

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **39/2020/DS-PT**

Ngày: 16/9/2020

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tuấn Tú

Các Thẩm phán: Bà Phạm Ngọc Hà

Ông Ma Hồng Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Phong - Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 31/2020/TLDS-PT ngày 24 tháng 06 năm 2020, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2020/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Bùi Thị Thanh H, sinh năm 1941; Địa chỉ: Số 57, phố Y, phường V, quận HBT, thành phố Hà Nội. Có mặt (Vắng mặt khi tuyên án).

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Phan Ngọc Q- Luật sư, Văn phòng luật sư PC- Đoàn Luật sư Hà Nội. Địa chỉ: Số 6 ngách 139/69 phường VH, quận LB, thành phố Hà Nội. Có mặt (Vắng mặt khi tuyên án).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là ông Đàm Quốc C, Luật sư - Công ty Luật TNHH - MTV QC- Đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang. Địa chỉ: Khu dân cư LTT, tổ 17, phường PT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt (Vắng mặt khi tuyên án).

2. Ông Bùi Đức Tr, sinh năm 1937. Địa chỉ: Thôn TL 2 (thôn 18), phường AT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đức Tr là ông Bùi Đức B, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn SL 6 (thôn 15), phường AT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt (Vắng mặt khi tuyên án).

Bị đơn:

1. Ông Đỗ Viết A, sinh năm 1962, Địa chỉ: Tổ 21 (nay là tổ 15) phường QT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông A là bà Đỗ Thị Th, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 21 (nay là tổ 15) phường QT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bà Đỗ Thị Th, sinh năm 1957 và ông Hoàng Đức Nh, sinh năm 1956. Cùng địa chỉ: Tổ 21 (nay là tổ 15) phường QT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th: Bà Bùi Thị L- Luật sư, Văn phòng Luật sư BL- Đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang. Địa chỉ: Số nhà 118, tổ 14 (nay là tổ 6), đường NC, phường MX, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố TQ; Địa chỉ: Thôn TV2 (nay là thôn 9), phường AT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoàng N - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình D- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TQ. Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Ông Vương Đình K, sinh năm 1922; Địa chỉ: Số 10 HC, phường Phạm Đình Đ, quận HBT, thành phố Hà Nội. Vắng mặt lần thứ hai không lý do.

3. Bà Nguyễn Thị Đan Ng, sinh năm 1940; Địa chỉ: Tổ 32, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội. Vắng mặt lần thứ hai không lý do.

4. Ông Nguyễn Anh G, sinh năm 1947; Địa chỉ: P604 CC Number One, Khuất DT phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội. Vắng mặt lần thứ hai không lý do.

5. Bà Từ Thị O, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 21 (nay là tổ 15) phường QT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

6. Bà Đoàn Thị Ch, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 21 (nay là tổ 14) phường QT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức B người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông Bùi Đức Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bà Bùi Thị Thanh H trình bày: Bố mẹ bà là cụ Bùi Đức T và cụ Chu Thị B có 06 người con chung gồm:

1. Bà Bùi Thị M, chết năm 1983;

2. Bà Bùi Thị Ph, chết năm 2002;

3. Bà Bùi Thị K, chết năm 2000;
4. Ông Bùi Đức P, chết năm 2009;
5. Ông Bùi Đức Tr hiện cư trú tại Thôn TL 2 (thôn 18), xã AT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang;
6. Bà Bùi Thị Thanh H hiện cư trú tại số nhà 57, phố Y, phường V, quận HBT, thành phố Hà Nội.

Quá trình chung sống vợ chồng các cụ có tạo dựng được 01 khối tài sản chung trong đó có thửa đất tại số nhà 418, tổ 21 phường QT, thị xã TQ(nay là tổ 15, phường QT, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang). Cụ Bùi Đức T chết năm 1956, cụ Chu Thị B chết năm 1991 không để lại di chúc.

Ngày 10/01/1985 cụ B và các con tổ chức họp gia đình có sự tham gia của cụ Chu Thị B và các con là bà Bùi Thị K, ông Bùi Đức Tr, ông Bùi Đức P cùng anh em họ của cụ B là cụ L1, ông CC, bà T1. Nội dung thể hiện diện tích đất cụ Bùi Đức T để lại được chia làm 3 phần, một phần giao cho bà K toàn quyền sử dụng vì hiện tại bà K đang chăm sóc cụ B, một phần biểu cho cụ Tư L1 (chú họ) và một phần giao cho ông P sử dụng, ông P có quyền bán cho ông C để lấy tiền về Hà Nội sinh sống. Khi họp có lập biên bản, có chữ ký của ông P - thay mặt gia đình viết biên bản và sao thành 3 bản cho cụ L1, ông Tr và bà K mỗi người giữ 1 bản.

Ngày 06/02/1985, không nhất trí với nội dung cuộc họp ngày 10/01/1985 nên anh chị em trong gia đình đã họp bàn lại có sự tham gia của cụ Chu Thị B và các con là ông Bùi Đức P, ông Bùi Đức Tr, bà Bùi Thị K, bà Bùi Thị Ph, bà Bùi Thị Thanh H và ông Nguyễn Xuân F (con rể, chồng bà Bùi Thị M đã chết). Nội dung cuộc họp là bàn việc sử dụng diện tích đất họ Bùi Tuyên Quang có lập biên bản họp gia đình với nội dung: *Phần đất định bán cho ông C (cháu cụ B) thì không bán nữa, việc ông P định bán cho ông C thì ông P có trách nhiệm giải quyết với ông C theo tình thần không bán đất cho ông C.*

Do bà K là người trực tiếp chăm sóc cụ B nhưng bà K đã yếu, mắt kém lại đông con nên toàn thể gia đình nhất trí cho bà K được sử dụng quản lý diện tích đất ông P định bán cho.

Phần đất cho ông bà Tư L1(em rể cụ B) mượn ở thì vẫn tiếp tục để cho ông bà Tư L1 mượn.

Do cụ B đã yếu, mắt kém, gia đình có 6 anh chị em thì 4 anh chị em ở xa nên toàn thể gia đình thống nhất ủy quyền cho ông Bùi Đức Tr gánh trách nhiệm chính trong việc quản lý tài sản bố để lại ở thị xã, thay mặt mẹ và tất cả các anh chị em để làm việc với các cơ quan chính quyền, trước khi quyết định yêu cầu phải xin ý kiến cụ B và bà K.

Sau cuộc họp gia đình, bà Bùi Thị K vẫn ở và chăm sóc cụ Chu Thị B tại diện tích nhà đất trên.

Ngày 21/4/1989 UBND thị xã TQ (nay là thành phố TQ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số 148/CNSH mang tên ông Đỗ Viết A.

Ngày 17/6/2004 ông Đỗ Viết A và vợ là bà Đoàn Thị Ch lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 139/2004/CN cho ông Hoàng Đức Nh, bà Đỗ Thị Th (là chị gái và anh rể của ông A). Hợp đồng được UBND phường QT xác nhận ngày 29/6/2004 và UBND thị xã TQ (nay là thành phố TQ) duyệt ngày 29/7/2004.

Ngày 03/9/2004 bà Đỗ Thị Th, ông Hoàng Đức Nh được UBND thị xã TQ (nay là thành phố TQ) cấp GCNQSDĐ số X 122981 mang tên Đỗ Thị Th, Hoàng Đức Nh được quyền sử dụng đối với diện tích đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 9 tại tổ 15 (tổ 21 cũ), phường QT, thành phố TQ.

Thực tế, cụ B và gia đình bà K đã ở và sử dụng ổn định nhà đất trên không có tranh chấp gì. Đến năm 2015 thì xảy ra tranh chấp. Ông Bùi Đức Tr và bà Bùi Thị Thanh H có đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị giải quyết vụ án dân sự “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” với nội dung buộc phía bị đơn là bà Đỗ Thị Th, ông Hoàng Đức Nh, ông Đỗ Viết A có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất tại thửa số 69, tờ bản đồ số 9 tại tổ 15 (tổ 21 cũ), phường QT, thành phố TQ cho bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr để làm nhà thờ họ và đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Th, ông Nh.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thanh H và người đại diện theo ủy quyền Phan Ngọc Q trình bày: Nguồn gốc diện tích đất là của cụ Bùi Đức T và cụ Chu Thị B. Năm 1956 cụ T chết, năm 1985 gia đình đã họp bàn thống nhất đây là tài sản chung, không chia thừa kế. Tại thời điểm nguyên đơn làm đơn khởi kiện thì Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực nên nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tại phiên tòa vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất. Vì theo biên bản họp gia đình thì mảnh đất cho cụ Tư L1 mượn thì sau này ông Tr đã cho hẳn cụ Tư L1, mảnh đất cho bà K thì đã bị ông T rông P bán cho ông C. Ông C, ông Tư L1 đã chuyển nhượng cho người khác nên không đề nghị giải quyết. Mảnh đất của cụ B bà K sinh sống là tài sản chung, cụ B cho bà K không được sự đồng ý của các con là sai, ông A không có tài liệu giấy tờ chứng minh QSD đất, hồ sơ cấp giấy không khai thác được nên GCNQSDĐ của ông A là không đúng, dẫn đến việc ông A chuyển nhượng cho bà Th và GCNQSDĐ của bà Th và ông Nh cũng không đúng. Trong khi đó, bà H ông Tr có biên bản họp gia đình xác định đây là tài sản chung nên ông Tr bà H được quyền đòi lại tài sản của mình là QSD đất. Vì vậy, căn cứ Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị HĐXX tuyên buộc ông Đỗ Viết A, bà Đỗ Thị Th và ông A Đức Nhật trả lại cho bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr toàn bộ diện tích đất trên, từ đó tuyên hủy giao dịch dân sự giữa ông A với bà Th và tuyên hủy GCNQSDĐ mang tên bà Th với ông Nh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đức Tr, ông Bùi Đức B trình bày: Ông nhất trí quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bà H và vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện của ông Bùi Đức Tr, bà Bùi Thị Thanh H theo đơn khởi kiện và bản tự khai ông Tr bà H đã thể hiện có trong hồ sơ vụ án. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị Th, ông Hoàng Đức Nh và ông Đỗ Viết A có nghĩa vụ trả lại

cho bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đã cấp cho bà Th, ông Nh.

Bà Bùi Thị Thanh H trình bày theo đơn khởi kiện bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị Th và ông Đỗ Viết A có nghĩa vụ trả lại cho bà và anh em con cháu trong dòng họ “Bùi” một phần diện tích đất mà bà Th, ông Nh đang sử dụng có nguồn gốc do bố mẹ bà khai hoang mà có, để anh em con cháu các cụ xây nhà thờ họ trên đúng mảnh đất của các cụ khai hoang. Do diện tích đất trên đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông A, ông A đã chuyển nhượng lại cho bà Th và hiện tại bà Th đã được cấp GCNQSDĐ. Nên bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Th, ông Nh và ông A có nghĩa vụ trả lại hết cho bà toàn bộ diện tích đất bà Th, ông Nh đang sử dụng có trong GCNQSDĐ mang tên bà Th ông Nh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th, luật sư Bùi Thị L trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của cụ Bùi Đức T và cụ Chu Thị B, phía nguyên đơn cho rằng đây là tài sản chung của nguyên đơn là không đúng vì không có văn bản, tài liệu gì xác định tài sản của cụ Bùi Đức T và cụ Chu Thị B đã chuyển thành tài sản chung. Biên bản họp gia đình về hình thức có sự tham gia của ông Nguyễn Xuân F là không đúng vì ông F không thuộc hàng thừa kế mà người được thừa kế phải là các con của bà Bùi Thị M. Về nội dung biên bản họp gia đình xác định cả phần tài sản của cụ B là tài sản chung là không đúng, vì cụ B vẫn còn sống, chỉ được xác định tài sản chung đối phần tài sản của cụ T. Trong biên bản chỉ xác định 2 mảnh đất là mảnh đã bán cho ông C và mảnh đất đã cho cụ Tư L1, còn phần diện tích đất cụ B và bà K sinh sống sử dụng (mà hiện tại bà Th, ông Nh đang sử dụng) không thể hiện trong biên bản nên không phải là tài sản chung của bà Bùi Thị Thanh H, ông Bùi Đức Tr. Bà Th và ông Nh đã được cấp GCNQSDĐ là giấy tờ có giá trị pháp lý chứng minh QSD đất. Đề nghị HĐXX tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bà Đỗ Thị Th, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Viết A, ông Hoàng Đức Nh trình bày: Bà nhất trí lời trình bày của luật sư Bùi Thị L, không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thanh H, ông Bùi Đức Tr. Ngoài ra, bà Th còn trình bày diện tích đất trên là của ông bà ngoại bà để lại cho mẹ bà là bà Bùi Thị K, sau này bà K đã cho ông Đỗ Viết A, năm 1989 ông A đã được UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ. Khoảng năm 2002 -2003 ông A bị ốm nặng phải đi điều trị dài ngày, không có tiền chạy chữa thuốc men nên ông A có ý định bán diện tích đất trên, vì là đất của ông cha để lại nên vợ chồng bà Th, ông Nh đã tự bỏ tiền ra để chạy chữa thuốc men cứu ông A nên ông A đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông bà. Hiện tại bà Th, ông Nh đã được UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ hợp pháp nên không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà H và ông Tr.

Bị đơn ông Đỗ Viết A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ch trình bày: Ông bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, diện tích đất tranh chấp là của các cụ để lại cho mẹ đẻ ông A là bà Bùi Thị K, sau này bà K đã cho ông A và ông A đã được UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ vào năm 1989. Do ốm đau bệnh tật nên khoảng năm 2002 – 2003 ông A bị ốm nặng phải đi điều trị dài

ngày, không có tiền chạy chữa thuốc men nên ông A có ý định bán diện tích đất trên. Chị gái ông A là bà Đỗ Thị Th biết được đã tự bỏ tiền ra để chạy chữa thuốc men cứu ông A. Vì không có tiền trả cho bà Th nên ông A đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Th. Hiện tại vợ chồng bà Th đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ hợp pháp, đây là tài sản của bà Th và ông Nh, không phải tài sản của bà H và ông Tr nên không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà H và ông Tr.

Đại diện UBND thành phố TQ trình bày: Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Đỗ Thị Th ông Hoàng Đức Nh, căn cứ các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ thời điểm năm 2004, việc UBND thị xã TQ (nay là UBND thành phố TQ) cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Đỗ Thị Th ông Hoàng Đức Nh là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy GCNQSDĐ số X 122981 ngày 03/9/2004 do UBND thị xã TQ (nay là thành phố TQ) cấp cho bà Đỗ Thị Th và ông Hoàng Đức Nh, đề nghị HĐXX căn cứ hồ sơ tài liệu do UBND thành phố TQ đã cung cấp để kiểm tra xác minh và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Đan Ng trình bày: Bà là vợ ông Bùi Đức P (đã chết), là con dâu cụ Bùi Đức T và cụ Chu Thị B, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Bà nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Viết A, bà Đỗ Thị Th và ông Hoàng Đức Nh có nghĩa vụ trả lại tài sản là QSD đất đối với diện tích đất đang tranh chấp cho dòng họ “Bùi” và yêu cầu hủy giao dịch dân sự giữa ông A với bà Th, ông Nh và hủy GCNQSDĐ mang tên bà Th và ông Nh.

Ông Vương Đình K trình bày: Ông là chồng bà Bùi Thị Ph (đã chết), là con rể cụ Bùi Đức T và cụ Chu Thị B, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Ông nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Viết A, bà Đỗ Thị Th và ông Hoàng Đức Nh có nghĩa vụ trả lại tài sản là QSD đất đối với diện tích đất đang tranh chấp cho dòng họ Bùi và yêu cầu hủy giao dịch dân sự giữa ông A với bà Th, ông Nh và hủy GCNQSDĐ mang tên bà Th và ông Nh.

Ông Nguyễn Anh G trình bày: Ông là con rể bà Bùi Thị M (đã chết), là cháu ngoại cụ Bùi Đức T và cụ Chu Thị B, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Ông nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Viết A, bà Đỗ Thị Th và ông Hoàng Đức Nh có nghĩa vụ trả lại tài sản là QSD đất đối với diện tích đất đang tranh chấp cho dòng họ “Bùi” và yêu cầu hủy giao dịch dân sự giữa ông A với bà Th, ông Nh và hủy GCNQSDĐ mang tên bà Th và ông Nh.

Bà Từ Thị O trình bày: Bà là con dâu của bà K, chị nhất trí quan điểm của luật sư Bùi Thị L và bà Đỗ Thị Th, không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr. Bà không bổ sung gì thêm.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố TQ xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đã đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố

TQ quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 271, 273 - Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, 168, 170, 171, 256, 688, 689, 722, 723 - Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 165, 166, 221, 223, 500, 501, 502, 503 - Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 443, 444, 461, 463, 690, 691, 692, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC; 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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện Đòi tài sản là quyền sử dụng đất của các nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H, ông Bùi Đức Tr đối với diện tích đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 9 (GCNQSD đất số X 122981 do UBND thị xã TQ (nay là thành phố TQ) cấp ngày 3/9/2004 mang tên hộ bà Đỗ Thị Th ông Hoàng Đức Nh) do ông Hoàng Đức Nh và bà Đỗ Thị Th hiện đang sử dụng tại tổ 15 (tổ 21 cũ), phường QT, thành phố TQ và yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đỗ Viết A, bà Đoàn Thị Ch với ông Hoàng Đức Nh, bà Đỗ Thị Th số 139/2004/CN lập ngày 17/6/2004 được UBND phường QT xác nhận ngày 29/6/2004 và UBND thị xã TQ (nay là thành phố TQ) duyệt ngày 29/7/2004.

2. Về án phí: Bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr được miễn nộp khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho bà Bùi Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.760.000đ (Mười ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003000 ngày 18 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và tiền chi phí thẩm định, tiền án phí đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/11/2019 Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông Bùi Đức Tr ông Bùi Đức B đơn ghi ngày 25/11/2019 kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm số 122/2019/DS-ST, ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố TQ. Yêu cầu xem xét đánh giá lại toàn bộ nội dung vụ án, các chứng cứ và căn cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bà H và người đại diện theo ủy quyền cũng như luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, không nhất trí với Quyết định của Bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía nguyên đơn cho rằng mảnh đất này có nguồn gốc là của cụ T, cụ B, việc anh em họ hàng chỉ thống nhất cho bà K và ông A ở nhờ, việc ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng cho bà Th mọi người trong gia đình không ai biết, còn việc ông A xây nhà mọi người có biết nhưng vẫn nghĩ là cho ở nhờ nên vẫn đồng ý cho ông A xây nhà mà không có ý kiến phản đối gì. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H trình bày cho rằng: Hiện nay không có tài liệu nào thể hiện

ông A được cụ B tặng cho đất, vì thế việc ông A được cấp GCNQSDĐ năm 1989 là không hợp pháp, hồ sơ cấp giấy hiện nay cũng không thu thập được. Việc ông A được cấp GCNQSDĐ không hợp pháp do đó việc ông A chuyển nhượng cho bà Th cũng không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị HĐXX tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Th, ông Nh.

Tại phiên tòa ông B giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn xét xử lại vụ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa bà Th và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th cho rằng: Biên bản họp gia đình ngày 06/2/1985 chỉ nhắc tới 2 mảnh đất đó là mảnh đất định bán cho ông C và nhà đất cho ông bà Tư L1 mượn và trên thực tế sau đó mảnh đất định bán cho ông C thì vẫn bán cho ông C, còn mảnh đất cho ông bà Tư L1 mượn thì vẫn cho mượn và sau này cả ông C và ông bà Tư L1 đã bán cho người khác. Như vậy, mảnh đất cụ B và bà K ở và hiện nay đang có tranh chấp không nằm trong biên bản này. Tại thời điểm đó trong số 6 người con của cụ B cụ T chỉ có 2 người con sinh sống tại Tuyên Quang là ông Tr và bà K, ông Tr là con trai đã được giao quản lý một đồn điền đất đai tại xã AT thị xã TQ (nay là phường AT, thành phố TQ), hiện nay mộ các cụ vẫn được an táng tại đó. Đối với mảnh đất tại phường QT mà bà K và cụ B ở, trước khi cụ B chết đã tặng cho bà K và sau đó bà K tặng cho ông A và ông A đã được cấp GCNQSDĐ năm 1989, sau khi được cấp GCNQSDĐ ông A đã xây nhà mới và tiếp tục cùng cụ B và bà K ở trên mảnh đất này được 2 năm thì cụ B chết. Khi xây nhà mới thì chính ông Tr là người trực tiếp dỡ bỏ ngôi nhà gỗ 2 gian cũ và sau đó anh S là con trai ông Tr là người hộ bà K và cụ B xây nhà mới. Việc nguyên đơn cho rằng ngay năm 1985 trước khi lập biên bản họp gia đình thì cụ B đã chuyển về nhà ông Tr ở điều này là không đúng vì ông Tr là con trai nhưng chỉ chăm sóc bố mẹ vợ chứ không quan tâm đến mẹ đẻ, cụ B vẫn ở với bà K tại phường QT cho tới khi cụ B hấp hối thì anh em mới đưa cụ B về nhà ông Tr và cụ B đã qua đời tại đó. Phía bị đơn cho rằng việc bà K là con gái nhưng là người trực tiếp nuôi dưỡng cụ B còn sống đã cho bà K mảnh đất mà hiện nay bà H, ông Tr tranh chấp, sau đó bà K cho ông A, việc ông A được cấp sổ đỏ và xây nhà năm 1989 tất cả anh em họ hàng đều biết nhưng không có phản đối gì, sau đó năm 1999 ông A xây lại nhà cũng không ai phản đối gì anh em họ hàng trong đó có cả bà H, ông Tr đến dự liên hoan lên nhà mới nhưng không ai có phản đối gì. Đến năm 2004 ông A đã chuyển nhượng đất cho bà Th, ông Nh là chị gái và anh rể ông A. Như vậy, tuy cụ B tặng cho quyền sử dụng đất bà K bằng miệng nhưng đã được tất cả các con của cụ biết và không ai có ý kiến phản đối gì, sau mấy chục năm cho đến bây giờ bà H, ông Tr mới khởi kiện. Bị đơn cho rằng việc ông A được cấp GCNQSDĐ năm 1989 và đến năm 2003 chuyển nhượng cho bà Th, ông Nh, đến năm 2004 bà Th, ông Nh được cấp GCNQSDĐ là hoàn toàn hợp pháp. Với những lập luận trên phía bị đơn cho rằng toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, trái với đạo đức xã hội do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Ý kiến phát biểu quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H, ông Bùi Đức B hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX xem xét, đánh giá về các thiếu sót trong quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố TQ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về trình tự, thủ tục kháng cáo:

Ngày 29/02/2020 bà H, ông B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, việc kháng cáo của bà H, ông B là hợp pháp.

[2]. Quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Nhưng, Hội đồng xét xử thấy rằng cần xác định lại quan hệ pháp luật là: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

[3]. Về nội dung kháng cáo:

Bà H, ông B kháng cáo toàn bộ bản án số 122/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố TQ. Yêu cầu xem xét đánh giá lại toàn bộ nội dung vụ án và các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất. Như vậy, phạm vi xét xử phúc thẩm sẽ xem xét toàn bộ nội dung vụ án.

Xét nội dung vụ án và nội dung kháng cáo của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc mảnh đất đang có tranh chấp hiện nay có nguồn gốc từ cụ B, cụ T để lại. Cụ T chết năm 1956, cụ B chết năm 1991 (không để lại di chúc). Cụ T và cụ B có 06 người con chung 4 người đã chết và 2 người còn sống là ông Tr, bà H. Năm 1985 khi cụ B còn sống, các anh chị em trong gia đình là các con của cụ B, cụ T đã tổ chức 2 lần họp bàn về vấn đề quản lý đất đai. Lần 1 họp vào ngày 10/01/1985, lần 2 ngày 06/02/1985, trong phiên họp lần 1 có sự tham gia của cụ Chu Thị B và các con là bà Bùi Thị K, ông Bùi Đức Tr, ông Bùi Đức P cùng anh em họ của cụ B là cụ L1, ông CC, bà T1. Nội dung thể hiện diện tích đất cụ Bùi Đức T để lại được chia làm 3 phần, một phần giao cho bà K **toàn quyền** sử dụng vì hiện tại bà K đang chăm sóc cụ B, một phần biếu cho cụ Tư L1 (chú họ) và một phần giao cho ông P sử dụng, ông

P có quyền bán cho ông C để lấy tiền về Hà Nội sinh sống. Khi họp có lập biên bản, có chữ ký của ông C, ông P đã thay mặt gia đình viết biên bản và sao thành 3 bản cho cụ L1, ông Tr và bà K mỗi người giữ 1 bản. Như vậy, ngay từ lần đầu tiên họp gia đình ý chí của các anh chị em trong gia đình cũng như ý chí của cụ B là giao cho bà K được “toàn quyền” sử dụng một phần của thửa đất do bà K là người nuôi dưỡng, chăm sóc cụ B, 2 phần còn lại sẽ bán cho ông C và “biếu” cụ Tư L1.

Ngày 06/02/1985, một số anh chị em không nhất trí với nội dung cuộc họp ngày 10/01/1985 (về việc bán đất cho ông C) nên anh chị em trong gia đình đã họp bàn lại có sự tham gia của cụ Chu Thị B và các con là ông Bùi Đức P, ông Bùi Đức Tr, bà Bùi Thị K, bà Bùi Thị Ph, bà Bùi Thị Thanh H và ông Nguyễn Xuân F (chồng bà Bùi Thị M đã chết). Nội dung cuộc họp bàn việc sử dụng đất, trong cuộc họp các bên có lập biên bản họp gia đình trong đó có nội dung như sau: “...*Theo luật pháp hiện hành tư nhân không có quyền bán đất nên việc bán một khoảnh đất cho ông C là không hợp pháp. Toàn thể mẹ và các anh chị em, kể cả ông P sau khi bàn bạc kỹ đều hoàn toàn nhất trí là không bán khoảnh đất này cho ông C...*

Do bà Bùi Thị K là người trực tiếp chăm sóc mẹ đã 75 tuổi già yếu, mắt kém lại đông con nên toàn thể gia đình nhất trí để bà Bùi Thị K được sử dụng quản lý khoảnh đất định bán cho ông C, đồng thời bà K phải thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ về tài chính nói chung với chính quyền phường và thị xã...

...Phần đất cho ông bà Tư L1 mượn ở, vẫn tiếp tục để ông bà Tư L1 mượn...”

Như vậy, trong biên bản họp gia đình lần 2 này, các bên vẫn thể hiện ý chí để bà Bùi Thị K được sử dụng, quản lý một khoảnh đất, nhưng khác với phiên họp lần 1, lần này các anh chị em trong gia đình đã thống nhất để cho bà K sử dụng khoảnh đất định bán cho ông C nhưng không bán nữa. Như vậy, trong cả hai lần họp gia đình cụ B và các con đều thể hiện ý chí giao cho bà K được sử dụng một khoảnh đất (một phần) trong tổng số diện tích đất tại số nhà 418 phường QT.

Tuy nhiên, mảnh đất “*định bán cho ông C*” mà một số anh, chị em trong gia đình không nhất trí thì sau này vẫn bán cho ông C chứ bà K không được sử dụng. Do đó, có thể xác định mảnh đất đang có tranh chấp hiện nay chính là phần đất còn lại của thửa đất tại số nhà 418 nói trên, sau khi đã bán một phần cho ông C và một phần cho cụ Tư L1 mượn. Và đây chính là khoảnh đất đã thống nhất giao cho bà K “toàn quyền” sử dụng tại buổi họp gia đình lần 1 ngày 10/01/1985 như lời trình bày của nguyên đơn.

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Viết A năm 1989. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành thu thập, nhưng do thời gian đã quá lâu nên Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố TQ không còn lưu trữ. Tuy nhiên, xem xét từ góc độ thực tế thì xuyên suốt từ cuộc họp gia đình lần 1 ngày 10/01/1985 đến cuộc họp gia đình lần 2 ngày 06/02/1985 cụ B và các anh chị, em trong gia đình đều thống nhất cho bà K sử dụng một khoảnh đất vì bà K là người nuôi dưỡng, chăm sóc cụ B. Thời điểm đó gia đình ông A có 3 thế hệ cùng sinh sống trên mảnh đất này đó là cụ B, bà K, ông A. Việc ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1989 và sau đó xây nhà mới, đến năm 1999 phá nhà cũ xây nhà mới lần thứ 2, không ai có ý

kiến phản đối gì. Như vậy, có thể xác định tại thời điểm năm 1985, 1989 cụ B cùng các con đều thống nhất ý chí về việc đồng ý cho bà K sử dụng mảnh đất này.

Với những phân tích trên HĐXX thấy rằng việc bị đơn trình bày rằng: Sau khi bà K được cho đất bà K đã cho ông A và ông A là người kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ là có căn cứ, có sự logic, phù hợp với diễn biến thực tế của mảnh đất.

Vì những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ để xem xét, chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm và của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà Ch và bà Th ông Nh là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th, ông Nh của phía nguyên đơn HĐXX xét thấy:

Việc ông A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th là hoàn toàn hợp pháp vì lúc này ông A đã có GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp, giao dịch hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật và đạo đức xã hội, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Bà Th trong vụ án này được xác định là người thứ 3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách hợp pháp ngay tình, do đó giao dịch chuyển nhượng giữa cụ Thu và ông A là hoàn toàn hợp pháp, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, quyền lợi của người thứ 3 ngay tình phải được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ của bà Th cũng như tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Th là vô hiệu.

Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật do đó cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm được giữ nguyên do đó quyết định về án phí cũng được giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà H, ông Tr phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng, ông Tr bà H là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm vì vậy ông Tr, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận do đó đồng nguyên đơn phải chịu các khoản chi phí này như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức B (người đại theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Đức Tr);

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số:122/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố TQ như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 165, 166, 221, 223, 500, 501, 502, 503 - Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 443, 444, 461, 463, 690, 691, 692, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC; 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H, ông Bùi Đức Tr về việc đòi quyền sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 9, diện tích 245,7m², GCNQSD đất số X 122981 do UBND thị xã Tuyên Quang, nay là thành phố TQ cấp ngày 03/9/2004 mang tên bà Đỗ Thị Th ông Hoàng Đức Nh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Đỗ Viết A, bà Đoàn Thị Ch với ông Hoàng Đức Nh, bà Đỗ Thị Th số 139/2004/CN lập ngày 17/6/2004 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X122981 do UBND thị xã TQ (nay là thành phố TQ) cấp ngày 03/9/2004 cho hộ bà Đỗ Thị Th ông Hoàng Đức Nh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho bà Bùi Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.760.000đ (*Mười ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003000 ngày 18 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bùi Thị Thanh H và ông Bùi Đức Tr.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/9/2020).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội ;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang ;
- TAND tp. Tuyên Quang;
- CC THA DS tp. Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu HS vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Tuấn Tú

