

Bản án số: 100/2022/DS-PT

Ngày: 31 - 8 - 2022

*V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và Yêu cầu Bồi thường thiệt hại”.*

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

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

* *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Quyết

* *Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Việt Hùng, 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.

Trong ngày 31 tháng 8 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 07/2021/TLPT- DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2020/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 7 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020; Quyết định Tạm đình chỉ số 03/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 06/2022/QĐ-PT ngày 21/3/2022.

giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Đức H, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

Chị Cao Thị Nh, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1954 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th: Luật sư Ong Thị Th - Văn phòng Luật sư Vũ Anh Hùng - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

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

- Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1975 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

- Chị Hoàng Thị Minh Ph, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Xóm Long Vân, xã Phúc Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1982 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.
Người đại diện theo ủy quyền của chị Phương, anh Hà: Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1956 (vắng mặt)
- Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1981 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1979 (có mặt)

Đều cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Luân, chị Liên: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1954 (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ủy ban nhân dân xã Cao Xá do ông Nguyễn Văn T - Công chức Địa chính-Xây dựng xã Cao Xá đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên do ông Nguyễn Văn H - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

*** Người làm chứng:**

- Ông Đồng Văn b - Cán bộ địa chính xã Cao Xá (vắng mặt)

Nơi công tác: UBND xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Ông Giáp Văn Tu - Công chức địa chính thị trấn Cao Thượng (vắng mặt)

Nơi công tác: UBND thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Anh Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Hậu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Tiên, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Nguồn A, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Ông Mai Văn Ph, sinh năm 1957 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1953 (vắng mặt)

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

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Sặt, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 07/8/2019 và lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Hoàng Đức H trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m² là mua của bà Lộc, họ tên địa chỉ cụ thể của bà Lộc thì ông không nhớ. Năm 1974 ông kết hôn với bà Nguyễn Thị Chung và sinh được 3 người con, năm 1990 gia đình ông mua hai mảnh đất tại thôn Nguồn, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, năm 1997

vợ ông là bà Chung chết. Năm 2002 ông đi thêm bước nữa và sống theo vợ. Các con ông đi miền nam làm kinh tế, nhà khóa cửa. Năm 2004 ông vào Miền Nam thăm các con. Khi về ông ghé qua nhà thấy ông Nguyễn Văn Th hộ giáp danh sử dụng một phần đất của gia đình ông. Ông đến UBND xã để hỏi sự việc thì được biết gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất từ năm 1998 nhưng GCNQSD đất của gia đình đã được ông Th nhận hộ. Ông về nói lại với ông Th thì ông Th đưa cho ông một GCNQSD đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Hòa và được quyền sử dụng 890m² tại xã Cao Xá, huyện Tân Yên trên hai thửa đất nhưng giấy chứng nhận lại ghi sai họ tên đệm của ông, ông là Hoàng Đức H nhưng GCNQSD đất lại cấp cho ông Nguyễn Văn Hòa. Đằng sau giấy chứng nhận của hộ gia đình ông đã được thay đổi vào ngày 17/02/2004, chuyển nhượng 335m² tại thửa số 52, tờ bản đồ số 26 của hộ ông Nguyễn Văn Hòa chuyển cho ông Th sử dụng. Lúc bấy giờ ông mới biết địa chính nông nghiệp huyện Tân Yên đã chuyển 335m² đất vườn của gia đình ông cho ông Nguyễn Văn Th mà ông không nhận được bất kỳ thông báo nào từ ông Th và các cấp có thẩm quyền. Ông đã nhiều lần đề nghị UBND xã Cao Xá là rõ sự việc trên nhưng đến năm 2013 ông mới được đính chính tên Nguyễn Văn Hòa trong GCNQSD đất, tên đúng Hoàng Đức H tại trang 4 của GCNQSD đất. Năm 2018, qua tra cứu tại Văn phòng đăng ký đất đai và Chi cục Thuế huyện Tân Yên, ông phát hiện hai bộ hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, người chuyển là ông Nguyễn Văn Hòa không có tuổi, không có giấy tờ tùy thân kèm theo, người nhận là ông Nguyễn Văn Th không có giấy tờ tùy thân kèm theo lập ngày 02/02/2004. Ông đã làm đơn ra xã để giải quyết. Trong buổi hòa giải đầu tiên vào ngày 10/8/2018 ông Th cho biết ông mua đất của ông H vào ngày 26/12/2003 âm lịch có hai con của ông là Hải và Hà chứng kiến. Tháng 01/2004 ông Th mời cán bộ địa chính xã về đo cắm mốc làm danh giới. Tại buổi làm việc với UBND xã Cao Xá ngày 13/11/2018, Ủy ban cho biết có tìm thấy hai giấy còn lưu tại Ủy ban xã là Giấy chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn H chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Văn Th vào ngày 23/01/2000 và được ông Đợi thôn Nguộn B xác nhận vào ngày 06/3/2000; một biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ngày 18/3/2000.

Tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 thì ông không biết và chữ ký “Hòa- Người bán ký” không phải là chữ ký của ông. Tại biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ngày 18/3/2000 ông cũng không biết và cũng không thấy có cán bộ nào về cắm mốc tách đất thổ cư. Tại giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 ghi ông Th mua với giá 2.500.000 đồng và các điểm tiếp giáp của đất ông cũng không nắm được toàn bộ nội dung trong giấy trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 được lập giữa bên chuyển nhượng là ông và bên nhận chuyển nhượng là ông Th, ông không biết nên không nắm được nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng là gì. Chữ “ Hòa và Nguyễn Văn Hòa” trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông nhưng ông không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/1/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông

Nguyễn Văn Hòa và ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Văn Th trả lại cho ông Hoàng Đức H diện tích đất tại thửa số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Yêu cầu ông Th phải di dời toàn bộ tường xây kiên cố mà ông Th đã xây tháng 3/2019 trên diện tích đất trên; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th tại thửa đất trên; Yêu cầu hộ ông Th phải trả toàn bộ số tiền hoa lợi, lợi tức mà hộ ông Th thu được từ thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, Cao Xá, Tân Yên, Bắc Giang từ năm 2004 đến nay là 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông H chỉ có mặt phần thủ tục hỏi trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ủy quyền phần trình bày cho chị Nhân. Ông khẳng định nguồn gốc đất là mua của bà Lộc, mua năm nào ông không nhớ, tại thời điểm mua đất thì hộ gia đình ông có vợ chồng ông, anh Hà, anh Hải, chị Phương. Sau đó gia đình ông có sinh sống trên thửa đất này, cụ thể hiện trạng thửa đất lúc mua như thế nào ông không nhớ, ông khẳng định không có việc lập Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, năm 2004 ông đi miền nam thăm các con xong về thì thấy hộ gia đình ông Th giáp danh sử dụng một phần thửa đất của gia đình ông, ông có lên UBND xã hỏi thì bảo đất này hộ gia đình ông được cấp GCNQSD đất năm 1998 và giấy này được ông Th nhận hộ. Ông về nói lại với ông Th thì ông Th đưa cho ông GCNQSD đất cấp mang tên hộ ông Nguyễn Văn Hòa. Ông có biết GCNQSD đất cấp sai họ tên đệm của ông nhưng ông cũng không có ý kiến gì, việc ông Th sử dụng một phần thửa đất của gia đình ông, ông biết cũng không có ý kiến gì, năm 2006 ông mới được cấp chứng minh nhân dân lần đầu, tên thật của ông là Hoàng Đức H. Đến năm 2018 thì ông mới có đơn lên UBND xã Cao Xá yêu cầu giải quyết.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H là chị Cao Thị Nh trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, địa chỉ tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này là đất do ông H, bà Chung mua của bà Lộc hiện đang cư trú tại xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang từ năm 1990. Ngay sau khi mua thì gia đình ông H, bà Chung chuyển đến sinh sống tại thửa đất trên, gồm những người có tên sau: ông H, bà Chung, anh Hải, chị Phương, anh Hà. Đến năm 1997 thì bà Chung chết. Sau khi bà Chung chết thì những người còn lại vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất này. Đến năm 1999, chị Phương lập gia đình riêng và chuyển đi nơi khác sinh sống. Đến năm 1999 anh Hải kết hôn với chị, đến năm 2005 anh Hà kết hôn với chị Thân. Đến thời điểm hiện tại còn ông H, anh Hải, chị, con ruột của anh Hải và chị gồm cháu Hoàng Thúy Hằng, sinh năm 2000 và cháu Hoàng Thúy Nga, sinh năm 2009, anh Hà, chị Thân và các con ruột của anh Hà, chị Thân là cháu Hoàng Thanh Tùng, sinh năm 2006, cháu Hoàng Thanh Sơn, sinh năm 2015 sinh sống trên thửa đất trên. Năm 2012 vợ chồng anh Hải, chị và vợ chồng anh Hà xây nhà 02 tầng và công trình phụ trên đất. Các cây cối lâm lộc trên đất cũng do vợ chồng chị và vợ chồng anh Hà trồng. Toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 chị không

nắm được. Đến tháng 6/2018 qua tra cứu tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và Chi cục thuế huyện Tân Yên thì chị mới biết có hợp đồng chuyển nhượng trên. Chị khẳng định chữ ký “ Hòa” và chữ viết “ Nguyễn Văn Hòa” trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên không phải là chữ ký và chữ viết của ông Hoàng Đức H. Ngoài ra biên bản thẩm định không ghi ngày, tháng, năm và chữ ký, chữ viết “Hòa” và “ Nguyễn Văn Hòa” trong biên bản thẩm định này cũng không phải là chữ ký và chữ viết của ông H. Sau khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông Th được cấp GCNQSD đất hay chưa thì chị không biết. Chị chỉ biết ông Th có tên trong danh sách cấp GCNQSD đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Yên ngày 10/01/2005. Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 do ai viết thì chị không nắm được, chữ ký và chữ viết “Hòa” và “ Nguyễn Văn Hòa” không phải là chữ ký và chữ viết của ông H. Chị là đại diện theo ủy quyền của ông H hoàn toàn nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai của ông H.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Nhân trình bày: Chị là đại diện theo ủy quyền của ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông H và chị Nhân bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền nhân thân của ông H cụ thể là công nhận ông H chỉ có một tên duy nhất là Hoàng Đức H. Đề nghị công nhận GCNQSD đất cấp cho hộ ông H năm 1998 và được đính chính họ tên đệm năm 2013 là chưa hợp pháp. Chị yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để đợi kết quả giải quyết khiếu nại của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên và chị đề nghị giám định chữ ký, chữ viết.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Ngày 23/01/2000 anh Hoàng Văn H là con trai ông H có mời ông mua thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, địa chỉ tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang để lấy tiền đi miền Nam làm ăn. Ông suy nghĩ và yêu cầu anh Hải mời ông H và mời tất cả các con của ông H về nhất trí thì ông mua. Anh Hải về một lúc sau đó lại trở lại nhà ông và mời ông xuống nhà để trao đổi về việc mua bán đất. Khi ông đến nhà ông H thì tại thời điểm đó có mặt ông H, anh Hải, anh Hà. Sau đó tất cả mọi người đều thống nhất là ông sẽ mua một phần diện tích thửa đất mà ông H mua của bà Lộc, tổng diện tích cụ thể thửa đất của ông H như thế nào ông không nắm được, hai bên chỉ xác định ranh giới đối với thửa đất mua bán. Cùng ngày 23/01/2000 ông có viết Giấy chuyển nhượng đất với nội dung hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất mà ông H đã mua của bà Lộc với giá là 2.500.000 đồng, ông H là người ký vào chỗ người bán, ông ký vào chỗ người mua. Ông đã trả cho ông H đủ số tiền 2.500.000 đồng và ông đã ghi rõ vào giấy chuyển nhượng đất nội dung là ông H đã nhận đủ tiền và cùng ký xác nhận chuyển nhượng. Ông khẳng định chữ “Hòa” trong giấy chuyển nhượng đất trên là chữ ký của ông H. Sau khi có giấy chuyển nhượng đất, ông mang giấy chuyển nhượng đất đến nộp cho ông Mai Văn Phụng - Chủ tịch xã Cao Xá và ông Phụng đã phê duyệt: “ Chuyển cán bộ địa chính kt làm thủ tục theo luật đất đai” và ông Phụng có ký vào góc đơn. Đến ngày 18/3/2000 UBND xã Cao Xá cử ông Giáp Văn Tuyết và ông Đồng Văn b là cán bộ

địa chính xã Cao Xá đến đo trực tiếp để tách thửa thì xác định diện tích ông mua của ông H là 335 m² (có biên bản cắm mốc tách đất thổ cư). Đến ngày 02/02/2004, cán bộ địa chính hướng dẫn ông lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hòa, bên nhận chuyển nhượng là ông. Nội dung hợp đồng theo đúng quy định pháp luật, thể hiện nội dung ông Nguyễn Văn Hòa chuyển nhượng diện tích đất 335 m² đất vườn tại thửa số 52, tờ bản đồ 26 được cấp GCNQSD đất N893067 cấp ngày 12/12/1998 đứng tên ông Nguyễn Văn Hòa. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng giá tiền chuyển nhượng thửa đất trên là 2.500.000 đồng, phương thức thanh toán là trả tiền ngay bằng tiền mặt. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 có mặt cả ông H và ông, cả hai bên đều đọc và ký xác nhận vào hợp đồng tại UBND xã Cao Xá. Ông khẳng định chữ ký “ Hòa” và chữ viết “Nguyễn Văn Hòa” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là chữ ký của ông H. Sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng nói trên UBND xã Cao Xá đã chứng thực vào hợp đồng. Còn biên bản thẩm định không có ngày, tháng năm ông không nắm được do đây là việc của cơ quan chuyên môn, ông có ký xác nhận vì nội dung là đúng với việc chuyển nhượng của hai bên. Sau đó ông có làm đơn xin cấp GCNQSD đất và được cấp GCNQSD đất vào ngày 26/01/2005 mang tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn Th, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03337QĐCT 15 ngày 26/01/2005. Ông là người nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Nay ông H khởi kiện đối với ông thì ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H là có thật và đúng quy định của pháp luật, ông đã được cấp GCNQSD đất năm 2005 và sử dụng ổn định diện tích đất này từ năm 2000 cho đến nay.

Tại phiên tòa ông Th có mặt trình bày: Ông vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H vì: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 335m² tại thửa số 52, tờ bản đồ số 26 tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên giữa ông và ông Hoàng Đức H là sự thật. Tên “ Hoàng Văn H” trong hợp đồng là do ông H tự cung cấp thông tin cho ông khi hai bên lập Giấy chuyển nhượng đất. Tên “Nguyễn Văn Hòa” là do sai sót của cơ quan chuyên môn khi cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông H. Các bên khi lập hợp đồng đều biết rõ thông tin này và không ai có ý kiến gì. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp GCNQSD đất cho ông là đúng quy định pháp luật về hình thức, nội dung, điều kiện, thủ tục, giá và nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất, căn cứ trên hợp đồng thực tế, không trái đạo đức, xã hội. Gia đình ông đã sử dụng ổn định, liên tục, công khai đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2000 đến nay không ai có ý kiến gì.

Với tư cách đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Luân, chị Liên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, không có đề nghị gì khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Văn H trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, địa chỉ tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này do gia đình anh mua của bà Lộc hiện đang cư trú tại xã Liên Sơn, huyện Tân Yên từ năm 1990. Ngay sau khi mua thì gia đình anh chuyển đến sinh sống tại thửa đất trên, tại thời điểm mua đất của bà Lộc gia đình gồm: Ông H, bà Chung, anh Hải, chị Phương, anh Hà. Ngoài ra không còn ai khác. Đến năm 1997 thì bà Chung chết. Sau khi bà Chung chết thì còn lại 4 bố con anh tiếp tục sinh sống trên thửa đất trên. Năm 1999, chị Phương lập gia đình riêng và chuyển đi nơi khác sinh sống. Năm 1999 anh kết hôn với chị Nhân, đến năm 2005 anh Hà kết hôn với chị Thân nhưng anh Hà và chị Thân lấy nhau không ở trên thửa đất mua của bà Lộc.

Tại thời điểm theo GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn Th năm 2005 thì gia đình anh gồm: ông H, anh, anh Hà, chị Nhân, chị Thân, cháu Hằng. Đến thời điểm hiện nay còn ông H, anh, chị Nhân, anh Hà, con ruột của anh gồm cháu Hằng, cháu Nga và các con ruột của anh Hà, chị Thân là cháu Tùng, cháu Sơn sinh sống trên thửa đất trên. Năm 2012 vợ chồng anh xây dựng công trình trên đất và vợ chồng anh Hà xây nhà 02 tầng và công trình phụ trên đất. Một số cây cối lâm lộc trên đất lúc mua của của bà Lộc đã có, nhà anh chỉ trồng thêm một số chuối. Hiện nay các cây cối lâm lộc trên đất và chuối gia đình anh trồng thì ông Th đều chặt hết.

Toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 anh không nắm được. Đến năm 2018 qua tra cứu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thì anh mới biết có hợp đồng chuyển nhượng trên. Anh khẳng định chữ ký “ Hòa” và chữ viết “ Nguyễn Văn Hòa” trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên không phải là chữ ký và chữ viết của ông H. Ngoài ra biên bản thẩm định không ghi ngày, tháng, năm và chữ ký, chữ viết “Hòa” và “ Nguyễn Văn Hòa” trong biên bản thẩm định này cũng không phải là chữ ký và chữ viết của ông Hòa. Ngay sau khi biết có hợp đồng chuyển nhượng trên gia đình anh có đơn tháng 6/2018 gửi UBND xã Cao Xá và sau đó UBND xã có hòa giải. Lần 1 hòa giải tháng 8/2018 thì anh không được mời tham gia, lần 2 không nhớ ngày tháng thì anh có tham gia hòa giải tại UBND xã Cao Xá nhưng việc hòa giải không thành. Sau khi có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông Th được cấp GCNQSD đất thì anh không biết. Đến khi Tòa án thông báo thì anh mới biết là ông Th đã được cấp GCNQSD đất năm 2005.

Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 do ai viết thì anh không nắm được, chữ ký và chữ viết “Hòa” và “ Nguyễn Văn Hòa” không phải là chữ ký và chữ viết của ông H. Anh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai của ông H. Anh vẫn giữ nguyên nội dung bản tự khai của anh ngày 16/8/2019, của chị Phương ngày 16/8/2019, của anh Hà ngày 22/8/2019.

Lý do anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H vì: Sau khi xem xét toàn bộ chứng cứ do Tòa án thu thập được và cung cấp cho gia đình anh, anh có ý kiến quan

điểm của anh và hai em như sau: Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 không phải là giấy chuyển nhượng giữa gia đình anh với ông Th bằng chứng là xác nhận của ông Đợi nguyên trưởng thôn Nguồn B cũng không phải là chữ viết và chữ ký của ông, bố anh là Hoàng Đức H không phải là Hoàng Văn H, chứng cứ này là hoàn toàn phù hợp với bản tự khai của bố anh. Căn cứ vào biên bản cắm mốc ngày 18/3/2000, biên bản này là không có thật và không đúng trình tự của pháp luật, bởi vì buổi làm việc tại Thôn Nguồn B, gồm có ông Giáp Văn Tuyết và ông Đồng Văn b không có trưởng thôn và các hộ giáp danh chứng kiến, tứ cận chiều dài mâu thuẫn với trích lục bản đồ ngày 02/2/2004, cuối biên bản có ông H ký không rõ là Hòa nào chuyển nhượng đất của ông Hoàng Văn H cho ông Nguyễn Văn Th sử dụng trên đất GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn Hòa. Toàn bộ nội dung trong ngày 18/3/2000 không liên quan đến hộ gia đình anh. Căn cứ vào hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất không sổ giữa ông H và ông Th không có tuổi và giấy tờ tùy thân kèm theo và hợp đồng này cũng không liên quan đến hộ gia đình anh, bởi phần bên chuyển nhượng chỉ có một mình chữ ký ông Nguyễn Văn Hòa người không có thật. Hợp đồng lập tại thôn Nguồn chưa được công chứng, chứng thực chưa được vào sổ địa chính, không ai chứng kiến việc chuyển nhượng ông H và ông Th. Ông H cũng không có quyền thay mặt toàn bộ các thành viên trong gia đình chuyển quyền sử dụng thửa đất trên. Hợp đồng trên là trái đạo đức xã hội, bởi pháp luật không cho phép, UBND xã Cao Xá lấy GCNQSD đất do UBND huyện cấp nhằm tên để chuyển quyền trước, đính chính về tên đúng sau, chứng minh cho hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Th là trái luật, bởi không có chuyện Phòng nông nghiệp đính chính tại trang 4 GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn Hòa sang cho ông Th trước đơn xin nộp thuế sau giấy chứng nhận của ông Th không hợp pháp, ông mua đất địa danh thôn Nguồn B nhưng giấy chứng nhận lại là địa danh Na Gu bằng chứng là biên bản thẩm định không ghi ngày tháng năm, không có các thành phần tham dự nhưng lại có đủ các chữ ký xác nhận của ông Phúc nguyên trưởng thôn Nguồn A, ông Nguyễn Văn Cường cán bộ địa chính nông nghiệp cũng không có mặt hơn nữa không có dấu xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền. Ông Th cũng thừa nhận là chữ ký của ông, biên bản lập ở đâu, lập ngày nào ông không xác định. Căn cứ vào 4 trích lục, tháng 4/2000 kết quả đo vẽ đất đai, trích đo thửa đất ngày 2/2/2004, biên bản cắm mốc sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận của ông Th, 4 căn cứ trên mâu thuẫn hoàn toàn. Đây là toàn bộ chứng cứ để chứng minh cho đơn khởi kiện của ông Hoàng Đức H là có căn cứ và được pháp luật bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của cả hộ gia đình anh.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L trình bày:*

Anh là con trai của ông Nguyễn Văn Th. Gia đình anh do ông Th là chủ hộ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 335 m² đất vườn tại thửa số 52, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang theo GCNQSD đất cấp ngày 26/01/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Th. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông H là hàng xóm nhà anh nhận chuyển nhượng của bà Lộc, đến năm 2000 thì ông H chuyển nhượng cho bố anh diện tích đất trên, có lập giấy chuyển nhượng đất đề ngày 23/01/2000. Khi thỏa thuận giao

dịch chuyển nhượng đất và lập giấy chuyển nhượng thì chỉ có bố anh trực tiếp giao dịch với ông H, anh không tham gia nhưng bố anh có nói lại cho mẹ con anh biết.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H bàn giao đất cho ông Th, anh không nhớ ngày tháng cụ thể chỉ nhớ là ban giao ít ngày sau khi chuyển nhượng. Khi ông Th nhận bàn giao đất thì trên đất không có tài sản gì, cũng không có cây cối gì giá trị. Sau khi bàn giao đất thì ông Th có thuê thợ chôn cột bê tông, vây lưới B40 ở vị trí ranh giới giữa phần đất nhận chuyển nhượng với phần đất còn lại của nhà ông H. Sau đó ông Th mời cán bộ địa chính xã Cao Xá về đo đạc cắm mốc tách đất. Đến năm 2004 khi ông Th đề nghị cấp GCNQSD đất thì ông Th và ông H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu của Nhà nước cho đủ thủ tục, năm 2005 ông Th được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 335m² đất vườn của hộ ông H, gia đình anh có đổ đất để tân cao diện tích đất vườn này 02 lần vào năm 2003 và năm 2013, xây tường bao bằng cay bổ trụ năm 2019 và trồng một số cây ăn quả, cây trồng ngắn ngày trên đất.

Trong suốt quá trình từ khi bố anh nhận bàn giao đất và chôn cọc bê tông, vây lưới B40 vào năm 2000 và tân đất 02 lần kể trên thì không thấy ông H, các con trai, con dâu ông H gồm anh Hải, anh Hà, chị Phương, chị Nhân, chị Thân hoặc bất cứ ai khác có ý kiến phản đối hoặc đơn thư khiếu nại gì về việc gia đình anh quản lý, sử dụng đất. Trong khoảng thời gian từ năm 2000 đến năm 2018 thì ông H chủ yếu ở nhà tại thôn Nguồn B, thỉnh thoảng ông H có sang ở với vợ kế hoặc đi chơi miền Nam nhưng đi ít ngày rồi lại về chứ không vắng mặt tại địa phương lâu ngày. Vợ chồng anh Hải, chị Nhân thì đi miền Nam làm ăn từ sau khi ông H chuyển nhượng đất cho ông Th đến khoảng năm 2009 - 2010 thì về địa phương sinh sống ổn định cho đến nay. Anh Hà thì sinh sống ổn định tại địa phương trên phần đất còn lại của hộ ông H từ khi chưa thành niên, đến khi lập gia đình thì vẫn tiếp tục ở trên đất ông H cho đến nay. Đến năm 2018 thì ông H mới có đơn đề nghị UBND xã giải quyết vì cho rằng gia đình anh sử dụng đất nhà ông. Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H do chị Nhân đại diện ủy quyền vì việc ông H chuyển nhượng diện tích 335 m² đất vườn cho ông Th là có thật, ông H và các con đều biết việc gia đình anh quản lý, sử dụng đất từ năm 2000 nhưng trong suốt quá trình từ năm 2000 đến năm 2018 không ai có ý kiến phản đối hoặc đơn thư khiếu nại gì. Anh đề nghị Tòa án xem xét các ý kiến của anh để giải quyết vụ án được đúng đắn, khách quan, hợp tình hợp lý.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Minh Ph, anh Hoàng Văn H trình bày:*

Chị Phương, anh Hà là con gái, con trai của ông Hoàng Đức H. Chị Phương, anh Hà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Chị, anh không đồng ý với ông Nguyễn Văn Th về việc tự ý lấy giấy CNQSD đất số N893067 cấp ngày 12/12/1998 của hộ gia đình chị, anh để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất trong khi UBND huyện cấp nhầm tên chủ sử dụng đất đối với 335m² đất hợp pháp từ thửa số 52, tờ bản đồ số 26 của hộ gia đình ông H. Cá nhân chị, anh không ký

vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số lập ngày 02/02/2004 và chị, anh cũng không được ông Th hoặc các Cơ quan có thẩm quyền thông báo về việc chuyển 335m² đất hợp pháp của gia đình ông H cho ông Th. Mảnh đất này là tài sản duy nhất mà trước khi mẹ chị, anh chết để lại nên mảnh đất này còn là tinh thần cho 4 bố con. Chị, anh không nhất trí chuyển nhượng cho bất cứ ai.

Tại phiên tòa chị Hoàng Thị Minh Ph, anh Hoàng Văn H vắng mặt do anh Hoàng Văn H đại diện theo ủy quyền có mặt trình bày vẫn giữ nguyên lời khai tại bản tự khai, không có ý kiến gì khác.

** Tại biên bản làm việc với đại diện theo ủy quyền UBND huyện Tân Yên ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m², địa chỉ đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc do hộ ông Hoàng Đức H ở thôn Nguộn B, xã Cao Xá quản lý, sử dụng từ những năm 1990. Ngày 12/12/1998, hộ ông Hoàng Đức H được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất này. GCNQSD đất số N893067 ghi sai họ, tên đệm của ông H là Nguyễn Văn Hòa. Tháng 5/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên đã đính chính tên Nguyễn Văn Hòa trong giấy chứng nhận theo họ, tên đúng là Hoàng Đức H, theo Đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 03/5/2013. Như vậy, bản chất GCNQSD đất này là cấp cho hộ ông Hoàng Đức H. Qua tra cứu xác minh thì hiện nay UBND xã Cao Xá không còn lưu trữ được hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông H đối với thửa đất trên, đồng thời không có căn cứ xác định rõ thời điểm cấp GCNQSDĐ thì hộ ông H gồm những thành viên nào.

Ngày 26/01/2005, UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn Th đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m², địa chỉ đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Việc cấp GCNQSD đất căn cứ vào hồ sơ do UBND xã Cao Xá trình lên gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn Hòa và ông Nguyễn Văn Th, GCNQSD đất số N893067 mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn Hòa, tờ khai thuế, trích đo thửa đất, Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Th, Tờ trình của UBND xã Cao Xá. Việc thẩm tra tính chính xác của hồ sơ và hợp đồng cũng như diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế là do UBND xã Cao Xá thực hiện, UBND xã cũng đã xác nhận ở cuối hợp đồng là đất đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi UBND xã trình hồ sơ, Phòng Địa chính nông nghiệp tiến hành thẩm định dựa trên hồ sơ, sau đó trình Chủ tịch UBND huyện duyệt và ra Quyết định cấp GCNQSD đất. Việc cấp GCNQSD đất cho ông Th được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính.

Đối với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức H do chị Cao Thị Nh đại diện theo ủy quyền, trong đó có yêu cầu về Hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th tại thửa đất nêu trên, quan điểm của UBND huyện Tân Yên là đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

** Tại biên bản làm việc với đại diện theo ủy quyền UBND xã Cao Xá ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26 tại thôn Nguồn B, xã Cao xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, đây là thửa đất do bà Lộc quản lý sử dụng từ trước năm 1990. Năm 1990, ông Hoàng Đức H và vợ ông H là bà Chung mua lại diện tích đất trên từ bà Lộc. Kể từ thời điểm đó gia đình ông H gồm có ông H, bà Chung và hai con trai ông H là anh Hải, anh Hà sinh sống trên thửa đất này. Nhân khẩu của hộ ông H thời điểm đó không có tên chị Phương, còn thực tế chị Phương có sinh sống trên thửa đất này hay không thì đại diện UBND xã không nắm được, năm 1997 bà Chung chết, năm 1999 chị Phương lập gia đình riêng và chuyển đi nơi khác sinh sống. Năm 1999 anh Hải kết hôn với chị Nhân, sau đó anh Hà kết hôn với chị Thân. Đến thời điểm hiện tại trên thửa đất trên có ông H, anh Hải, chị Nhân và các con của vợ chồng anh Hải, chị Nhân sinh sống.

Về quá trình mua bán chuyển nhượng diện tích đất giữa ông H và ông Th, việc thỏa thuận ban đầu dẫn đến việc mua bán trên như thế nào đại diện UBND xã không nắm được. Hiện tại UBND xã còn lưu được bản gốc Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 giữa ông Th và ông H và biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ngày 18/3/2000 do cán bộ địa chính xã là ông Giáp Văn Tuyết lập biên bản trong đó có chữ ký của ông H và ông Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Th ngày 02/02/2004 được lập theo mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban hành kèm theo thông tư số 1883/2001-TT-TCĐC ngày 02/11/2001 của Tổng cục địa chính, hợp đồng có xác nhận của UBND xã Cao Xá là đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi hoàn thiện các thủ tục UBND xã Cao Xá chuyển toàn bộ hồ sơ đến Cơ quan có thẩm quyền tại cấp huyện để tiến hành thủ tục cấp GCNQSD đất và ông Th đã được cấp GCNQSD đất vào năm 2005. Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông H và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Th tại thửa số 52, tờ bản đồ số 26 diện tích 335m² tại thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Luật sư Ông Thị Th bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn ông Th trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 184, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690 (Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất) của Bộ luật Dân sự năm 1995; Luật Đất đai năm 2003; điểm 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí lệ, phí Tòa án xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đức H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 23/1/2000 và ngày 02/02/2004 có hiệu lực pháp luật. Đối với tiền 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 nên cần căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền

chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Về án phí đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

Với nội dung trên; Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã Quyết định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức H về việc:

- Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/1/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn Hòa và ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Văn Th trả lại cho ông Hoàng Đức H diện tích đất 335m² tại thửa số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Yêu cầu ông Th phải di dời toàn bộ tường xây kiên cố mà ông Th đã xây tháng 3/2019 trên diện tích đất trên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th năm 2005 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Bồi thường số tiền hoa lợi, lợi tức mà hộ ông Th thu được từ thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang từ năm 2004 đến nay là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về sử lý tiền chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 09/11/2020 Ông Hoàng Đức H, Ông Hoàng Văn H, Ông Hoàng Văn H và Bà Hoàng Thị Minh Ph làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của TAND huyện Tân Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, do nguyên đơn vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa là đảm bảo đúng trình tự pháp luật quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS. Không chấp nhận kháng cáo của ông H, ông Hải, ông Hà và bà Phương; sửa một phần bản án sơ thẩm đã xử về yêu cầu hủy giấy CNQSD đất. Cản hủy và đình chỉ yêu cầu này theo Điều 217, 311- BLTTDS. Ông H là người cáo tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên anh Hải, anh Hà và chị Phương không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền đã nộp tạm ứng sẽ được hoàn trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định: Xét về kết quả giải quyết tố cáo của công dân do UBND huyện Tân Yên và UBND tỉnh trả lời được thể hiện như sau.

Ngày 26/7/2021, UBND huyện Tân Yên đã ban hành kết luận số: 1545/KL-UBND Kết luận nội dung tố cáo đối với Trương Đức Lâm, Trưởng phòng LĐ- TBXH huyện Tân Yên, với nội dung: kết luận công dân tố cáo là tố cáo sai.

Ngày 25/02/2022, UBND huyện Tân Yên ban hành Kết luận số: 300/KL-UBND Kết luận nội dung tố cáo đối với ông Vũ Ngọc Vân, Chủ tịch UBND thị trấn Cao Thượng với nội dung: yêu cầu UBND thị trấn Cao Thượng tổ chức kiểm điểm đối với ông Nguyễn Ngọc Vân trong công tác giải quyết đơn tố cáo của công dân; Đồng thời tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân có liên quan trong việc tham mưu giải quyết đơn của công dân thôn Nguộn B, xã Cáo Xá.

(Trong kết luận này cũng đã xem xét đến việc tố cáo đối với ông Giáp Văn Tuyết về việc ông Tuyết cung cấp lời khai cho Tòa án nhân dân huyện Tân Yên tại biên bản xác minh ngày 27/02/2020).

Ngày 07/6/2022, UBND tỉnh Bắc Giang ban hành thông báo số 267/TB-UBND Thông báo về việc không thụ lý giải quyết tố cáo tiếp, với nội dung: Các nội dung tố cáo của công dân đã được Chủ tịch UBND huyện Tân Yên xem xét tại Thông báo số 80/TB-UBND ngày 26/7/2021 là khách quan, đúng quy định; nội dung tố cáo tiếp của công dân không đủ cơ sở để giải quyết lại vụ việc theo quy định của pháp luật. Do vậy, tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của ông H, anh Hải, anh Hà và chị Phương, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại cấp sơ thẩm, tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các nội dung theo yêu cầu khởi kiện được thể hiện như sau:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thì nguồn gốc Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m², địa chỉ đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc do hộ ông Hoàng Đức H ở thôn Nguộn B, xã Cao Xá quản lý mua của bà Nguyễn Thị Lộc, sinh năm 1940 ở thôn Sắt, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang từ những năm 1990. Ngày 12/12/1998, hộ ông Hoàng Đức H được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất trên. GCNQSD đất số N893067 ghi sai họ, tên đệm của ông H là Nguyễn Văn Hòa. Tháng 5/2013 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên đã đính chính tên Nguyễn Văn Hòa trong giấy chứng nhận theo họ, tên đúng là Hoàng Đức H, theo Đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 03/5/2013.

Xuất phát từ Giấy chuyển nhượng đất viết tay giữa ông H và ông Th, sau đó ông Th và ông H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật nêu trên.

Về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, giá chuyển quyền sử dụng đất, nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất, hiệu lực của chuyển quyền sử dụng đất thì thấy phù hợp với các quy định của pháp luật tại các Điều 692, Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2004 được lập theo mẫu của Thông tư số 1883/2001-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính.

Về nội dung của hợp đồng: Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông Th và ông H là phù hợp quy định tại Điều 708 của Bộ luật dân sự.

Như vậy, sau khi các bên thỏa thuận thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 về nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 1995. Về điều kiện chuyển quyền thì nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận là ông H mua của bà Nguyễn Thị Lộc và ông H đã được cấp GCNQSD đất năm 1998 nên ông H được phép chuyển quyền sử dụng đất cho ông Th theo quy định tại khoản 3 Điều 46, khoản 4 Điều 49, Điều 106 của Luật đất đai năm 1993 và thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 693, Điều 694 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét về trình tự, thủ tục giao dịch đã xác lập, thực hiện giữa ông Th và ông H thì thấy có một phần thiếu sót nhưng không làm thay đổi bản chất nội dung của vụ án. Cụ thể: Về sự không đồng nhất về tên chủ sử dụng đất, người chuyển nhượng: Trong “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 23/01/2000, ghi tên người chuyển nhượng là Hoàng Văn H. Mục người bán ký có chữ ký “Hòa”, không ghi rõ họ tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/02/2004, ghi tên người chuyển nhượng là Nguyễn Văn Hòa và thông tin về phần đất chuyển nhượng là: 335m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 26. Giá tiền: 2.500.000 đồng. Cuối Hợp đồng có chữ ký “Hòa – Nguyễn Văn Hòa”. Tại Biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ghi rõ: Cắm mốc tách đất thổ cư theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn H cho ông Nguyễn Văn Th. GCNQSD đất mang số 02571 cấp ngày 12/12/1998 mang tên Nguyễn Văn Hòa. Mặc dù, ông H không thừa nhận việc ông đã viết và ký vào các văn bản trên. Tuy nhiên, đầu năm 2019, khi tiếp nhận giải quyết đơn tố cáo của ông Hoàng Đức H với ông Nguyễn Văn Th và ông Giáp Văn Tuyết - nguyên cán bộ địa chính xã Cao Xá có hành vi giả mạo hồ sơ, giấy tờ nhằm chiếm đoạt tài sản là diện tích đất 335m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 26 của gia đình ông H. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Tân Yên đã trưng cầu giám định đối với các chữ viết, chữ ký của ông H trên Giấy chuyển nhượng đất 23/01/2000, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 của ông Hoàng Đức H. Kết luận giám định số 863/C09-P5 ngày 29/3/2019 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an đã kết luận: Chữ ký Hòa, Nguyễn Văn Hòa trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 là chữ viết, chữ ký của ông Hoàng Đức H. Trên cơ sở đó, Công an huyện Tân Yên đã ban hành Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 29/TB ngày 07/4/2019 với nội dung: Vụ việc không có dấu hiệu tội phạm. Kết quả điều tra, xác minh của Cơ quan Cơ quan điều tra là tài liệu chứng cứ có giá trị chứng minh.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng chuyển nhượng được

ghi nhận rất cụ thể, rõ ràng và thống nhất. Đó là phần diện tích 335m² đất vườn thuộc thửa số 52 tờ bản đồ 26 tại thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên. Nội dung Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện việc ông H chuyển nhượng cho ông Th một phần diện tích đất thuộc thửa đất trên. Đồng thời, trong nội dung Giấy chuyển nhượng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được mô tả cụ thể tứ cạnh phần diện tích đất chuyển nhượng các mặt Đông, Tây, Nam, Bắc. Ông H xác nhận đã nhận đủ tiền và ký giấy chuyển nhượng đất và bàn giao đất cho ông Th quản lý, sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu rõ thửa đất này của hộ ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/1998 nên tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì đối tượng chuyển nhượng đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 2003.

Mặt khác, kết quả xác minh tại địa phương và lời khai của những người làm chứng là các hộ giáp danh sinh sống trong cùng khu vực như bà Nguyễn Thị Bích, , ông Nguyễn Tuấn Hùng, bà Nguyễn Thị Yên thấy: Trong thời gian từ năm 2000 đến nay, cũng có thời gian ông H không ở nhà thường xuyên nhưng thỉnh thoảng vẫn về nhà, vợ chồng anh Hải có thời gian đi Miền nam làm ăn nhưng sau lại ra, còn anh Hà chỉ đi một thời gian ngắn chỉ vài tháng rồi về lấy vợ và sinh sống trên đất ông H cho đến nay. Các ông, bà trên đều xác nhận ông Th đã sử dụng đất trên 10 năm nay và không thấy có tranh chấp gì.

Nên có cơ sở để xác định gia đình ông H gồm ông H và các con của ông H biết việc ông Th sử dụng phần diện tích đất 335m² của gia đình ông từ lâu nhưng không có ý kiến gì. Mặt khác, tại phiên tòa ông H khai, khi ông đi Miền nam về có thấy gia đình ông Th sử dụng một phần diện tích đất của gia đình ông nhưng cũng không có ý kiến gì. Bị đơn ông Th tại phiên tòa khai đều xác định việc ông nhận chuyển nhượng là công khai, được sự nhất trí của cả 3 người là ông H, anh Hải, anh Hà. Khi giao tiền, lập giấy tờ mua bán có mặt 3 người trong gia đình ông H là ông H, anh Hải, anh Hà. Việc chỉ mình ông H ký tên là do ông H là chủ hộ, đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông H và những người liên quan anh Hà, anh Hải, chị Phương khai, trình bày không biết việc chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, ông Th và ông H đã thực hiện giao dịch hợp đồng trên thực tế. Ông H đã bàn giao đất và ông Th đã nhận đất chuyển nhượng sau đó làm các thủ tục để được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSD đất. Trên thực tế thì hộ ông Th đã được cấp GCNQSD đất vào ngày 26/01/2005. Quá trình ông Th sử dụng diện tích đất chuyển nhượng đến nay đã 20 năm. Ông Th sử dụng công khai, đổ đất 2 lần, nâng nền lên hơn 1m, trồng cây ăn quả trên đất. Trong thời gian đó, ông H và các thành viên trong gia đình vẫn sinh sống liền kề và cũng có nhiều lần thực hiện việc xây dựng các công trình trên đất, trong đó có phần giáp ranh với đất của hộ ông Th. Giữa các bên không có việc tranh chấp, không có việc khiếu nại liên quan

đến việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Th với phần diện tích đất 335m² nhận chuyển nhượng từ gia đình ông H.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định là anh Hải, anh Hà, chị Phương biết rõ việc ông H đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 335m² cho ông Th, ký Giấy chuyển nhượng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th. Các anh, chị biết ông Th sử dụng diện tích đất đó cũng không có ý kiến gì. Anh Hải còn xây nhà gần phần diện tích đất chuyển nhượng, đã cùng ông Th thực hiện việc xây mốc xác định ranh giới. Anh Hà thì sử dụng thửa đất liền kề từ năm 2005 tới nay cũng đều không có ý kiến gì.

Theo Án lệ số 04/2016/AL thì ông H và các con ông H đã biết và không có ý kiến gì việc ông H chuyển nhượng diện tích đất vườn trên cho ông Th. Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; Buộc ông Th trả lại cho ông H diện tích đất tại thửa số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; Yêu cầu ông Th phải di dời toàn bộ tường xây kiên cố mà ông Th đã xây tháng 3/2019 trên diện tích đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

* Về việc ông H khởi kiện yêu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th năm 2005 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, diện tích 335m² thì thấy: Ủy ban nhân dân xã Cao Xá, Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên là cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật, tại các biên bản làm việc của Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm đều khẳng định việc cấp GCNQSD đất cho ông Th năm 2005 là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Việc hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Th theo các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ là đảm bảo theo quy định tại 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 GCNQSD đất; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/2019 của Chính Phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/2019 của Chính Phủ; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính Phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ. Xét thấy, do Giấy chuyển nhượng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Th không bị vô hiệu. Nên việc cấp GCNQSD đất cấp cho ông Th năm 2005 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, diện tích 335m² là không có căn cứ chấp nhận. Nhưng tòa án huyện Tân Yên đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy CN-QSD đất của ông H là chưa đảm bảo về thẩm quyền xét xử theo quy định tại Điều 34 BLTTDS và Điều 32 LTTHC, có thể làm ảnh hưởng đến quyền khởi kiện của đương sự. Cách tuyên án về nội dung này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

* Việc ông H yêu cầu hộ ông Th phải bồi thường số tiền hoa lợi, lợi tức mà hộ ông Th thu được từ thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguồn B, Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang từ năm 2004 đến nay là 15.000.000 đồng thì thấy:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, nguyên đơn ông H đưa ra yêu cầu bồi thường nhưng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho việc yêu cầu bồi thường trên. Mặt khác, ông H yêu cầu bồi thường số tiền hoa lợi lợi tức từ thửa đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận hợp pháp cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông Th là không có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông H.

* Về đơn bổ sung yêu cầu của ông H nộp ngày 11/8/2020 tại Tòa án về việc bảo vệ quyền nhân thân và ý kiến đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền nhân thân của ông H cụ thể là công nhận ông H chỉ có một tên duy nhất là Hoàng Đức H. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận GCNQSD đất cấp cho hộ ông H năm 1998 được đính chính họ tên đệm năm 2013 là chưa hợp pháp thì thấy: Việc ông H bổ sung yêu cầu, chị Nhân đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa thì thấy tại đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2019 ông H khởi kiện không có các nội dung yêu cầu trên, ông H bổ sung yêu cầu khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại giấy ủy quyền giữa ông H và chị Nhân thì phạm vi ủy quyền không có nội dung chị Nhân được quyền thay ông H khởi kiện bổ sung, tại phiên tòa chị Nhân khởi kiện bổ sung hai nội dung trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung yêu cầu của ông H, chị Nhân là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Như vậy, tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ và toàn diện nội dung của vụ án, do vậy kháng cáo của ông H, anh Hải, anh Hà và chị Phương là không có căn cứ để chấp nhận. Nhưng cần Sửa một phần bản án sơ thẩm là (Hủy và đình chỉ về yêu cầu hủy giấy CN- QSD đất đã cấp cho ông Th theo quy định tại Điều 217, Điều 311-BLTTDS).

Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Đức H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm; do sửa án sơ thẩm nên anh Hải, anh Hà và chị Phương không phải chịu án phí phúc thẩm, số tiền đã nộp tạm ứng sẽ được hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông H, anh Hải, anh Hà và chị Phương. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS- ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên.

Áp dụng Điều 217, Điều 311 BLTTDS “ Hủy và Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th năm 2005 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn nguồn, xã Cao Xá, huyện Tân yên, tỉnh Bắc Giang).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành.

Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Đức H được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Anh Hoàng Văn H, anh Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị Minh Ph không phải chịu án phí phúc thẩm.

(Hoàn trả cho anh Hải, anh Hà và chị Phương mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2020/0000088; AA/2020/0000089 và số AA/2020/0000090 cùng ngày 16/11/2020 của Chi cục THADS huyện Tân Yên).

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Tân Yên;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Văn Quyết

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

- Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bắc Giang;
 - VKSND huyện Tân Yên;
 - Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
 - Các đương sự;
 - Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

