3**. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 350 triệu. Sau khi thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Trong đó bên bán là anh **H3**, chị **C**, bên nhận chuyển nhượng là anh. Trong phần đất anh mua có cả phần đất mà hiện nay anh **H** đang tranh chấp với bà **L**. Sau khi mua xong anh có làm thủ tục đầy đủ và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B** cấp. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 được anh tách làm hai thửa đất. Sau đó anh chuyển nhượng cho anh **Vương Văn T3**, sinh năm 1986 và anh **Dương Văn H6**, sinh năm 1974 đều ở **thôn N, xã N** thửa 101 tờ bản đồ 30 diện tích 348,6m²; chuyển nhượng cho anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1986 ở **thôn Đ, xã N** thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 diện tích 168,1m². Nay anh **H** khởi kiện đòi thửa đất này thì anh không có yêu cầu gì vì anh đã bán xong.

Văn phòng C4 trình bày:

Ngày 15/7/2019 **Văn phòng C4** có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh **H3** với anh **Trần Đức C1** đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30 tại **thôn N, xã N**. Tại thời điểm công chứng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm, các bên đều ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, thửa đất này không bị tranh chấp.

Ngày 05/02/2021, **Văn phòng C4** có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **C1**, chị **P** với anh **Nguyễn Văn H** đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 tại **thôn N, xã N**. Tại thời điểm công chứng thửa đất không có tranh chấp, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và ký trước mặt công chứng viên. Việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 33A/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 100 Luật đất đai.

Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn H**. Xử:

1. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị Thu T thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 diện tích 168,1m² tại thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2. Buộc anh H, chị T phải trả cho bà L, chị C, anh H3 tiền trị giá tài sản trên đất là: 72.623.000 đồng.

Giao cho anh H, chị T sử dụng các tài sản trên thửa đất số 102, tờ bản đồ số 30 tại thôn N, xã N gồm: 01 bếp diện tích là 25,9m²; 01 nhà vệ sinh diện tích là 9,6m²; 01 nhà cấp 4 diện tích là 26,6m²; 01 bán mái diện tích là 39,2m²; 01 bãi mái diện tích là 49,8m²; 01 giếng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/8/2023 bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm (nếu không đủ căn cứ hủy đề nghị tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trái quy định của pháp luật cho ông Nguyễn Văn H).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn – bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì bà không nhận được giấy báo phiên tòa nên không được tham gia phiên tòa, bà và các con không đề nghị xét xử vắng mặt nhưng Tòa án ghi bà và các con đề nghị xét xử vắng mặt; đất là của cha ông cho vợ chồng bà, vợ chồng bà chưa khi nào tặng cho H3 đất.

Bà và ông Nguyễn Khắc V (là chồng) có tổng diện tích 1508m² đất có địa chỉ tại thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang (bà không biết thuộc thửa, tờ bản đồ nào). Thửa đất này có nguồn gốc là của bố mẹ chồng bà để lại cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà sử dụng thửa đất này từ năm 1973 đến năm 1998 thì gia đình chồng cho. Năm 2006 thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên người sử dụng đất ông Nguyễn Khắc V (nhưng là của chung vợ chồng). Năm 2012 khi ông V chết gia đình cũng chưa phân chia thừa kế, chưa thống nhất cho ai. Thửa đất này ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông V. Diện tích 1508m² đất ban đầu là một thửa, bà vẫn sử dụng liên tục thửa đất này nhưng không biết từ khi nào thửa đất được tách thành 4 thửa là thửa 25, thửa 26, thửa 27 và thửa 30. Thửa 25 con trai H2 sử dụng, thửa 26 do bà, ông V và vợ chồng Hải C3 sử dụng, thửa 27 con gái H1 sử dụng, thửa 30 con trai L1 sử dụng. Vợ chồng bà chưa khi nào cho các con đất, chưa khi nào tách diện tích 1508m² đất thành 04 thửa.

Trên thửa đất 26 diện tích 516,7m² đất có các tài sản là nhà 04 gian khoảng 50m², quán, nhà bếp, nhà vệ sinh do bà làm từ năm 1998. Bà vẫn là

người quản lý, sử dụng liên tục thửa đất từ năm 1973 đến nay, hiện nay bà, chị **C3** (vợ **H3**) và các con của **Hải C3** (**Nguyễn Văn H**, sinh 1999; **Nguyễn Văn H4**, sinh 2001) đang ở trên nhà đất này. Vợ chồng bà không tặng cho **H3** diện tích đất nào nên giấy tờ đất mang tên **H3** là không đúng. Bà không vay nợ gì anh **C1** nên không đồng ý trả đất.

Nguyên đơn – anh Nguyễn Văn H trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng thửa đất 102 tờ bản đồ 30 diện tích 168,1m² là hợp pháp nên không đồng ý với ý kiến của bà **L**. Khi mua thửa đất này thì có được xem sổ đỏ mang tên anh **C1** nên mới mua, khi mua chỉ mua đất, không mua nhà trên đất, khi vào xem đất thì không thấy ai ở đó. Anh không biết thửa đất này có nguồn gốc là của bà **L**.

Anh **H3** ở với bà từ năm 1973, đã nhiều lần đi chấp hành án phạt tù nên bà không nhớ cụ thể từng lần đi chấp hành án.

Hiện nay bà đang có đơn tố cáo một số cán bộ Ủy ban nhân dân xã N, Ủy ban nhân dân huyện H đã tự ý tách đất của bà. Đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện H tiếp nhận và thông báo trả lời bà trong 30 ngày kể từ ngày 05/9/2024.

Anh Nguyễn Văn H2 trình bày: Anh có sử dụng thửa đất số 25 (có một cạnh tiếp giáp với thửa 26 của **H**) diện tích khoảng hơn 500m², diện tích được tách từ 1508m², anh đã bán thửa đất này cho người khác vào năm 2021, khi bán gia đình có biết nhưng chưa khởi kiện. Anh đồng ý với ý kiến trình bày của bà **L**.

Anh Nguyễn Văn L1 trình bày: Anh có sử dụng thửa đất số 30 (tiếp giáp với thửa đất chị **H1**), năm 2018 anh tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đã xây nhà và ở trên đất, gia đình không ai tranh chấp gì. Anh đồng ý với ý kiến trình bày của bà **L**.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L**, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33A/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự: Bà **Nguyễn Thị L** không phải chịu án phí dân sự phúc 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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L làm trong thời hạn, theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên là đơn kháng cáo hợp lệ. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị L thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ như sau:

[3.1] Đưa thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Để đánh giá việc anh Nguyễn Văn H có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 102 tờ bản đồ 30 diện tích 168,1m², có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không cần xem xét về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2004 của UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang theo quyết định số 53/QĐ-UB ngày 22/6/2004, xem xét đánh giá trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 và hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo giấy tờ tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C4 cung cấp thì năm 2004 hộ ông Nguyễn Khắc H7 (sau này đính chính là Nguyễn Văn H3 –BL197) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 376m² đất (bl 214-218) theo quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 22/6/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Khắc H7 trong đó có 360m² đất ở, 16m² đất vườn. Đến năm 2018 ông H7 làm thủ tục đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với lý do cấp đổi lại theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính và mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Đơn đề nghị cấp lại ông H7 đề nghị cấp diện tích 516,7m² thuộc thửa 26 tờ bản đồ 30 trong đó đất ở 360m², đất vườn 156,7m². Ủy ban nhân dân xã N xác nhận vào đơn đề nghị: Diện tích tăng 140,7m² là do có 155,4m² diện tích chưa kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc bố mẹ tặng cho và sử dụng trước 15/10/1993, cùng thời điểm và nguồn gốc với thửa đất đã cấp này, đề nghị cấp bổ sung để tiện quản lý sử dụng. Ngày 04/9/2018 hộ anh Nguyễn Văn H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 516,7m² đất (360m² đất ở,

156,7m² đất trồng cây lâu năm). Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 cho anh H3 diện tích 516,7m² không có tài liệu nào thể hiện anh H3 được bố mẹ tặng cho diện tích đất 140,7m² tăng thêm khi cấp đổi. Theo trình bày của các đương sự và tài liệu thu thập thể hiện thửa đất nêu trên có nguồn gốc là của bố mẹ cho, được gia đình hộ anh H3 sử dụng đất ở từ trước 15/10/1993. Anh Hải H3 trình bày năm 2018 đang đi chấp hành án phạt tù, anh H3 không ký hồ sơ đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L trình bày chưa khi nào cho anh H3, chị C3 đất.

Tòa sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã N, Ủy ban nhân dân huyện H, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là đưa thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà L, anh H3, Ủy ban nhân dân xã N, Ủy ban nhân dân huyện H, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Anh Nguyễn Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, để đánh giá anh H có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 102 tờ bản đồ 30 diện tích 168,1m² không cần đánh giá tính hợp pháp, hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất này. Tòa sơ thẩm không đưa anh Đỗ Xuân Đ – chị Nguyễn Thu T1, anh Trần Tuấn A – chị Nguyễn Thanh H5 là người nhận chuyển nhượng đất của hộ gia đình anh Nguyễn Văn H3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi đánh giá hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Đ- chị T1, anh Tuấn A – chị H5 với hộ gia đình anh Nguyễn Văn H3 là thiếu sót, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của họ.

Theo trình của bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị C thì nhà ở cấp bốn 04 gian và toàn bộ công trình trên thửa đất 102 tờ bản đồ 30 diện tích 168,1m² là của bà L, bà L sinh sống trên nhà đất từ 1973 đến nay, ngoài ra còn có chị C và các con anh H3 - chị C là Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H4 đang sinh sống. Tòa sơ thẩm không đưa các con anh H3 - chị C là Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của họ.

[3.2] Việc thu thập chứng cứ không theo đúng quy định tại Chương VII Bộ luật Tố tụng dân sự:

Tòa sơ thẩm tiến hành biện pháp thu thập tài liệu chứng cứ - lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H3 do Thư ký tiến hành, không có Thẩm phán tham gia là vi phạm thủ tục tố tụng theo Điều 51; khoản 1 Điều 98 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được, vi phạm khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai bổ sung của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H3 về các nội dung liên quan đến quá trình sử dụng thửa đất 26 tờ bản đồ 30 để làm rõ thời điểm sử dụng đất, nguồn gốc tài sản trên đất, việc người kê khai, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, 2004; về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, về việc giao nhận tiền chuyển nhượng và bàn giao thửa đất ; chưa hỏi để làm rõ ngày 15/7/2019 ông H3, bà C chuyển nhượng thửa đất 26 tờ bản đồ 30 cho anh Trần Đức C1 với giá 350 triệu đồng là để che đậy cho khoản vay nào, theo hợp đồng nào của C1; chưa làm rõ thời gian ông H3 đi chấp hành án phạt tù.

- Tòa sơ thẩm chưa thu thập, xác minh làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 26 tờ bản đồ 30 (sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính, việc đóng thuế đất...), về tài sản trên đất để làm căn cứ đánh giá tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó làm căn cứ đánh giá các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật hay vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[3.4] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33A/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33A/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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: Bà Nguyễn Thị L 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;
- Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Cổng thông tin điện tử của TAND tối cao;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Triệu Thị Luyện

