

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH BẮC GIANG

Bản án số: 116 /2022/DS-PT

Ngày 23/9/2022

V/v: “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Đặng Văn Quyết

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Hương Giang

2. Bà Phạm Thị Minh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - 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 Đức Sơn - Kiểm sát viên;

Do bản án số 34/2019/DSST ngày 22/11/2019 của TAND huyện Tân Yên có kháng cáo và kháng nghị của VKSND huyện Tân Yên về án phí.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2020/TLPT-DS ngày 24/02/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2020/QĐXXPT-DS ngày 24/4/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2020/QĐPT-DS ngày 07/5/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14 ngày 05/6/2020, Quyết định tạm đình chỉ số 02 ngày 07/7/2020 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 05 ngày 18/3/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: - Ông Tổng Công Ch, sinh năm 1975 (vắng mặt)

- Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Đều cư trú: thôn Khánh Ninh (thôn Lộc Ninh cũ), xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Trần Văn Ng, sinh năm 1979 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Đều cư trú: thôn Tân Trung (thôn Tân Trung 2 cũ), xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

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

- Ông Tống Văn Th, sinh năm 1965 (đã chết ngày 14/8/2022)
(Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Th là bà T, anh T và anh Tu).

- Anh Tống Văn T, sinh năm 1989 (vắng mặt)

- Anh Tống Văn Tu, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Đều cư trú: thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Anh T, anh Tu do bà Nguyễn Thị T đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 13/9/2019).

- Chị Tống Thị Kh, sinh năm 1997 (vắng mặt)

- Anh Tống Thanh T, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Đều cư trú: thôn Khánh Ninh (thôn Lộc Ninh cũ), xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Anh T do ông Chi, bà Đ đại diện theo pháp luật.

- Anh Trần Văn K, sinh năm 2001. (vắng mặt)

Nơi cư trú: thôn Tân Trung (thôn Tân Trung 2 cũ), xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Quang Viện- Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên đại diện theo uỷ quyền. (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Văn Hưng- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên đại diện theo uỷ quyền. (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Đức Cường- Công chức Địa chính- Xây dựng- Nông nghiệp và Môi trường xã Ngọc Châu đại diện theo uỷ quyền. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Trước đây, gia đình bà sinh sống tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu. Chồng bà là ông Tống Văn Th, các con là Tống Văn T và Tống Văn Tu. Năm 1993 gia đình bà được chia ruộng là 3 định suất, mỗi định suất được 1 sào 10 thước (600m²), tổng cộng là 1.800m². Trong đó bà và ông Th mỗi người được 1 định suất, còn hai con thì mỗi con được ½ định suất. Lý do anh Tu chưa đẻ nhưng cũng được giao ruộng là do sau khi sinh con thứ nhất (năm 1989) bà cam kết trong 05 năm tiếp theo sẽ sinh thêm 1 con nữa nên khi chia ruộng năm 1993, nhà nước đã thưởng ½ định suất ruộng.

Đến năm 1997, gia đình bà chuyển đến xã Cao Xá sinh sống nên bán đất thổ cư cho ông Tống Công Ch, sinh năm 1975 ở cùng thôn, việc mua bán có lập giấy tờ, có vợ chồng bà, ông Ch và ông Chung là Trưởng thôn ký vào giấy mua bán, nội dung là bán đất và nhà với giá 8.400.000đồng và cho làm toàn bộ số ruộng canh tác ngoài đồng (cho làm không chứ không thu của ông Ch khoản tiền gì, ông Ch phải đóng thuế, dân công xã hội đối với các định suất

ruộng này). Hai bên thoả thuận miệng là cho ông Ch sử dụng số ruộng này đến năm 2013 thì phải trả lại cho gia đình bà. Trong giấy bán đất, ông Cán bộ địa chính xã Ngọc Châu cũng ghi rõ là nhà và đất ở thì chuyển nhượng lâu dài còn ruộng canh tác thì chỉ 20 năm. Đến năm 2013, bà đòi ruộng thì ông Ch không trả vì ông Ch đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa ruộng này. Sau đó, vợ chồng bà đã làm đơn lên UBND xã Ngọc Châu giải quyết hoà giải nhưng không thành, ông Thư đã làm đơn kiện ra Toà nhưng do ông Thư không nộp tiền chi phí tố tụng nên Toà án đã đình chỉ vụ án.

Trong thời gian ông Ch sử dụng các thửa ruộng của gia đình bà thì ông Ch đã dồn điền đổi thửa cho những hộ khác để được thửa ruộng lớn hiện nay là thửa số 414, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.240m² ở thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu. Khi bà đang tranh chấp thửa đất này thì ngày 23/5/2018, ông Ch đã bán thửa đất cho vợ chồng ông Ngọc bà Nhài, hiện nay ông Ngọc bà Nhài đã được cấp GCNQSD đất. Nay bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Giấy sang nhượng nhà giữa vợ chồng bà Tư với ông Tổng Văn Ch ngày 15/01/1997 là giao dịch vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 756418 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp cho ông Tổng Văn Ch ngày 12/12/1998;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 534393 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp ngày 08/12/2008 cho ông Tổng Công Ch và bà Lê Thị Đ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tổng Công Ch, bà Lê Thị Đ, chị Tổng Thị Kh và anh Tổng Thanh T với ông Trần Văn Ng và bà Nguyễn Thị Nh ngày 23/5/2018 do Ủy ban nhân dân xã Ngọc Châu chứng thực là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 136172 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 19/10/2018 cho ông Trần Văn Ng và bà Nguyễn Thị Nh đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11 thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh và vợ chồng ông Tổng Công Ch, bà Lê Thị Đ phải trả lại cho gia đình bà Tư 2.062m² tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.240m² địa chỉ thửa đất tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- *Tại các lời khai trong hồ sơ vụ án, bị đơn là ông Tổng Công Ch trình bày:*

Gia đình ông trước đây ở thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, gia đình ông Thư bà Tư là họ hàng nhà ông và ở cùng thôn. Năm 1997, gia đình ông Thư chuyển lên xã Cao Xá sinh sống nên bán ruộng đất cho gia đình ông. Ngày 06/12/1996 âm lịch tức ngày 15/01/1997 dương lịch, hai bên đã lập “Giấy sang nhượng nhà” ngày 15/01/1997 do bên ông Thư viết. Trong giấy

viết tay đã thoả thuận ông mua toàn bộ đất thổ cư và ruộng canh tác ngoài đồng. Cụ thể là 06 thửa ruộng canh tác tương đương diện tích 2.184 m² đất của ông Thư, bà Tư.

Sau khi mua ruộng, năm 1998 gia đình ông đã được UBND huyện Tân Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 756418 ngày 12/12/1998. Trong đó có cả phần ruộng ông mua của gia đình ông Thư và ruộng của gia đình ông có từ trước. Khoảng những năm 2000, địa phương có chính sách dồn điền đổi thửa nên vợ chồng ông đã dồn đổi tất cả các thửa ruộng này (cả của nhà ông và ruộng mua của ông Thư) về thửa hiện nay là thửa số 414, diện tích 3.240m². Ngày 08/10/2008, gia đình ông được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSD đất số AO 534393 đối với diện tích 3.240m² này. Riêng thửa ruộng 06 thước ở đồng Gò Cao vốn là ruộng ông Thư đầu thầu của thôn từ trước rồi mới bán cho vợ chồng ông, đến năm 2004-2005 do không có nhu cầu sử dụng nữa nên ông đã trả thửa ruộng đó cho thôn. Năm 2015, ông bán thửa ruộng số 414 cho vợ chồng ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh ở thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu. Khi bán thì vợ chồng ông và ông Ngọc có lập giấy viết tay do ông Ngọc giữ, ông giao ruộng (lúc này đã đào thành ao) luôn cho ông Ngọc sử dụng. Năm 2016, hai bên làm thủ tục sang tên thì ông Thư kiện nên không sang tên được.

Đến khoảng cuối tháng 4/2018, gia đình ông nhận được Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang giữ nguyên quyết định đình chỉ vụ án của Toà án huyện Tân Yên thì ông và ông Ngọc làm thủ tục sang tên thửa đất. Ngày 23/5/2018, vợ chồng ông cùng hai con và vợ chồng ông Ngọc đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã Ngọc Châu, chuyển nhượng toàn bộ thửa 414, với tổng diện tích là 3240m².

Nay bà Tư yêu cầu Toà án tuyên bố “giấy sang nhượng nhà” lập ngày 15/01/1997 là vô hiệu và huỷ GCNQSD đất cấp năm 1998 và năm 2008 cho gia đình ông thì ông không đồng ý. Vì việc mua bán là có thật, vợ chồng ông Thư đã bán ruộng cho gia đình ông, mặc dù không được UBND xã xác nhận nhưng cũng có Trưởng thôn là ông Chung cũng là đại diện chính quyền xác nhận.

Về yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với vợ chồng ông Ngọc lập ngày 23/5/2018 vô hiệu và huỷ GCNQSD đất cấp cho ông Ngọc bà Nhài thì ông cũng không đồng ý. Lý do là ông đã bán cho ông Ngọc từ năm 2015, đã giao ruộng (ao) cho anh Ngọc từ đó đến nay. Trước khi ông bán cho ông Ngọc, gia đình bà Tư không có ý kiến hay tranh chấp gì, kể cả đến năm 2013 khi hết thời hạn giao ruộng thì gia đình bà Tư cũng không có tranh chấp gì về việc gia hạn sử dụng ruộng cho ông, đến khi ông bán cho anh Ngọc thì bà Tư mới tranh chấp. Do vậy, ông cũng không chấp nhận trả lại 2.062m² đất tại thửa 414, tờ bản đồ 11 cho bà Tư như bà yêu cầu.

- Bà Lê Thị Đ cũng nhất trí với trình bày của ông Ch. Tại phiên toà, ông Ch và bà Đông đều vắng mặt.

- Tại lời khai trong hồ sơ vụ án, đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Vợ chồng bà đang quản lý sử dụng thửa đất có diện tích 09 sào tương đương 3.240m² tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu. Nguồn gốc đất là do bà mua của vợ chồng ông Ch, bà Đông vào khoảng tháng 01/2016. Khi mua có lập giấy tờ mua bán viết tay có chữ ký của vợ chồng bà và vợ chồng ông Ch, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 3240m² với giá 260.000.000 đồng. Số tiền này thỏa thuận thanh toán làm 02 đợt: Đợt 1 thanh toán 200.000.000 đồng ngay khi lập giấy tờ mua bán, đợt 2 thanh toán 60.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Hợp đồng do hai bên lập và ký tên tại nhà cụ Châm là bố ông Ch, không có công chứng, chứng thực.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất này đã đào thành ao thả cá. Ngay sau khi lập văn bản chuyển nhượng và thanh toán tiền xong thì vợ chồng ông Ch đã bàn giao ao cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng cho đến nay. Đến tháng 3/2016 do ông Ch cần tiền nên bà đã trả tiếp 30.000.000 đồng. Đến khi làm GCNQSDĐ đất xong thì bà đã thanh toán hết tiền. Quá trình sử dụng ao, vợ chồng bà đã kè bờ, hút bùn, cải tạo ao.

Nay bà Tư yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Ch vô hiệu và hủy GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng bà đối với thửa đất trên thì bà không đồng ý. Vì, khi nhận chuyển nhượng đất của ông Ch, vợ chồng bà không biết là đất này có tranh chấp giữa gia đình ông Ch với gia đình bà Tư, ông Ch cũng đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 2008.

- Chồng bà Nhài là ông Trần Văn Ng cũng trình bày như bà Nhài đã trình bày. Tại phiên toà, bà Nhài và ông Ngọc đều vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Tống Văn Th trình bày như bà Tư đã trình bày. Anh Tống Văn T, Tống Văn Tu uỷ quyền cho bà Tư tham gia tố tụng. Chị Tống Thị Kh, anh Trần Văn K không cung cấp cho Toà án ý kiến của mình. Anh Tống Thanh T do ông Ch và bà Đông đại diện theo pháp luật. Tại phiên toà, ông Thư có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã Ngọc Châu trình bày: Giấy sang nhượng nhà (trong hợp đồng này có chuyển nhượng cả đất nông nghiệp) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Tống Công Ch ngày 15/01/1997 chưa được Ủy ban nhân dân xã Ngọc Châu chứng thực theo quy định mà chỉ có chữ ký của cán bộ địa chính thời điểm đó. Chữ viết “Chuyển nhượng hết thời gian 20 năm” của ông Phạm Xuân Hường trong hợp đồng ngày 15/01/1997 là của cá nhân ông Hường lúc đó đang làm cán bộ địa chính xã Ngọc Châu, việc xác nhận như trên là ý kiến chủ quan của cá nhân ông Hường, không đại diện cho UBND xã Ngọc

Châu. Việc xác định 20 năm là xác nhận đối với diện tích đất nông nghiệp theo Luật Đất đai năm 1993 có thời hạn sử dụng đất. UBND xã Ngọc Châu xác định chữ ký của ông Hương trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ý nghĩa là người làm chứng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và đất nông nghiệp. Về trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Công Ch, bà Lê Thị Đ, chị Tống Thị Kh và anh Tống Thanh T với ông Trần Văn Ng và bà Nguyễn Thị Nh ngày 23/5/2018 do UBND xã Ngọc Châu chứng thực là đúng quy định của pháp luật. Đối với 06 yêu cầu khởi kiện của bà Tư, UBND xã Ngọc Châu xác định bà Tư khởi kiện là không có căn cứ vì hộ ông Ch đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thời điểm đó.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của UBND xã Ngọc Châu là ông Nguyễn Đức Cường- Công chức địa chính- xây dựng - nông nghiệp và môi trường xã Ngọc Châu, trình bày: Bà Tư đã bán ruộng có ông Ch, ông Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 là cấp cho người đang sử dụng đất, năm 2008 ông Ch được cấp giấy chứng nhận là cấp cho người được dồn điền đổi thửa. Năm 2013, nhà nước gia hạn cho ông Ch tiếp tục sử dụng đất vì ông Ch đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 và đang sử dụng đất. Bà Tư khởi kiện là không có căn cứ.

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên do ông Nguyễn Văn Hưng- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên đại diện theo uỷ quyền trình bày: Qua làm việc với UBND xã Ngọc Châu cho biết phần diện tích đất thổ cư và diện tích đất nông nghiệp của hộ ông Tống Văn Ch được UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất năm 1998, trong đó có cả phần ruộng mua của gia đình ông Thư và ruộng của gia đình ông từ trước. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho hộ ông Tống Văn Ch ngày 12/12/1998 được thực hiện theo Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hộ ông Tống Công Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 534393 ngày 08/12/2008 có nguồn gốc là do thực hiện dồn điền đổi thửa. Năm 2005 thực hiện chủ trương dồn đổi ruộng, UBND xã Ngọc Châu triển khai phương án dồn đổi ruộng. Theo phương án dồn đổi ruộng tại thôn Tân Trung 2, hộ ông Ch được dồn đổi về xứ đồng Ao Dành với tổng diện tích được dồn đổi là 3.240 m². Ngày 28/11/2008, UBND xã Ngọc Châu có Tờ trình số 46/TT-UBND ngày 28/11/2008 về việc chỉnh lý, xóa bỏ diện tích đất nông nghiệp trên giấy chứng nhận và cấp đổi GCNQSD đất nông nghiệp cho các hộ gia đình thực hiện xong chuyển đổi ruộng tại xã Ngọc Châu. Ngày 08/12/2008, UBND huyện ban hành Quyết định số 997/QĐ-UBND về việc chỉnh lý, xóa bỏ diện tích đất nông nghiệp trên giấy chứng nhận và cấp đổi GCNQSD đất nông

nghiệp cho các hộ gia đình thực hiện xong chuyển đổi ruộng tại xã Ngọc Châu, cụ thể:

+ Chinh lý, xóa bỏ toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trong 113 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 113 hộ gia đình tại thôn Tân Trung 1, Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, trong đó có hộ ông Tổng Văn Ch, diện tích 1.792m² tại Quyết định cấp GCNQSD đất số 478/QĐ-UBND ngày 12/12/1998;

+ Cấp 270 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho 114 hộ gia đình đã thực hiện xong chuyển đổi ruộng tại thôn Tân Trung 1, Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, trong đó có hộ ông Tổng Văn Ch, thửa số 74/2+75/4+76/2+77/3+121, tờ bản đồ số 37, diện tích 3.240m² tại khu Ao Dành, xã Ngọc Châu.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tổng Công Ch ngày 12/12/1998 được thực hiện theo Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/12/2008, UBND huyện ban hành Quyết định số 997/QĐ-UBND về việc chỉnh lý, xóa bỏ diện tích đất nông nghiệp trên giấy chứng nhận và cấp đổi GCNQSD đất nông nghiệp cho các hộ gia đình thực hiện xong chuyển đổi ruộng tại xã Ngọc Châu, trong đó có hộ ông Tổng Văn Ch là đúng quy định.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Quang Viện – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Về nguồn gốc và việc cấp Giấy CNQSD đất mang tên chủ sử dụng ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh đang sử dụng đất thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.240 m² đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Ngày 12/12/1998, UBND huyện Tân Yên ban hành Quyết định số 478/QĐ-UB v/v cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ tại xã Ngọc Châu trong đó có hộ ông Tổng Văn Ch (Tổng Công Ch) số seri N 756418 với diện tích 3.112 m² (đất thô cư và đất canh tác) gồm 08 thửa đất tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu. Ngày 08/12/2008, UBND huyện Tân Yên ban hành QĐ số 997/QĐ-UBND v/v chỉnh lý, xóa bỏ diện tích đất nông nghiệp trên GCNQSD đất và cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ sau dồn điền đổi thửa tại xã Ngọc Châu trong đó có hộ ông Tổng Công Ch số seri AO 534393 với diện tích 3.240 m² đất nông nghiệp gồm 05 thửa đất tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu.

Ngày 23/5/2018, hộ ông Tổng Công Ch, bà Lê Thị Đ đến UBND xã Ngọc Châu lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nhài. Ngày 24/5/2018, ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nhài có đơn kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất nhận chuyển nhượng từ hộ ông Tổng Công Ch, bà Lê Thị Đ. Ngày 19/10/2018, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CN 136172 cho ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.240 m² đất chuyên trồng lúa, địa chỉ thửa đất: thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Qua kiểm tra thấy việc

lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cho ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh đúng quy định của pháp luật. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CN 136172 cho ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.240 m² đất chuyên trồng lúa, địa chỉ thửa đất thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang là không có căn cứ.

Với nội dung trên, tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã xử:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Tổng Công Ch, bà Lê Thị Đ và ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh gồm:

- Yêu cầu tuyên bố “Giấy sang nhượng nhà” giữa ông Tổng Văn Th, bà Nguyễn Thị T (Phạm Thị Tư) với ông Tổng Văn Ch ngày 15/01/1997 vô hiệu;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 756418 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp cho ông Tổng Văn Ch ngày 12/12/1998;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 534393 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp ngày 08/12/2008 cho ông Tổng Công Ch và bà Lê Thị Đ.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tổng Công Ch, bà Lê Thị Đ, chị Tổng Thị Kh và anh Tổng Thanh T với ông Trần Văn Ng và bà Nguyễn Thị Nh ngày 23/5/2018 do Ủy ban nhân dân xã Ngọc Châu chứng thực vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 136172 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 19/10/2018 cho ông Trần Văn Ng và bà Nguyễn Thị Nh đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11 thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh và vợ chồng ông Tổng Công Ch, bà Lê Thị Đ phải trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị T 2.062m² tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.240m² địa chỉ thửa đất tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

Ngày 04/12/2019 bà Nguyễn Thị T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều vắng mặt và không ai cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác để bảo vệ quyền lợi của mình.

- Đại diện VKSND tỉnh bắc Giang vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị và phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đều thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tư, Chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Tân Yên, sửa bản án sơ thẩm về việc “ Hủy và đình chỉ yêu cầu hủy giấy CNQSD đất cấp cho ông Ch và ông Ngọc, bà Nhài”. Buộc bà Tư phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch và 8.248.000 đồng án phí có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

*Về tố tụng: Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên đã có thông báo thụ lý giải quyết đơn tố cáo của bà Tư từ ngày 04/3/2020 và Tòa án đã tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Từ đó đến nay vẫn chưa có kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo của Ủy ban nhân dân, mặc dù Tòa án tỉnh Bắc Giang đã có văn bản số 152 ngày 15/11/2021 gửi UBND tỉnh Bắc Giang và UBND huyện Tân Yên; xét thấy đã quá thời hạn giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định. Do vậy tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử để đảm bảo tiến độ theo quy định.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì ông Thư là đồng nguyên đơn trong vụ án đã chết ngày 14/8/2022, nên cần đưa bà Tư và anh Toàn, anh Tuấn là người kế thừa quyền nghĩa vụ trong vụ án là đảm bảo, đúng pháp luật.

*Xét kháng cáo của bà Tư thì thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ và toàn diện các chứng cứ của vụ án và nhận định như sau.

Theo sự thừa nhận của vợ chồng bà Tư và vợ chồng ông Ch, phù hợp với Kết luận giám định 376/C54-P5 ngày 08/11/2017 của Viện khoa học hình sự Bộ công an, phù hợp với trình bày của người làm chứng là ông Chung, trình bày của UBND xã Ngọc Châu và UBND huyện Tân Yên. HĐXX có đủ cơ sở kết luận: Ngày 15/01/1997 vợ chồng ông Thư bà Tư bán nhà đất cho vợ chồng ông Ch để chuyển đi nơi khác sinh sống, khi bán hai bên lập “giấy sang nhượng nhà” do ông Thư trực tiếp viết có nội dung: “Vì điều kiện tôi không sử dụng nhà và đất ở nên tôi sang nhượng cho anh Tổng Văn Ch xóm Tân Trung, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Hà Bắc một nhà ba gian cấp 4, 02 gian công trình phụ, 02 gian bếp và toàn bộ số ruộng canh tác ngoài đồng với giá tiền là 8.400.000 (tám triệu bốn trăm nghìn đồng)....nếu anh Chiến cố tình không thanh toán số tiền còn lại thì tôi thu lại nhà và diện tích đất thổ cư và ruộng canh tác ngoài đồng...”. Vợ chồng ông Thư bà Tư, ông Ch đều ký nhận vào giấy sang nhượng này. Sau khi ông Ch mua số ruộng này, ông đã đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 756418 ngày 12/12/1998.

Vợ chồng ông Thư bà Tư không có nhu cầu sử dụng nên bán, còn ông Ch mua để sử dụng, diện tích ruộng chuyển nhượng không quá hạn mức nên mục đích và nội dung của việc chuyển nhượng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ông Thư tự mình viết nội dung hợp đồng, bà Tư (ký là Phạm Thị Tư) và

ông Ch cũng đều ký nhận. Chứng tỏ hai bên đã thừa nhận các nội dung trong văn bản. Mặc dù “giấy sang nhượng nhà” giữa hai bên không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nhưng tại tiểu mục a.6 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.”. Tại tiểu mục b.2 mục 2.3 phần II của Nghị quyết trên cũng quy định: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại tiểu mục a.4, a.6 tiểu mục 2.3 phần II này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc ... mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”. Trong trường hợp này, “giấy sang nhượng nhà” ngày 15/01/1997 không có công chứng chứng thực nhưng vợ chồng ông Thư đã giao ruộng cho ông Ch sử dụng ổn định, ông Ch cũng đã trả tiền chuyển nhượng, đã được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 756418 ngày 12/12/1998 đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng này không vô hiệu do không được công chứng chứng thực.

Bà Tư cho rằng ông bà không bán ruộng mà chỉ cho mượn ruộng. Nhưng nội dung giấy sang nhượng thể hiện đã bán toàn bộ số ruộng canh tác ngoài đồng. Bà Tư cũng cho rằng “giấy sang nhượng nhà” không được công chứng chứng thực nên không có giá trị nhưng như đã phân tích ở trên, sau khi chuyển nhượng thì ông Ch đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ruộng canh tác này nên “giấy sang nhượng nhà” không vô hiệu. Bà Tư cũng cho rằng cán bộ địa chính xã xác nhận vào “giấy sang nhượng nhà” là “chuyển ruộng hết thời hạn 20 năm” thì đến năm 2013 (hết thời hạn giao ruộng) ông Ch phải trả lại ruộng cho gia đình bà. Tuy nhiên, đại diện UBND xã Ngọc Châu đã khẳng định, ông Ch đã nhận chuyển nhượng và đã có GCNQSD đất đối với số ruộng này, có nhu cầu sử dụng đất thì tiếp tục gia hạn sử dụng cho ông Ch nên không chấp nhận ý kiến của bà Tư. Số ruộng bà Tư và ông Thư đã bán có cả định xuất của anh Toàn và anh Tuấn nhưng tại thời điểm bán ruộng, anh Toàn lên 8 tuổi, anh Tuấn lên 3 tuổi nên quyền và nghĩa vụ của hai anh được thực hiện bởi người đại diện theo pháp luật là ông Thư và bà Tư, bà Tư và ông Thư đủ tư cách chủ thể đứng ra bán toàn bộ số ruộng canh tác của hộ gia đình. Do vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu tuyên bố “giấy sang nhượng nhà” ngày 15/01/1997 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 756418 ngày 12/12/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp cho hộ ông Ch.

* Thực hiện chủ trương dồn điền đổi thửa của địa phương ông Ch đã được dồn điền đổi thửa số ruộng của ông trong đó có cả số ruộng mua của ông Thụ bà Tư. Sau khi dồn điền đổi thửa, ông Ch được Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 534393 ngày 08/12/2008, diện tích 3.240m², tại tờ bản đồ 37 khu Ao Dành, xã Ngọc Châu. Ngày 23/5/2018, hộ ông Ch chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.240m² cho vợ chồng ông Trần Văn Ng. Ngày 19/10/2018, vợ chồng ông Trần Văn Ng, bà Nguyễn Thị Nh đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 136172 ngày 19/10/2018 cho ông Trần Văn Ng và bà Nguyễn Thị Nh đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.240m² tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các năm 1998, 2008 cho hộ ông Ch, năm 2018 cho vợ chồng ông Ngọc và trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Ch và vợ chồng ông Ngọc ngày 23/5/2018 đều được Ủy ban nhân dân xã Ngọc Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên và Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Bà Tư cũng cho rằng ông Ch chuyển nhượng đất cho ông Ngọc khi đất đang có tranh chấp là không đúng pháp luật nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Ngọc. HĐXX xác định, vợ chồng bà Tư đã chuyển nhượng ruộng cho ông Ch, ông Ch đã nhận chuyển nhượng, đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên ông Ch có quyền chuyển nhượng cho ông Ngọc. Ông Ngọc đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên HĐXX không chấp nhận các yêu cầu của bà Tư gồm: yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 534393 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp ngày 08/12/2008 cho hộ ông Ch, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ch với vợ chồng ông Ngọc ngày 23/5/2018 vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 136172 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 19/10/2018 cho vợ chồng ông Ngọc bà Nhài, yêu cầu buộc vợ chồng ông Ngọc bà Nhài và vợ chồng ông Ch, bà Đông phải trả lại cho gia đình bà Tư 2.062m² tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.240m² địa chỉ thửa đất tại thôn Tân Trung 2, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang do ông Ngọc bà Nhài đang quản lý sử dụng.

Như vậy, việc phân tích, đánh giá của tòa cấp sơ thẩm là đã đầy đủ và toàn diện, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Tư.

*Việc tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu về hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Ch, ông Ngọc và bà Nhài là chưa đúng về cách tuyên án theo quy định, vấn đề này cần rút kinh nghiệm. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần Hủy và đình chỉ yêu cầu của bà Tư về “ Hủy giấy CNQSD đất đã cấp

cho hộ ông Ch, bà Đông và hộ ông Ngọc, bà Nhài”. Về nội dung này, bà Tư có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

*Về Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/12/2019 của VKSND huyện Tân Yên về án phí DSST có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà bà Tư yêu cầu ông Ch, bà Đông và ông Ngọc, bà Nhài phải trả lại cho gia đình bà Tư diện tích đất $2.062m^2 \times 80.000 \times 5\% = 8.248.000$ đồng. Xét kháng nghị của VKS là có căn cứ cần được chấp nhận để sửa bản án sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 22/11/2019 của TAND huyện Tân Yên về phần án phí dân sự sơ thẩm. Do vậy cần buộc bà Tư phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch và 8.248.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS.

-Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T;

-Chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Tân Yên.

Sửa một phần bản án số 34/2019/DSST ngày 22/11/2019 của TAND huyện Tân Yên về phần án phí DSST. Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng + 8.248.000 đồng án phí DSST. (Xác nhận bà Tư đã nộp được 2.900.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0002006 ngày 18/6/2018 và AA/2018/0005867 ngày 23/7/2019 của CCTHADS huyện Tân Yên). Bà Tư còn phải nộp số tiền là 5.648.000 đồng án phí DSST.

Án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT (xác nhận bà Tư đã nộp đủ theo biên lai thu số AA/0006091 ngày 09/12/2019 của Chi cục THADS huyện Tân Yên).

Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Tân Yên;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Sơ Tư pháp;
- CCTHADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

Đặng Văn Quyết