

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 79 /2021/DS-PT.

Ngày: 27/7/2021

V/v: “Tranh chấp QSDĐ và tài sản
trên đất, Hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thị Hương Giang;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Th1 Hoa - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh
Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Nguyễn Thị Tuyết–
Kiểm sát viên.

Ngày 27/7/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số 235/2020/TLPT- DS ngày 18/12/2020 về việc:
“Tranh chấp QSDĐ và tài sản trên đất; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án
nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2021/QĐ-PT ngày
22/02/2021 giữa:

Đồng nguyên đơn:

1- Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1966, (có mặt);

2- Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1956, (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc
Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ph: Luật sư Trần Văn Tr,
Công ty Luật TNHH Công M, đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh, (có mặt).

3- Ông Nguyễn Văn K, (đã chết ngày 19/3/2020);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K:

3.1. Bà Đoàn Thị G, sinh năm 1961, vợ ông K;

3.2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986, con ông K;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố khu Lê Hồng Ph, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc
Giang.

3.3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1993, con ông K.

Địa chỉ: Thôn Hải Y, xã Trù H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bà Giang, chị H1 và chị M đều vắng mặt, đều uỷ quyền cho ông Đỗ Xuân
H2, sinh năm 1954, (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Đồng bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1957, (có mặt).

Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1947, chồng bà D, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc
Giang.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đoàn Thị G, sinh năm 1961, (vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986, (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Lê Hồng Ph, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1993, (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Hải Y, xã Trù H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

(Bà Giang là vợ ông K, chị H1 và chị M đều là con ông K, đều uỷ quyền cho
ông Đỗ Xuân H2 đại diện).

4. Anh Nguyễn Văn Q2, sinh năm 1987, con bà Nguyễn Thị Th1, (vắng
mặt);

5. Ông Đỗ Xuân H2, sinh năm 1954, chồng bà Nguyễn Thị Ph, (có mặt);

6. Anh Đỗ Xuân Th2, sinh năm 1986, con bà Ph và ông H2, (vắng mặt);

7. Chị Đỗ Thị H3, sinh năm 1980, con bà Ph và ông H2, (vắng mặt);

8. Chị Đỗ Thị Th3ý H7, sinh năm 1982, con bà Ph và ông H2, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc
Giang.

9. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1962, vắng mặt. (Bà Đ1 là vợ ông Ch, ông
Ch đã chết),

10. Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1993, con ông Ch và bà Đ1, (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Quang Tr, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- 11 Anh Nguyễn Hải N, sinh năm 1990, con ông Ch và bà Đ1, (có đơn xin xử vắng mặt);
Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Ngọc L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.
12. Chị Đỗ Thị Th3, sinh năm 1981, con bà Nguyễn Thị Nh và ông Đỗ Văn H5, (bà Nh và ông H5 đều đã chết), (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ dân phố Minh Kh, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
13. Anh Đỗ Văn Định, sinh năm 1983, con bà Nh và ông H5, (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
14. Chị Đỗ Thị Hải Y, sinh năm 1975, con bà Nh và ông H5, (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ dân phố Ô, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
Chị Th3, anh Đ2 và chị Y đều uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Th1 đại diện, (Giấy uỷ quyền ngày 10/8/2020).
15. Anh Nguyễn Thái H6, sinh năm 1981;
16. Chị Nguyễn Thị Vân H8, sinh năm 1983;
(Anh H6 và chị H8 đều là con bà D và ông Q1, đều có đơn xin xét xử vắng mặt).
17. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984, vợ anh H6, con dâu bà D, (có mặt);
Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
18. Chị Tô Thị T, sinh năm 1973, vợ cũ của ông Nguyễn Văn Q3, (có đơn xin xử vắng mặt).
19. Chị Nguyễn Thị H9, sinh năm 1994, con của ông Q3 và bà T, (có đơn xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Thôn Cầu Đ, xã Phượng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
20. UBND huyện L;
Do ông Mai Văn D1 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L là người đại diện theo uỷ quyền, (có đơn xin vắng mặt).
21. UBND thị trấn Ch huyện L:
Người đại diện theo uỷ quyền ông Hoàng Mạnh Th4- Phó Chủ tịch UBND thị trấn Ch, Lục Ngạn, (có đơn xin vắng mặt).
Người kháng cáo: Bà Th1, bà Ph, chị H1, (con ông K).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các đồng nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Th1 và những người thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn K (đã chết ngày 19/3/2020) là: Bà Đoàn Thị G (vợ ông K), chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị M (đều là con ông K) đều do ông Đỗ Xuân H2 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Vợ chồng cụ Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1932, (chết năm 1995) và cụ Dương Thị Th5, sinh năm 1932, (chết năm 1994) đã có 06 người con gồm:

Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1950, (chết năm 2012); bà Nguyễn Thị Ph sinh năm 1956; ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1958, (đã chết tháng 3/2019); ông Nguyễn Văn Ch (đã chết năm 2014); bà Nguyễn Thị Th1 sinh năm 1966; ông Nguyễn Văn Q3, (đã chết năm 2002).

Bà Nguyễn Thị Nh kết hôn với ông Đỗ Văn H5, sinh năm 1948 (chết năm 2010) đã sinh được 03 người con: Chị Đỗ Thị Hải Y; chị Đỗ Thị Th3; anh Đỗ Văn Đ2.

Bà Nguyễn Thị Ph kết hôn với ông Đỗ Xuân H2 đã sinh được 03 người con: Chị Đỗ Thị H3, chị Đỗ Thị Thúy H7, anh Đỗ Xuân Th2.

Ông Nguyễn Văn K kết hôn với bà Đoàn Thị G, đã sinh được 02 người con là: Chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị M.

Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1963 (chết năm 2014) kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1962, đã sinh được 02 người con là: Anh Nguyễn Hải N (đang chấp hành án tại Trại giam Ngọc L, huyện T, tỉnh Bắc Giang) và anh Nguyễn Văn H4.

Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1966 (ly hôn chồng năm 2008) có 01 người con là anh Nguyễn Văn Q2.

Ông Nguyễn Văn Q3, sinh năm 1972 (chết năm 2002) kết hôn với bà T (không rõ tên đệm và năm sinh) có 01 người con chung là chị Nguyễn Thị H9, sinh năm 1994. Ông Q3 và bà T đã ly hôn năm 1994.

Cụ Kh và cụ Th5 sinh sống tại thửa đất có diện tích khoảng hơn 03 sào tại Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, Lục Ngạn, Bắc Giang.

Năm 1994, sau khi ông Q3 ly hôn vợ đã về ở cùng với bố mẹ tại ngôi nhà gỗ 03 gian kê tầng lợp gói sông cầu và 01 nhà bếp, 01 giếng nước trên phần đất của bố mẹ. Năm 1996, ông Q3 cùng 2 cụ đã trồng một số cây như: Cây vải thiều, na, hồng, bưởi, mận (có bao nhiêu cây thì các ông bà không nhớ).

Cụ Kh và cụ Th5 sau khi chết đã để lại toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất do ông Q3 quản lý gồm: 01 nhà 03 gian xây gạch chỉ lợp ngói sông cầu, 01

sân lát gạch chỉ rộng 80m²; 01 bếp xây bằng cay vôi; 01 giếng nước; 01 điện thờ; và một số các cây trồng trên đất gồm: Cây vải thiều, na, hồng, bưởi, mận. Đất vẫn chưa được cơ quan chuyên môn cấp một trong các giấy tờ theo quy định của Luật đất đai.

Năm 1996, ông Q3 đã lập bản bản chuyển nhượng toàn bộ đất, nhà và các cây cối lâm lộc trên đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Nguyễn Văn Q1. Ngày 15/7/1996, ông K đã khởi kiện ông Q3 tại Tòa án nhân dân huyện L về việc ông Q3 đã tự ý bán đất của bố mẹ cho vợ chồng bà D. Tòa án nhân dân huyện L thụ lý vụ án tranh chấp về Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông K và ông Q3. Trong đó vợ chồng bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 09/3/2017, ông Q3 chết. Tại bản án sơ thẩm số 03/1997/DSST ngày 19/5/1997 của Tòa án nhân dân huyện L đã xét xử vụ án. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có kháng cáo. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 54/DSPT ngày 26/7/1997 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã hủy bản án sơ thẩm. Tòa án nhân dân huyện L thụ lý lại vụ án. Trong quá trình giải quyết lại vụ án, ông K đã xin rút đơn khởi kiện. Ngày 10/10/2019, Tòa án nhân dân huyện L đã có Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 17/2019/QĐST-DS.

Nay, các đồng nguyên đơn là bà Th1, bà Ph, ông K đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà D, ông Q1 phải trả lại phần đất có diện tích 1.260m² (tương đương 03 sào) và các tài sản nói trên. Ngày 19/3/2020, ông K chết.

Ngày 05/9/2020, các đồng nguyên đơn là bà Th1, bà Ph đã có đơn khởi kiện bổ sung: Đề nghị vợ chồng bà D, ông Q1 phải bồi thường cho các đồng nguyên đơn số tiền 360.000.000đ vì lý do: Vợ chồng bà D đã được hưởng lợi khi canh tác trên phần đất tranh chấp có diện tích 936,3m² trong thời gian là 24 năm, (từ tháng 05/1996 đến năm 2020 với mức thu nhập trung bình là 15.000.000đ/1 năm).

Bị đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà là vợ ông Q1. Vợ chồng bà có 02 con là anh Nguyễn Thái H6, (vợ là chị Nguyễn Thị L) và chị Nguyễn Thị Vân H8. Ngày 28/5/1996, vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất và tài sản trên đất có diện tích khoảng hơn 800m² tại tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang (trước đây là khu Hà Th, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang) của ông Nguyễn Văn Q3 với số tiền là 28.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa 2 bên đã được ông Q3, ông Ch, ông K ký và điểm chỉ, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc O- Trưởng khu phố và ông Nguyễn Hữu T1 là Chủ tịch UBND thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang xác nhận và đóng dấu của UBND thị trấn Ch.

Phần đất này có nguồn gốc là của cụ Kh và cụ Th5 để lại cho ông Q3 quản lý nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Trên đất có 01 sân gạch (vỡ nát có cỏ mọc), 01 nhà 03 gian xây tường vôi lợp ngói sông cầu, 01 nhà bếp xây cay, 01 cây vải, 01 cây hồng, 01 cây bưởi và có dãy hàng rào cây tre. Sau khi trả hết tiền cho ông Q3, vợ chồng bà đã nộp lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất, (bà còn có biên lai thu tiền thuế đất của Chi cục Thuế huyện L).

Ngay sau khi ông Q3 và vợ chồng bà chuyển nhượng đất thì các anh chị em của ông Q3 với vợ chồng bà đã xảy ra tranh chấp. Các anh chị em của ông Q3 không đồng ý về việc ông Q3 đã chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho vợ chồng bà. Ngày 01/7/1996, UBND thị trấn Ch đã mời các bên đến để giải quyết. Trong quá trình hòa giải, vợ chồng bà đồng ý trả lại đất và nhà cho các anh chị em của ông Q3 nhưng với điều kiện là trong thời hạn 10 ngày thì anh chị em của ông Q3 phải trả cho vợ chồng bà số tiền 35.000.000đ. Ông Q3 đã ký vào biên bản, nhưng quá thời gian trên mà ông Q3 vẫn không có trả tiền để trả cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà đã không trả lại đất cho gia đình ông Q3.

Năm 1998, do ngôi nhà 03 gian đã đổ nát không sử dụng được nên vợ chồng bà đã có đơn đề nghị UBND thị trấn Ch được phá dỡ nhà và chặt phá một số cây ăn quả không có giá trị về kinh tế.

Từ đó cho đến nay gia đình bà vẫn canh tác sử dụng đất và trồng một số các cây gồm: Khoảng 20 vẩy vải, 10 cây bưởi, 02 cây na, 03 cây chanh, vài cây nhãn, cây mít các loại. Nay, vợ chồng bà không đồng ý trả lại nhà, đất và các loại tài sản trên đất cho các đồng nguyên đơn. Bà đã giao nộp cho Tòa án Giấy chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với ông Q3, ông K và ông Ch cho Tòa án.

Đồng bị đơn là ông Nguyễn Văn Q1 đã trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị D, ông đồng ý với ý kiến của bà D, ông không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Đ1 đã trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Ch (chết năm 2014). Bà và ông Ch có 02 người con gồm: Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1993 và anh Nguyễn Hải N, sinh năm 1990. Hiện nay, anh N đang chấp hành án tại Đội 34, Khu A, Trại Giam Ngọc Lý, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Bà được biết, sau khi cả cụ Kh và cụ Th5 chết thì ông Q3 đã quản lý nhà và đất của cụ Kh và cụ Th5 để lại. Sau đó ông Q3 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất và tài sản trên đất của các cụ để lại cho vợ chồng bà D, ông Q1 với giá 28.000.000 đồng. Vợ

chồng bà D, ông Q1 đã trả đủ tiền cho ông Q3, khi đó ông Q3 còn nhờ bà đếm tiền hộ. Sau khi bà D trả tiền đất cho ông Q3, bà D đã viết giấy bán đất, ông Q3, ông K, ông Ch cùng ký, điểm chỉ vào giấy bán đất. Bà đã chứng kiến một mình ông Q3 nhận tiền của bà D. Khi đó giữa ông K, ông Ch không tranh chấp gì về đất với ông Q3. Nay, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà D, ông Q1 phải trả lại toàn bộ nhà đất, tài sản trên đất cho các đồng nguyên đơn thì bà không đồng ý. Bà xác định việc mua bán nhà đất giữa các bên đã hoàn thành.

2. Anh Nguyễn Hải N, anh Nguyễn Văn H4 đều là con của ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị Đ1 đều trình bày: Ông bà nội các anh là cụ Nguyễn Văn Kh và cụ Dương Thị Th5 có tạo lập được khối tài sản chung như các bên đã trình bày là đúng. Nay, các bên đã xảy ra tranh chấp, bố các anh đã chết nhưng các anh không đòi hỏi gì về quyền lợi. Hiện nay anh N đang phải chấp hành án. Các anh đề nghị được vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án.

3. Anh Nguyễn Văn Q2 con của bà Nguyễn Thị Th1 đã trình bày: Anh là, là cháu ngoại của cụ Nguyễn Văn Kh và cụ Dương Thị Th5. Nay, các bên đã xảy ra tranh chấp nhưng anh không đòi hỏi gì về quyền lợi. Anh uỷ quyền cho mẹ anh là bà Th1 tham gia tố tụng tại Tòa án.

4. Chị Đỗ Thị Hải Y, chị Đỗ Thị Th3, anh Đỗ Văn Đ2 đều là con của bà Nguyễn Thị Nh, (chết năm 2012) và ông Đỗ Văn H5, (chết năm 2010) đều trình bày: Các anh chị là cháu ngoại của cụ Nguyễn Văn Kh và cụ Dương Thị Th5. Nay, mẹ các anh chị đã chết, các bên đã xảy ra tranh chấp. Các anh chị không đòi hỏi gì về quyền lợi. Các anh chị đều uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Th1 tham gia tố tụng tại Tòa án.

5. Bà Đoàn Thị G đã trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn K (đã chết ngày 19/3/2020) và là con dâu của cụ Nguyễn Văn Kh và cụ Dương Thị Th5. Nay, chồng bà đã chết, các bên đã xảy ra tranh chấp. Bà không đòi hỏi gì về quyền lợi, bà đề nghị Toà án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

6. Chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị M đều trình bày: Các chị là con của ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị G, là cháu nội của cụ Nguyễn Văn Kh và cụ Dương Thị Th5. Nay, các bên đã xảy ra tranh chấp nhưng các chị không đòi hỏi gì về quyền lợi, đề nghị Toà án không đưa các chị vào tham gia tố tụng.

7. Ông Đỗ Xuân H2 trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị Ph. Nay các bên đã xảy ra tranh chấp, ông không liên quan gì đến tài sản đang tranh chấp.

8. Chị Đỗ Thị H3, chị Đỗ Thị Thuý H7, anh Đỗ Xuân Th2 đều trình bày: Các anh chị là con của ông Đỗ Xuân H2 bà Nguyễn Thị Ph và là cháu ngoại của cụ

Nguyễn Văn Kh và cụ Dương Thị Th5. Nay, các bên đã xảy ra tranh chấp nhưng các chị không đòi hỏi gì về quyền lợi, đề nghị Toà án không đưa các chị vào tham gia tố tụng.

9. Chị Nguyễn Thị L trình bày: Chị là con dâu của ông Nguyễn Văn Q1 bà Nguyễn Thị D. Chị kết hôn với anh Nguyễn Thái H6 năm 1999. Năm 1996, bố mẹ chồng chị mua đất của ông Nguyễn Văn Q3 thì chị chưa kết hôn với anh Hà. Chị không có công sức đóng góp trên phần đất đang tranh chấp, đề nghị Toà án không đưa chị vào tham gia tố tụng.

10. Chị Nguyễn Thị Vân H8 và anh Nguyễn Thái H6 đã trình bày: Anh chị là con của ông Nguyễn Văn Q1 bà Nguyễn Thị D. Năm 1996, bố mẹ anh chị đã mua nhà đất của ông Nguyễn Văn Q3 với số tiền là 28.000.000đ. Trên đất có 01 ngôi nhà đổ nát không có cây gì, sau đó chị và gia đình đã trồng khoảng 30 cây vải thiều và nhiều các loại cây ăn quả khác trên đất. Năm 2007, chị Hương đi xây dựng gia đình và ra ở riêng. Nay các anh chị đều xác định là không có công sức gì vào khối tài sản đang tranh chấp.

11. Bà Tô Thị T trình bày: Năm 1993, bà kết hôn với ông Nguyễn Văn Q3 và có 01 người con chung là chị Nguyễn Thị H9, sinh năm 1994. Năm 1994, bà và ông Q3 ly hôn lúc đó chị H9 chưa đủ 01 tuổi. Sau khi ly hôn mẹ con bà về bên ngoại thôn Cầu Đất, xã Phụng Sơn, huyện L ở cho đến nay. Năm 1993, bà về làm dâu và ở chung với gia đình chồng. Khi đó hộ gia đình bà chỉ có vợ chồng bà và cụ Nguyễn Văn Kh, cụ Dương Thị Th5. Vợ chồng bà là người chăm sóc cụ Kh và cụ Th5 khi các cụ còn sống. Các anh chị của ông Q3 đều đã có gia đình và ở riêng. Nay, bà đã ly hôn với ông Q3 và ông Q3 đã chết, các bên đã xảy ra tranh chấp, bà không đòi hỏi gì về quyền lợi, bà xin vắng mặt khi Toà án giải quyết vụ án.

12. Chị Nguyễn Thị H9 trình bày: Chị là con của bà T và ông Q3. Khi bố mẹ chị ly hôn chị vẫn còn bé và về ở cùng mẹ. Nay, bố chị đã chết, các bên đã xảy ra tranh chấp, chị không đòi hỏi gì về quyền lợi, chị xin xin vắng mặt khi Toà án giải quyết vụ án.

13. UBND thị trấn Ch, huyện L do ông Hoàng Mạnh Th4 là người đại diện theo uỷ quyền đã trình bày: Tại hồ sơ địa chính của UBND thị trấn Ch đang lưu trữ đã thể hiện thông tin về thửa đất tranh chấp:

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 16, ở tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch (trước đây gọi là khu Phạm Hồng Th, sau là khu Hà Th, nay là Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch); diện tích đất là 859m² (theo bản đồ địa chính được đo đạc năm 1997). Đất có nguồn gốc là của hộ gia đình cụ Nguyễn Văn Kh và cụ Dương

Thị Th5 sử dụng từ khoảng năm 1960; hiện đất có tên chủ sử dụng đất trong sổ mục kê là ông Nguyễn Văn T1 do nhầm lẫn. Nhưng đất vẫn chưa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Sau khi vợ chồng cụ Kh chết (ngày 15/04/1995 và ngày 18/4/1994), con trai cụ Kh và cụ Th5 là ông Nguyễn Văn Q3 vẫn sinh sống trên mảnh đất đó; năm 1996, ông Q3 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị D (cùng khu phố cũng là gia đình có diện tích đất liền kề với đất của cụ Kh và cụ Th5). Sau khi mua đất của ông Q3, gia đình ông Q1 bà D đã xây vành lao bao quanh khu đất cũ của gia đình và diện tích đất mua của ông Q3. Từ đó đến nay gia đình ông Q1 vẫn sử dụng đất, hiện nay ranh giới của thửa đất với các hộ liền kề là rõ ràng không có tranh chấp đất.

Thửa đất này theo bản đồ địa chính và sổ mục kê vẫn mang tên ông Nguyễn Văn T1 là do nhầm lẫn. Theo các tài liệu do các bên cung cấp thì ngày 31/5/1996 ông Nguyễn Hữu T1 - Chủ tịch UBND thị trấn Ch giai đoạn 1994-2020 đã xác nhận vào Đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn Q3 có nội dung: Đồng ý cho ông Nguyễn Văn Q3 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị D. Nhưng khi gia đình ông Q1, bà D đang làm thủ tục đề nghị được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (như nộp lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất... cho Chi cục thuế huyện L), các anh chị em ruột trong gia đình ông Q3 đã có ý kiến phản đối vì cho rằng ông Q3 đã tự ý chuyển nhượng tài sản chung của cụ Kh và cụ Th5 mà không hỏi ý kiến của các anh chị em trong gia đình. Do đất có tranh chấp nên từ đó đến nay phần đất tranh chấp vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 29/7/2013, ông Q1, bà D lại tiếp tục đề nghị UBND thị trấn Ch làm thủ tục trình UBND huyện L để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q1, bà D nhưng UBND được biết Tòa án nhân dân huyện L đang thụ lý giải quyết lại vụ án (do Bản án dân sự phúc thẩm số 54 ngày 26/7/1997 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã hủy bản án sơ thẩm của Tòa án huyện L); đồng thời bà Nguyễn Thị Ph (chị gái ruột của ông Nguyễn Văn Q3) đã có đơn đề nghị UBND thị trấn Ch và các cơ quan có thẩm quyền dừng các thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên. Hiện nay UBND thị trấn Ch không còn tài liệu lưu trữ việc chứng thực giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Q3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị D của UBND thị trấn Ch và các tài liệu liên quan đến việc hoà giải tranh chấp đất đai, UBND thị trấn Ch không cung cấp được các chứng cứ

theo yêu cầu của Tòa án. UBND thị trấn Ch đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

14. UBND huyện L do ông Mai Văn D1 là người đại diện theo uỷ quyền đã trình bày: UBND huyện L nhất trí với Công văn số 38/CV-UBND ngày 31/3/2020 của UBND thị trấn Ch về việc cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến thửa đất số 45, tờ bản đồ số 16. UBND huyện L đề nghị được vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 27/5/2020, phần đất tranh chấp liên kề với phần đất khác của vợ chồng ông Q1 bà D; không có ranh giới mốc giới giữa 2 phần đất này.

+ Các bên đã xác định:

Diện tích đất mà vợ chồng ông Q1, bà D đang sử dụng (gồm cả phần đất của vợ chồng ông Q1, bà D có từ trước và phần đất mà vợ chồng bà D, ông Q1 nhận chuyển nhượng của ông Q3 theo ranh giới đất được xác định bằng 4 điểm sơn đỏ hiện tại đã xây vảnh lao bao kín đất.

Điểm 1 ở cạnh gốc cây bời, cách đầu bờ tường nhà bà Mùi khoảng 2 mét;

Điểm 2 ở góc bờ tường giáp nhà ông Xuân, hai điểm sơn này trùng với ranh giới đất do bà Mùi và ông Xuân (hàng xóm liền kề) xác định.

Điểm 3 ở góc tường phía sau bụi cây xạ đen (giáp đất nhà bà Mùi);

Điểm 4 ở phía sau cây roi, giáp đất hàng xóm ông Xuân.

Ranh giới phía trên phần đất tranh chấp (ranh giới giữa phần đất của vợ chồng ông Q1, bà D với phần đất mà ông Q3 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q1, bà D được đánh dấu bằng 2 điểm sơn đỏ:

Diện tích đất đang tranh chấp là 936,3m² đất. Trên phần đất tranh chấp có một số cây ăn quả.

- Nguyên đơn xác định: Trên đất hiện nay có 02 cây vải, 01 cây bưởi có từ trước khi ông vợ chồng ông Q1, bà D nhận chuyển nhượng đất của ông Q3.

+ 01 cây vải đường kính tán 9,8m;

+ 01 cây vải đường kính tán 8,4m;

+ 01 cây bưởi đường kính gốc 30 cm;

- Bị đơn xác định: Trên đất có 02 cây vải, 01 cây vải, 01 cây bưởi có từ trước khi vợ chồng ông Q1, bà D nhận chuyển nhượng đất của ông Q3.

+ 01 cây vải đường kính tán 8,4m;

+ 01 cây bưởi đường kính gốc 30cm;

- Ngoài 03 cây nói trên, trên phần đất tranh chấp còn có các cây sau:

- + 31 cây vải (tính cả 2 cây trồng trước là 33 cây); gồm 28 cây loại 3,5m - 4,0m; 03 cây loại 5,5m - 6,5m (đường kính tán);
- + Cây bời 35 cây loại 05 - 07cm tính đường kính gốc;
- + Cây nhãn 04 cây loại đường kính tán 4,0m - 5,0m;
- + Cây măng cầu: 01 cây;
- + Cây xoài: 01 cây đường kính gốc 60cm;
- + Cây hồng xiêm: 04 cây loại 09cm - 12cm;
- + Cây hồng: 03 cây loại 20cm - 25cm;
- + Cây chanh: 04 cây; 01 cây 09 - 12cm; 01 cây 05 - 07cm; 02 cây 02 - 05cm;
- + Cây xạ đen: 03 cây;
- + Cây mít: 01 cây đường kính gốc 32 - 39cm;
- + Cây na: 03 cây; 01 cây loại 05 - 07 cm; 02 cây loại 02 - 05cm;
- + Cây thanh long: 02 gốc;
- + Cây mít mật: 01 cây gốc 08cm; tán lá 2,9m;
- + Cây ổi: 02 cây loại 02 - 05cm (cây ổi giống);
- + Cây roi: 01 cây gốc 20 cm, tán lá 2m;
- + Cây mận: 01 cây đường kính gốc 02 – 05cm;
- + Cây bơ: 01 cây gốc 02 – 05cm;

Tại biên bản định giá tài sản lập ngày 27/5/2020 xác định giá trị tài sản như sau:

Diện tích đất đang tranh chấp là $936,3\text{m}^2 \times 550.000\text{đ}/\text{m}^2 = 514.965.000\text{đ}$;

Trên đất tranh chấp gồm có:

- 33 cây vải:
 - + 28 cây vải (loại 3,5m – 4,0m) $\times 942.000\text{đ} = 26.376.000\text{đ}$;
 - + 03 cây (loại 5,5m – 6,5m) $\times 1.370.000\text{đ} = 4.110.000\text{đ}$;
 - + 01 cây $\times 2.510.000\text{đ} = 2.510.000\text{đ}$;
 - + 01 cây $\times 3.740.000\text{đ} = 3.740.000\text{đ}$;
- Cây bời 35 cây gồm:
 - + 34 cây (loại 05 - 07 cm) $\times 569.000\text{đ} = 19.346.000\text{đ}$;
 - + 01 cây $\times 1.505.000\text{đ} = 1.505.000\text{đ}$;
- Cây nhãn 04 cây (đường kính tán 4,0m - 5,0m) $\times 1.364.000\text{đ} = 5.456.000\text{đ}$;
- Cây xoài: 01 cây (đường kính gốc 60cm) $\times 1.118.000\text{đ} = 1.118.000\text{đ}$;
- Cây hồng xiêm: 04 cây (loại 09 cm – 12cm) $\times 452.000\text{đ} = 1.808.000\text{đ}$;
- Cây hồng: 03 cây (loại 20cm – 25cm) $\times 902.000\text{đ} = 2.706.000\text{đ}$;

- Cây chanh: 04 cây;
- + 01 cây (loại 09 – 12cm) 514.000đ = 514.000đ;
- + 01 cây (loại 05 - 07cm) x 298.000đ = 298.000đ
- + 02 cây (loại 02 - 05cm) x 214.000đ = 428.000đ;
- Cây mít: 01 cây (đường kính gốc 32 – 39 cm) x 1.016.000đ = 1.016.000đ;
- Cây na: 03 cây;
- + 01 cây (loại 05 - 07cm) x 325.000đ = 325.000đ;
- + 02 cây (loại 02 - 05cm) x 177.000đ = 354.000đ;
- Cây thanh long: 02 cây; 03 cây xạ đen; 01 cây măng cầu; 01 cây mận (các bên không yêu cầu định giá);
- Cây ổi: 02 cây (loại 02 - 05cm) x 103.000đ = 206.000đ;
- Cây roi: 01 cây (gốc 20 cm, tán lá 2m) x 452.000đ = 452.000đ;
- Cây bơ: 01 cây (gốc 02 - 05cm) x 103.000đ = 103.000đ;

Tổng cộng là: 603.617.000đ (sáu trăm linh ba triệu sáu trăm mười bảy nghìn đồng).

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L đã áp dụng Điều 3, Điều 12, Điều 31, Điều 75, khoản 4, 5 Điều 79 và Điều 88 của Luật đất đai năm 1993; Điều 4, Điều 5, Điều 100, Điều 166, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 197, Điều 421, Điều 422, Điều 431, Điều 358, Điều 691, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, Điều 703, Điều 711 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 4, Điều 5, Điều 8, Điều 138, Điều 166, Điều 256, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3, 9 Điều 26, Điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39, Điều 74, Điều 85, Điều 91, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết số 326/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016, Nghị quyết của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí tố tụng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị Th1, ông Nguyễn Văn K (đã chết), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K, bà Đoàn Thị G, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị M đều uỷ quyền cho ông Đỗ Xuân H2 đại diện về việc: Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Nguyễn Văn Q1 phải trả lại diện tích 1.260m² (3 sào), trên đất có 01 nhà 03 gian xây gạch chỉ lợp ngói sông cầu, 01 sân lát gạch chỉ rộng 80m²; 01 bếp xây bằng cay vôi; 01 giếng nước; 01 điện thờ; và các cây trên đất có bưởi, hồng, cam, chanh, xoài do cụ Nguyễn Văn Kh và cụ Dương Thị Th5 đã chết để lại tại địa chỉ: Tổ dân

phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, Lục Ngạn, Bắc Giang, tổng giá trị ước tính là 1.021.000.000đ (một tỷ không trăm hai mươi một triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020, bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Ph, chị Nguyễn Thị H1 (người kế thừa địa vị tố tụng của ông Nguyễn Văn K) nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên tòa, các đồng nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bà Th1, bà Ph và chị H1 không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Ph, chị Nguyễn Thị H1 và Luật sư Nguyễn Văn Trường là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ph đã trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Kh và cụ Th5. Trên đất có nhà và các cây cối lâm lộc nên theo Nghị quyết 02 năm 2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì phần đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ cụ Kh và cụ Th5 để lại. Ông Tân đã tự ý chuyển đất cho vợ chồng bà D nhưng Bà Ph, bà Th1 đã không biết và không được ký vào giấy mua bán đất nên việc mua bán này là không hợp pháp. Vụ án tranh chấp giữa ông K và ông Q3 đã xảy ra từ năm 1997 đến nay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết. Năm 2019, ông K rút đơn là do thẩm phán cấp sơ thẩm đã yêu cầu. Ông K là người không biết chữ, chữ ký của ông K trong giấy mua bán không phải do ông K viết. Phần đất chuyển nhượng không có kích thước và chiều dài của các cạnh. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, thẩm phán không giải thích về việc các đương sự có quyền đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà đất và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th1, bà Ph và chị H1, sửa bản án sơ thẩm về việc buộc vợ chồng bà D, ông Q1 phải trả lại đất và các tài sản trên đất cho các đồng nguyên đơn. Các tài sản mới phát sinh trên đất do vợ chồng bà D đã xây dựng trái phép nên cần yêu cầu vợ chồng bà D phải phá bỏ.

+ Ông H2 đã trình bày: Ông là người đại diện theo ủy quyền của bà Giang, chị H1 và chị M (vợ và các con của ông K) đồng ý với ý kiến của bà Th1, bà Ph và Luật sư Nguyễn Văn Tr đã trình bày.

+ Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn Q1 và chị Nguyễn Thị L đều trình bày: Các ông bà và chị Liễu không đồng ý nội dung kháng cáo của các đồng nguyên đơn và Luật sư Tr đã trình bày: Phần đất tranh chấp không phải di sản của cụ cụ Kh và cụ Th5 mà là tài sản của ông Q3 nên ông Q3 có quyền bán cho vợ

chồng bà D. Sau khi ông Q3 đưa giấy mua bán viết tay có xác nhận của UBND xã cho vợ chồng bà D thì vợ chồng bà D đã trả 28 triệu đồng cho ông Q3. Khi trả tiền có vợ chồng bà D, vợ chồng ông Q3, vợ chồng ông Ch, ông K và 4 người làm chứng khác đều biết. Vợ chồng bà D không nhìn thấy ông K, ông Ch và ông Q3 ký vào giấy mua bán. Sau khi xảy ra tranh chấp, ngày 01/6/1996, UBND Thị trấn Ch đã mời các bên đến làm việc, ông Q3 đồng ý trả lại cho vợ chồng bà D 35 triệu đồng để chuộc lại đất hẹn trong thời gian là 10 ngày nhưng sau đó ông Q3 đã không có tiền trả nên vợ chồng bà D vẫn quản lý đất từ đó đến nay. Các tài sản cũ trên đất gồm nhà cấp 4, sân và công trình phụ đã bị ông Q3 phá bỏ. Trên đất chỉ có 1 số cây bưởi. Nay vợ chồng bà đã xây dựng nhà và trồng thêm 1 số cây cối khác.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Ph, chị Nguyễn Thị H1, áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Vợ chồng cụ Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1932, (chết năm 1995) và cụ Dương Thị Th5, sinh năm 1932, (chết năm 1994) đã có 06 người con gồm:

Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1950, (chết năm 2012); bà Nguyễn Thị Ph sinh năm 1956; ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1958, (đã chết ngày 19/3/2020); ông Nguyễn Văn Ch (đã chết năm 2014); bà Nguyễn Thị Th1 sinh năm 1966; ông Nguyễn Văn Q3, (đã chết ngày 12/6/2002).

Bà Nguyễn Thị Nh kết hôn với ông Đỗ Văn H5, sinh năm 1948 (chết năm 2010) đã sinh được 03 người con: Chị Đỗ Thị Hải Y; chị Đỗ Thị Th3; anh Đỗ Văn Định.

Bà Nguyễn Thị Ph kết hôn với ông Đỗ Xuân H2 đã sinh được 03 người con: Chị Đỗ Thị H3, chị Đỗ Thị Thúy H7, anh Đỗ Xuân Th2.

Ông Nguyễn Văn K kết hôn với bà Đoàn Thị G, đã sinh được 02 người con là: Chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị M.

Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1963 (chết năm 2014) kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1962, đã sinh được 02 người con là: Anh Nguyễn Hải N (đang chấp hành án tại Trại giam Ngọc L, huyện T, tỉnh Bắc Giang) và anh Nguyễn Văn H4.

Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1966 (ly hôn chồng năm 2008) có 01 người con là anh Nguyễn Văn Q2.

Ông Nguyễn Văn Q3, sinh năm 1972 (chết năm 2002) kết hôn với bà Tô Thị T có 01 người con chung Nguyễn Thị H9, sinh năm 1994. Ông Q3 và bà T đã ly hôn năm 1994.

Cụ Kh và cụ Th5 sinh sống tại thửa đất có diện tích khoảng hơn 03 sào tại Tổ dân phố Trần Hưng Đ, thị trấn Ch, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Năm 1994, sau khi ông Q3 ly hôn vợ đã về ở cùng với bố mẹ tại ngôi nhà gỗ 03 gian kê tầng lợp gói sông cầu và 01 nhà bếp, 01 giếng nước trên phần đất của bố mẹ. Năm 1996, ông Q3 cùng 2 cụ đã trồng một số cây như: Cây vải thiều, na, hồng, bưởi, mận (không nhớ cụ thể có bao nhiêu cây).

Sau khi cụ Kh và cụ Th5 chết, ông Q3 đã quản lý toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất của cụ Kh và cụ Th5 để lại gồm: 01 nhà 03 gian xây gạch chỉ lợp ngói sông cầu, 01 sân lát gạch chỉ rộng 80m²; 01 bếp xây bằng cay vôi; 01 giếng nước; 01 điện thờ; một số các cây trồng trên đất gồm: Cây vải thiều, na, hồng, bưởi, mận. Đất vẫn chưa được cơ quan chuyên môn cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Năm 1996, ông Q3 đã lập văn bản chuyển nhượng toàn bộ đất, nhà và các cây cối lâm lộc trên đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn Q1 với giá 28.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng bà D, ông Q1 trả đủ tiền cho ông Q3, ông Q3 đã bàn giao cho vợ chồng bà D, ông Q1 toàn bộ khối tài sản trên.

Năm 1996, ông Nguyễn Văn K đã khởi kiện ông Q3 tại Tòa án. Tòa án đã thụ lý vụ án tranh chấp về Hợp đồng mua bán nhà đất giữa các bên. Vợ chồng bà D, ông Q1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngày 19/5/1997, tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/1997/DSST của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định: Hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Q3 với vợ chồng bà D. Ông Q3 phải trả cho vợ chồng bà D số tiền bán nhà và đất và tiền lãi của số tiền trên. Vợ chồng bà D phải trả lại đất cho ông Q3.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự kháng cáo. Ngày 01/7/1997, bản án dân sự phúc thẩm số 54/1997/DSST của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã hủy bản án sơ thẩm số 03/1997/DSST của Tòa án nhân dân huyện L.

Tòa án nhân dân huyện L đã thụ lý lại vụ án. Ngày 10/10/2019, Tòa án nhân dân huyện L đã có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 17/2019/QĐST-DS do ông K là nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện.

Ngày 24/10/2019, các đồng nguyên đơn là ông K, bà Ph, bà Th1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà D, ông Q1 trả lại cho các đồng nguyên đơn toàn bộ nhà và đất mà ông Q3 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà D, ông Q1 từ năm 1996.

Ngày 17/12/2019, Tòa án nhân dân huyện L thụ lý lại vụ án. Trong quá trình giải quyết, ông K đã chết ngày 19/3/2020; Bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L đã xét xử bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn.

Sau khi xét xử, bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Ph, chị Nguyễn Thị H1 (con ông K) nộp đơn kháng cáo.

Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm các thủ tục tố tụng cụ thể như sau:

[1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng và không đầy đủ:

Các đồng nguyên đơn là ông K, bà Ph, bà Th1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà D, ông Q1 trả lại cho các đồng nguyên đơn toàn bộ nhà và đất mà ông Q3 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà D, ông Q1 từ năm 1996.

Vợ chồng bà D không đồng ý trả lại đất cho các đồng bị đơn vì lý do vợ chồng bà D đã mua nhà và đất này của ông Q3 từ năm 1996. Vợ chồng bà D đã xuất trình Hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng bà D với ông Q3.

Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về QSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là: “Đòi tài sản” là không chính xác.

Để xác định nguyên đơn có căn cứ đòi lại quyền sử dụng đất do bị đơn đang chiếm hữu hay không thì cũng cần phải đánh giá tính hợp pháp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không hỏi rõ bị đơn có yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa các bên hay không? Nguyên đơn có đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa các bên hay không? Nếu có thì cũng cần giải thích về việc: Nếu trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất bị tuyên vô hiệu thì các bên có đề nghị giải quyết về hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hay không?

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ lọt quan hệ pháp luật tranh chấp đó là: Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc của thửa đất đang tranh chấp, các bên đều thừa nhận của cụ Kh và cụ Th5 để lại sau khi cụ Kh và cụ Th5 chết. Theo Nghị quyết 02 năm 2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì phần đất tranh chấp và các tài sản trên đất được coi là di sản thừa kế của cụ Kh và cụ Th5 để lại.

Để xem xét chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn cần đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà D với ông K:

Trong quá trình giải quyết vụ án, khi ông K còn sống, ông K đã không thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình trong giấy mua bán nhà đất.

Tại trang 2 của bản án dân sự phúc thẩm số 54/1997/DSST của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì ông Q3 đã trình bày: Việc giả mạo chữ ký anh Kiên là do vợ chồng ông Ch, (BL 151), (19);

Bà Nguyễn Thị Đ1 là vợ chồng Ch đã khai: Ngày mua bán đất, ông Q3 và bà D có lập giấy bán đất (do bà D viết), ông Q3, ông K, ông Ch cùng ký, điểm chỉ vào giấy bán đất, (BL 85);

Lẽ ra khi ông K còn sống, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải có Quyết định trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết có chữ ký “K” trong Giấy mua bán đất của ông Q3 với vợ chồng bà D. Để làm được vấn đề này Tòa án cần phải thu thập chứng cứ là các chữ ký của ông K tại thời điểm các bên giao kết Hợp đồng.

Nay ông K đã chết, để có tài liệu phục vụ cho việc giám định chữ ký của ông K, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định thu thập chứng cứ là các chữ ký của ông K trong hồ sơ vụ án tranh chấp giữa ông K với ông Q3 (theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 17/2019/QĐST-DS ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L) để làm tài liệu so sánh. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện L có văn bản trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc không cung cấp được chứng cứ do hồ sơ vụ án dân sự về việc tranh chấp giữa ông K với ông Q3 đã bị cháy.

Theo kết quả giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Giang số 1189/KL-KTHS ngày 27/7/2021 đã kết luận: Không đủ điều kiện để giám định chữ viết Nguyễn Văn K trong Đơn đề nghị ghi ngày 28/5/1996 (ký hiệu A) so với chữ viết “K” trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M7) do chữ viết mẫu so sách số lượng ít, không đủ đặc điểm truy nguyên, thời điểm viết cách xa nhau.

Như vậy, việc không giám định được chữ viết, chữ ký “K” làm ảnh hưởng đến việc đánh giá chứng cứ quan trọng của vụ án. Vấn đề này do lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do ông Q3 đã định đoạt việc chuyển nhượng nhà đất của cụ Kh và cụ Th5 để lại cho vợ chồng bà D mà không hỏi ý kiến của bà Th1 và bà D. Việc bà Th1 và bà Ph không tham gia vào việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th1 và bà Ph trong khi chưa xem xét tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên làm ảnh hưởng đến quyền lợi cho bà Th1 và bà Ph.

[3] Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về việc thu thập chứng cứ:

Theo sự phân tích ở phần trên thì vụ án có tranh chấp về QSDĐ. Theo quy định của Điều 203 Luật đất đai quy định: Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì đương sự có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân. Như vậy, trước khi Tòa án thụ lý vụ án thì các bên phải được UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải theo quy định tại của Điều 202 Luật đất đai.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng đã dẫn đến Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp về QSDĐ khi nguyên đơn chưa xuất trình được Biên bản hòa giải do UBND thị trấn Ch tiến hành hòa giải là không đúng quy định của Điều 203 BLTTDS.

Tại hồ sơ vụ án có Biên bản giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn K của UBND thị trấn Ch, huyện L ngày 12/8/2016 nhưng đây không phải là Biên bản hòa giải giữa các đồng nguyên đơn là bà Th1, bà Ph, ông K và vợ chồng bà D.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử xét thấy cần áp dụng khoản 3, Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm đã xử, giao về cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3, Điều 308 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Ph, chị Nguyễn Thị H1 (con ông K): Hủy bản án sơ thẩm

đã xử, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết theo thủ tục chung.

Các đương sự chưa phải nộp án phí DSST và các chi phí tố tụng.

+ Về án phí DSPT: Các đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H1 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001607 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền

