

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 45/2021/DS-PT.

Ngày: 19/3/2021

V/v: “Tranh chấp QSDĐ; quyền sở
hữu tài sản trên đất”.

**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 Xuân Thọ;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

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

Ngày 19/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 215/2020/TLPT- DS ngày 20/11/2020 về việc: “Tranh chấp QSDĐ; quyền sở hữu tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2020/QĐ-PT ngày 30/12/2019 giữa:

Nguyên đơn: Cụ Đoàn Hữu D, sinh năm 1941, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 193, tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Bích L1, sinh năm 1975, địa chỉ: Số 9, đường Hoàng Văn Th, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Giấy ủy quyền ngày 19/2/2020, (có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Bà Phạm Thị Th1, sinh năm 1968, (có mặt).

Địa chỉ: Ngõ 86, đường M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th1:

Luật sư Phạm Minh T và Luật sư Nguyễn Đức T1 đều ở Văn phòng Luật sư Phạm Xuân A, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Đoàn Danh T2, sinh năm 1966, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 193, tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2- Ông Đoàn Danh T3, sinh năm 1967, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số 252, phố Nguyễn Công Hăng, phường Trần Nguyên H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3- Ông Đoàn Danh T4, sinh năm 1977, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

4- Bà Đoàn Thị Th2, sinh năm 1971, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Sơn, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

5- Bà Đinh Thị M – sinh năm 1971, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số 252, phố Nguyễn Công H, phường Trần Nguyên H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

6- Chị Đoàn Thị Thu Tr, sinh năm 1990, (vắng mặt);

7- Chị Đoàn Thị Thu H1, sinh năm 1993, (có mặt);

Đều có địa chỉ: Ngõ 86, đường M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

8- UBND tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Trọng Kh – Công chức Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án dân sự số 232/QĐ-UBND ngày 17/2/2020), (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9- UBND thành phố B do ông Thân Đức H2 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng dân sự số 4345/QĐ-UBND ngày 26/12/2019), (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

9- UBND phường Đ, thành phố B do ông Nguyễn Thế T5 – Công chức Địa chính, xây dựng phường Đ, thành phố B là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng dân sự số 186/QĐ-UBND ngày 17/9/2020), (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người làm chứng:

1- Bà Nguyễn Thị Ánh T6, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

3- Bà Ngô Thị Minh Ngh – Cán bộ tư pháp xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

3- Cụ Nguyễn Thị Th3, sinh năm 1943; địa chỉ: Số 69, đường Thánh Th, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

4- Anh Lê L2 – sinh năm 1982; địa chỉ: Ngách 86, tổ M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

5- Cụ Ngô Thế Ch, sinh năm 1936 và cụ Vũ Thị Nh – sinh năm 1943; địa chỉ: Số 88, đường M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

6- Ông Ngô Văn Th3, sinh năm 1974; địa chỉ: Đường M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

7 - Bà Lương Thị Th4, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

8- Cụ Đoàn Văn L3 – sinh năm 1941; địa chỉ: Số nhà 179, đường B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

9- Ông Đoàn Văn Th5, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 167, đường B, tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

10- Cụ Đoàn Thế B, sinh năm 1941; địa chỉ: Ngõ 183, đường B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

11- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1973; địa chỉ: Ngõ 178, tổ M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

12- Ông Ngô Duy Ph, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

13- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu Lò V, tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

14- Cụ Ngô Văn Q, sinh năm 1940; địa chỉ: Số 102, đường B, Tổ dân phố Mai Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

15- Ông Giáp Văn H4, sinh năm 1978; địa chỉ: nhà số 10, đường B, tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

16- Cụ Đoàn Như T7, sinh năm 1937; địa chỉ: Tổ M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

17- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 5, ngõ 25, đường Nh, tổ Cung Nh 2, phường Thọ X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

18- Cụ Nguyễn Xuân H5, sinh năm 1947; địa chỉ: Số nhà 12, ngách 10, ngõ 192, Tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

19- Ông Hoàng Văn O, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 58, đường Hoàng Hoa Th, tổ dân phố Tân Th, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

20- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 171, đường L, phường Hoàng Văn Th, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

21- Cụ Đoàn Văn Ch, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 188, đường B, Tổ Mai Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

22- Ông Nguyễn Hồng L4 - Tổ trưởng Tổ Tân Th, phường Đ, thành phố B, (vắng mặt);

23- Ông Nguyễn Văn V – Bí thư Chi bộ thôn Mai Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

24- Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 135, đường Lý Thái Tổ, phường Trần Phú, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là cụ Đoàn Hữu D do bà Hoàng Thị Bích L1 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Cụ D và cụ Ngô Thị Q1 đã sinh được 4 người con là ông Đoàn Danh T2, sinh năm 1966; ông Đoàn Danh T3, sinh năm 1967, bà Đoàn Thị Th2, sinh năm 1971; ông Đoàn Danh T4, sinh năm 1977. Năm 1967, vợ chồng cụ D được UBND xã Đ cấp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 (theo bản đồ địa chính năm 1998) có diện tích 1.224,1m² tại thôn Đ (nay là ngõ 86, tổ M), phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Sau đó vợ chồng cụ D đã xây một ngôi nhà tranh để ở. Năm 1974, vợ chồng cụ D đã phá nhà tranh và xây một ngôi nhà 03 gian. Năm 1983, cụ D đã xây thêm 01 nhà 2 tầng liền bên cạnh và xây nhà bếp, công trình phụ. Năm 1989, con trai cụ D là ông Đoàn Danh T2 kết hôn với Bà Phạm Thị Th1. Vợ chồng ông T2, bà Th1 ở cùng với vợ chồng cụ D tại thửa đất trên. Năm 1991, cụ D đã cho vợ chồng ông T2, bà Th1 ra ở riêng tại số nhà 133 đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B. Năm 1994, vợ chồng cụ D chuyển sang ở tại số nhà 252 đường Nguyễn Công H, phường Trần Nguyên H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Vợ chồng cụ D đã giao lại nhà đất tại thửa đất số 25 cho vợ chồng bà Đoàn Thị Th2 trông nom. Một thời gian sau, vợ chồng bà Th2 có nhà riêng, cụ D đã giao nhà và đất trên cho vợ chồng ông Đoàn Danh T3 trông nom.

Theo bản đồ địa chính năm 1998, thửa đất của cụ D là thửa số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích đất là 1.224,1m². Năm 2004, do vợ chồng ông T3 có nhà riêng, vợ

chồng cụ D đã giao nhà đất của cụ D cho ông Đoàn Danh T2 quản lý. Sau đó ông T2 có cho một số người khác thuê nhà của cụ D.

Ngày 05/5/2004, ông T2 đã lập “Biên bản họp gia đình” có nội dung: “Gia đình thống nhất cho riêng con trai cả Đoàn Danh T2 quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ 25, diện tích 1224,1m²”. Sau đó tất cả thành viên trong gia đình gồm vợ chồng cụ D cùng và 4 người con của cụ D cùng ký vào biên bản. Các thành viên trong gia đình cụ D cũng chỉ đồng ý cho cá nhân ông T2 đất chứ không phải là cho cả vợ chồng ông T2, bà Th1 nên bà Th1 đã không có tên và không được ký vào Biên bản. Được biết bà Th1 đã tự ý kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên vợ chồng ông T2, bà Th1 đối với thửa đất của vợ chồng cụ D (đã được Nhà nước giao năm 1986) có địa chỉ tại số 133, đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B nên ông T2 đã trả lại cụ D thửa đất số 25 và ông T2 đã không làm thủ tục đăng ký QSDĐ theo quy định pháp luật. Do vậy thửa đất số 25 và toàn bộ tài sản trên đất vẫn thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của vợ chồng cụ D. Ngày 24/8/2010, cụ Ngô Thị Q1 chết không để lại di chúc. Năm 2011, vợ chồng ông T2, bà Th1 ly hôn. Ông T2 đã về ở cùng cụ D và vợ chồng con trai út của cụ D tại số nhà 193 đường Hoàng Hoa Th. Bà Th1 đã tự ý đến chiếm hữu bất hợp pháp nhà đất của cụ D tại thửa 25, tờ bản đồ số 25 nói trên.

Năm 2014, cụ D làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 tại tổ dân phố Mai Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 13/8/2014, hộ gia đình cụ D đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 308638 đối với thửa đất nói trên, đất có diện tích là 1.148,3m², trong đó đất ở là 300m², đất trồng cây lâu năm là 261m², đất nuôi trồng thủy sản 587,3m².

Bà Th1 có đơn khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nói trên. Ngày 30/12/2016, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang đã ra Quyết định số 2199/QĐ-UBND với nội dung: “..Giao UBND thành phố B chỉ đạo các cơ quan chuyên môn lập hồ sơ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ cụ Đoàn Hữu D”. Lý do thu hồi: UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ D khi đất đang có tranh chấp. Ngày 02/6/2017, UBND thành phố B đã ban hành Quyết định số 682/QĐ-UBND về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ gia đình cụ D.

Cũng trong năm 2014, sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, cụ D đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 25 nêu trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh X Bắc Giang – Phòng giao dịch số 131, địa chỉ

số 28, đường Mỹ Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Sau đó, cụ D đã trả nợ cho Ngân hàng, cụ D được Ngân hàng giải chấp tài sản nói trên.

Nay, cụ D khởi kiện đề nghị các nội dung sau:

- Công nhận thừa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.148,3m², trong đó: đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 261 m², đất nuôi trồng thủy sản 587,3m² tại tổ dân phố Mai Đ (nay thuộc tổ M), phường Đ, thành phố B và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của cụ D và hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ngô Thị Q1 (gồm cụ D, ông Đoàn Danh T2, ông Đoàn Danh T3, ông Đoàn Danh T4, bà Đoàn Thị Th2).

- Yêu cầu Bà Phạm Thị Th1 phải hoàn trả cho cụ D và các con của cụ D quyền sử dụng thừa đất số 25, tờ bản đồ số 25 và toàn bộ tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản. Theo kết quả thẩm định, thừa đất số 25, tờ bản đồ số 25 chỉ còn diện tích thực tế là 1.103,0m². Lý do có sự giảm về diện tích so với bản đồ năm 1998: Một phần đất UBND phường Đ đã sử dụng để xây rãnh thoát nước, một phần đất có diện tích 47,2m² hiện nay đang do gia đình ông Ngô Duy Ph quản lý, sử dụng. Cụ D đồng ý xác định diện tích của thừa đất chỉ là 1.103m².

Đối với phần đất có diện tích đất 47,2m² mà gia đình ông Ngô Duy Ph đang quản lý, sử dụng và phần đất mà UBND phường Đ đã sử dụng để xây rãnh thoát nước thì cụ D không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn là Bà Phạm Thị Th1 đã trình bày: Bà thừa nhận nguồn gốc thừa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.224m² ở tổ dân phố Mai Đ (nay thuộc tổ M), phường Đ, thành phố B và toàn bộ tài sản trên đất có nguồn gốc là của cụ Đoàn Hữu D và cụ Ngô Thị Q1 đã được Nhà nước cấp còn cấp vào thời điểm nào thì bà không rõ.

Năm 1989, bà kết hôn với ông Đoàn Danh T2 (con trai của cụ D và cụ Q). Vợ chồng bà đã về ở chung cùng cụ D, cụ Q tại thừa đất số 25 nói trên. Năm 1991, vợ chồng bà đã ra ở riêng tại địa chỉ số 133, đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B. Cụ D và cụ Q tiếp tục ở nhà và đất đó đến khoảng năm 1993 – 1994 thì chuyển sang ở tại số nhà 252, đường Nguyễn Công H, phường Trần Nguyên H, thành phố B. Cụ D, cụ Q đã cho bà Đoàn Thị Th2 ở nhờ nhà tại thừa đất số 25. Một thời gian sau, vợ chồng bà Th2 có nhà mới nên bà Th2 đã không ở đó nữa. Cụ D và cụ Q đã tuyên bố cho vợ chồng ông Đoàn Danh T3, bà Đinh Thị M nhà và đất này. Cụ D và cụ Q đã bàn giao cho ông T3 toàn bộ giấy tờ liên quan đến thừa đất.

Trước năm 2000, vợ chồng ông T3 và bà M đã bán nhà và đất nói trên cho bà và ông T2 với giá 50.000.000 đồng. Các bên có lập giấy mua bán nhà và đất. Cụ D và cụ Q đã ký vào giấy mua bán. Sau đó, cụ D đã nói với bà là cụ D và các thành viên trong gia đình sẽ lập thủ tục tặng cho nhà và đất từ cụ D sang cho vợ chồng bà để không phải nộp thuế chuyển nhượng. Cụ D còn xin thêm bà 7.500.000 đồng tiền bán nhà đất. Tất cả các thành viên trong gia đình cụ D đã họp gia đình và đã ký vào biên bản có nội dung: Đồng ý cho chồng bà thừa đất số 25 nói trên. Ông T3 đã bàn giao cho bà toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất. Sau đó, bà và ông T2 đã đề nghị Tổ trưởng dân phố xác nhận vào văn bản, bà đã mang văn bản này đến UBND phường Đ để chứng thực. Sau này cụ D đã ép bà phải giao lại toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng nhà và đất cho cụ D. Bà chỉ còn bản phô tô biên bản họp gia đình để nộp cho Tòa án.

Từ năm 2000 - 2011, do không sử dụng đến nhà tại thửa đất số 25, tờ bản đồ 25 nên bà và ông T2 đã cho nhiều người thuê nhà đất nói trên. Năm 2004, bà làm Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 25 tại UBND xã Đ (nay là phường Đ). Do UBND xã Đ chỉ đồng ý cấp cho bà 240m² đất ở, còn lại là đất vườn và đất nuôi trồng thủy sản nhưng do bà không nhất trí nên UBND xã Đ đã không lập hồ sơ đề nghị UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Từ đó đến nay bà vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Năm 2006, bà và ông T2 có khó khăn về kinh tế, bà đã mang giấy tờ của thửa đất số 25 (lúc đó vẫn mang tên cụ Đoàn Hữu D) đến thế chấp cho vợ chồng bà L5, ông O ở cùng phố để vay 6000USD (tương đương 96.000.000 đồng tiền Việt Nam). Năm 2011, bà và ông T2 đã làm thủ tục ly hôn tại Tòa án đã xử ép buộc bà phải ly hôn ông T2 nhưng giữa bà và ông T2 vẫn chưa giải quyết việc phân chia tài sản chung. Sau đó, nhà và đất của bà và ông T2 tại số 133, đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B đã bị Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản để thi hành nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng bà cho người khác theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Bà và các con gái của bà là chị Đoàn Thị Thu Tr và chị Đoàn Thị Thu H1 đã chuyển về sinh sống tại nhà trên thửa đất số 25 từ đó đến nay.

Trước năm 2013, cụ D biết bà đã đem giấy tờ nhà đất này để thế chấp cho vợ chồng bà Loan, ông O cụ D còn đến gặp vợ chồng bà Loan, ông O mượn giấy tờ gốc của thửa đất này để phô tô. Ông bà Loan, Oánh do nể nang đã cho cụ D mượn lại giấy tờ đất (lúc này bà chỉ còn nợ vợ chồng bà L5, ông O là 12.000.00 đồng tiền lãi). Sau đó cụ D mang giấy tờ đất đến UBND xã Đ đề nghị UBND xã Đ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ D. Do cụ D đã đồng ý để cho công

của thôn Đ chảy qua thửa đất số 25 nên UBND xã Đ đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ D đối với thửa đất này.

Sau khi biết sự việc, bà đã làm đơn khiếu nại đến UBND thành phố B, UBND thành phố B đã không chấp nhận việc khiếu nại của bà. Bà tiếp tục khiếu nại đến UBND tỉnh Bắc Giang. Ngày 30/12/2016, UBND tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định số 2199/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà và buộc UBND thành phố B thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho cụ D.

Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đoàn Hữu D. Theo bà thì thửa đất số 25 không phải là của cụ D mà là tài sản chung của bà và ông T2. Bà không có tranh chấp gì về đất giáp ranh đối với các hộ gia đình liền kề. Năm 2015, mái nhà 03 gian trên thửa đất số 25 bị sập nên bà đã lợp mái tôn, khung sắt, bà đã sửa lại sân và sửa lại nhà ngang, bếp và công trình phụ.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Trọng Kh - Công chức Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 13/8/2014, UBND thành phố B đã có Quyết định số 3406/QĐ – UBND cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ cụ Đoàn Hữu D đối với thửa số 25, tờ bản đồ số 25 ở phường Đ, thành phố B. Bà Phạm Thị Th1 có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố B. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 5195/QĐ-UBND ngày 18/10/2016, Chủ tịch UBND thành phố B không chấp nhận khiếu nại của bà Th1. Bà Th1 tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang. Căn cứ kết quả xác minh và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang, ngày 30/12/2016 Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định số 2199/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của Bà Phạm Thị Th1 có nội dung: “Thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 5195/QĐ - UBND ngày 18/10/2016 của Chủ tịch UBND thành phố B về việc giải quyết đơn của Bà Phạm Thị Th1 vì lý do: Quyết định giải quyết khiếu nại chưa chính xác, không đúng quy định của pháp luật. UBND tỉnh Bắc Giang yêu cầu Chủ tịch UBND thành phố B chỉ đạo cơ quan chuyên môn lập hồ sơ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp không đúng quy định cho cụ Đoàn Hữu D (do tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ cụ Đoàn Hữu D thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 đang có tranh chấp)”. Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang không giải quyết về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng thửa đất đang có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

UBND thành phố B do ông Thân Đức H2 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Tháng 3 năm 2014, hộ cụ Đoàn Hữu D có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích đo đạc thực tế 1.148,3m² tại Tổ dân phố Mai Đ (nay là Tổ dân phố M), phường Đ, thành phố B. Ngày 13/8/2014, UBND thành phố B có Quyết định số 3406/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ cụ Đoàn Hữu D đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.148,3m², trong đó: 300,0m² đất ở (ODT); 261,0m² đất trồng cây lâu năm (CLN); 587,3m² đất nuôi trồng thủy sản.

Ngày 4/4/2014, hộ cụ Đoàn Hữu D thế chấp QSDĐ tại thửa đất số 25 nói trên với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi nhánh X Bắc Giang - Phòng giao dịch số 131.

Sau khi hộ cụ Đoàn Hữu D được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ; Bà Phạm Thị Th1 có đơn khiếu nại gửi UBND phường Đ và Chủ tịch UBND thành phố QSDĐ. Bà Th1 đã không nhất trí việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ cụ Đoàn Hữu D vì bà Th1 cho rằng thửa đất trên là của bà Th1.

Ngày 18/10/2016, Chủ tịch UBND thành phố B có Quyết định giải quyết khiếu nại số 5195/QĐ-UBND có nội dung: Không chấp nhận khiếu nại của Bà Phạm Thị Th1.

Không nhất trí với Quyết định giải quyết khiếu nại số 5195/QĐ-UBND, bà Th1 tiếp tục khiếu nại tới Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang. Ngày 30/12/2016, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 2199/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của Bà Phạm Thị Th1, trú tại số 86, Tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B có nội dung: “Giao Chủ tịch UBND thành phố B chỉ đạo các Cơ quan chuyên môn lập hồ sơ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ cụ Đoàn Hữu D theo đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành”.

Cụ Đoàn Hữu D có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang. Ngày 18/3/2017, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang có Công văn số 926/UBND-TCD trong đó có nội dung: Giao Thanh tra tỉnh kiểm tra, rà soát lại nội dung và quá trình giải quyết vụ việc của Bà Phạm Thị Th1.

Ngày 29/5/2017, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang có Công văn số 1758/UBND-TCD về việc giải quyết đơn của cụ Đoàn Hữu D có nội dung: “Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc giải quyết đơn khiếu nại của Bà Phạm Thị Th1, trú tại số nhà 86, tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B (có liên quan đến cụ D) đảm bảo khách quan, đúng

pháp luật; Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang giữ nguyên quyết định trên, không giải quyết khác”.

Căn cứ kết quả giải quyết đơn cụ Đoàn Hữu D của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang, ngày 02/6/2017, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 682/QĐ-UBND có nội dung: Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình cụ Đoàn Hữu D tại phường Đ, thành phố B. Ngày 24/9/2019, Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố ban hành Thông báo số 07/TB-ĐKĐĐ về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ cụ Đoàn Hữu D, tại phường Đ, thành phố B.

Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 308638 đã cấp ngày 13/8/2014 cho hộ cụ Đoàn Hữu D (đã bị hủy) thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.148,3m², trong đó: 300m² đất ở (ODT); 261m² đất trồng cây lâu năm (CLN); 587,3m² đất nuôi trồng thủy sản. So sánh với Bản đồ trích đo địa chính, hiện trạng được Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên và Môi trường Thành Đạt xác nhận ngày 18/6/2020 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ 25, diện tích 1.103,0m² tương ứng sẽ có 300m² đất ở (ODT); 261m² đất trồng cây lâu năm (CLN); 542,0m² đất nuôi trồng thủy sản.

UBND phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Thế Tùng là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Thửa đất cụ D và bà Th1 đang tranh chấp có nguồn gốc của gia đình cụ Đoàn Hữu D, được Hợp tác xã Đ cấp đất năm 1967 (không có giấy tờ). Gia đình cụ D sử dụng đất ổn định liên tục nhiều năm, không có tranh chấp với các hộ liên kề.

Căn cứ số liệu đo đạc bản đồ địa chính năm 1998, thửa đất cụ D được cấp thuộc vị trí thửa số 25, tờ bản đồ 25, diện tích 1.224,1m² gồm đất ở, đất vườn, đất ao. Theo bản đồ địa chính năm 2009, thửa đất trên được tách thành 2 thửa: Thửa đất 25 tờ 40 diện tích 589,0m² (đất ao) và thửa đất 57 tờ 40 diện tích 589,1m² (đất ở và vườn), tổng diện tích là 1178,1m². Diện tích theo bản đồ năm 2009 giảm so với diện tích theo bản đồ năm 1998 khoảng 46,0m² do hộ cụ D để một số hộ xung quanh lấn chiếm.

Trước năm 2014, chưa có cá nhân, tổ chức nào kê khai và đề nghị UBND phường Đ lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 (theo bản đồ địa chính 1998).

Ngày 20/3/2014 cụ Đoàn Hữu D có đơn thực hiện kê khai lần đầu về việc xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Cùng thời điểm đó, Bà Phạm Thị Th1 có đơn gửi UBND thành phố B. Ngày 21/5/2014, UBND thành phố B đã ban hành Công văn số 988/UBND-TTr có nội dung: “Sau khi xem xét nội dung đơn khiếu nại của bà Th1, Chủ tịch UBND thành phố B hướng dẫn bà Th1 gửi đơn gửi đến Tòa án nhân dân

thành phố B để được giải quyết. UBND thành phố B sẽ dừng việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ khi có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Cơ quan có thẩm quyền”.

Do bà Th1 không thực hiện việc gửi đơn đến Tòa án. Hết thời hạn niêm yết công khai hồ sơ của cụ D xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, UBND phường Đ đã xác nhận vào Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ được Cơ quan chuyên môn thành phố B thẩm định. Ngày 13/8/2014, UBND thành phố B đã có Quyết định số 3406/QĐ-UBND cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 1.148,3m² (trong đó đất ở 300,0m², đất trồng cây lâu năm là 261,0m²; đất nuôi trồng thủy sản là 587,3m²) cho hộ cụ Đoàn Hữu D.

Sau đó bà Th1 có đơn khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ D. Kết quả giải quyết khiếu nại của UBND thành phố B đối với bà Th1 là: Hộ cụ Đoàn Hữu D bị UBND thành phố B thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ vì lý do: Đất đang có tranh chấp nhưng hộ cụ Đoàn Hữu D lại được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ cụ D như trên là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 09/01/2019, cụ Đoàn Hữu D có đơn gửi đến Chủ tịch UBND phường Đ đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai với Bà Phạm Thị Th1 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 25 tại tổ dân phố M, phường Đ. UBND phường Đ đã tiến hành hòa giải giữa các bên nhưng không có kết quả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đoàn Danh T2 trình bày: Ông là con trai của cụ D và cụ Q và là chồng cũ của bà Th1. Ông đồng ý với nội dung đã trình bày của cụ D. Bố mẹ ông chỉ giao cho vợ chồng ông Đoàn Danh T3 quản lý nhà đất của cụ D chứ không phải là cho vợ chồng ông T3 không có quyền bán nhà và đất của cụ D. Tại “Biên bản họp gia đình” ngày 5/5/2004 thì các thành viên trong gia đình ông đã đồng ý cho cá nhân ông thừa đất số 25 nhưng các thành viên mới chỉ mới ký vào biên bản. Do ông không muốn vào ở đất trong làng của cụ D mà muốn ở tại nhà số 133 đường Hoàng Hoa Th (mặt đường) để kinh doanh nên ông và cụ D chưa làm thủ tục đề nghị sang tên ông trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc trình bày của bà Th1 về việc cụ D đã bán nhà và đất cho ông bà Th1 là không đúng. Bà Th1 cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh về vấn đề này. Năm 2011, ông ly hôn bà Th1. Năm 2012, bà Th1 đã lợi dụng việc cụ D cho bà Th1 và các con của ông và bà Th1 ở nhờ trên đất và nay bà Th1 muốn chiếm nhà đất của cụ D. Ông đề nghị bà Th1 phải trả lại nhà và đất này cho cụ D.

Ông Đoàn Văn Tuyến, bà Đoàn Thị Th2, ông Đoàn Danh T4 đều trình bày: Các ông bà đều là con của cụ D và đều thống nhất với lời khai của cụ D và ông T2 đã trình bày. Các ông, bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ D.

Bà Đinh Thị M đã trình bày: Bà là vợ của ông Đoàn Danh T3 và là con dâu của cụ D. Bà đồng ý với ý kiến của cụ D và các con của cụ D là ông Đoàn Danh T2, ông Đoàn Danh T3, bà Đoàn Thị Th2, ông Đoàn Danh T4 đã trình bày. Vợ chồng ông bà chưa bao giờ được cụ D, cụ Q tuyên bố cho nhà đất tại thửa số 25, tờ bản đồ số 25 nên không có việc vợ chồng bà đã bán lại nhà và đất này cho vợ chồng ông T2, bà Th1 với giá 50.000.000 đồng như bà Th1 đã trình bày. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ D.

Chị Đoàn Thị Thu H1 và chị Đoàn Thị Thu Tr trình bày: Hai chị là con của ông T2, bà Th1 và là cháu nội của cụ D và cụ Q. Các chị đồng ý với lời trình bày của bà Th1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ D.

Một số người làm chứng có lời khai cụ thể như sau:

- Bà Ngô Thị Minh Ngh trình bày: Trong thời gian bà làm cán bộ văn phòng UBND xã Đ (khoảng từ 2006 đến 2012), Bà Phạm Thị Th1 có đến đề nghị chứng thực giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Bà không phải là người chứng thực nên bà không rõ việc chứng thực của UBND xã Đ như thế nào. Bà không cũng biết gì khác liên quan đến tranh chấp đất giữa cụ Đoàn Hữu D với Bà Phạm Thị Th1.

- Cụ Nguyễn Thị Th3 trình bày: Cụ là mẹ đẻ của bà Th1. Cụ được bà Th1 kể lại nội dung cụ thể như sau: Khi bà Th1 và ông T2 chưa ly hôn thì vợ chồng bà Th1 được bố mẹ chồng bà Th1 (cụ D, cụ Q) cho nhà và đất ở ngoài phố. Khi cụ D muốn bán nhà tại tổ M để mua nhà mặt phố, bà Th1 đã vay của bà Ngà là chị gái bà Th1 50.000.000 đồng để mua đất của cụ D. Do mảnh đất này cụ D định cho ông T3 (em trai Tuyến) nên cụ D bảo ông T3 đứng ra bán đất cho vợ chồng ông T2, bà Th1. Ông T3 đã lập văn bản bán đất có các thành viên trong gia đình cùng ký. Khi bà Th1 bảo cụ D sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ thì cụ D bảo tốn kém nên cụ D đã không thực hiện. Sau này, bà Th1 và ông T2 đã xảy ra mâu thuẫn, cụ D bắt ông T2 phải ly hôn bà Th1. Giấy tờ về việc bán đất thì ông T2 đã lấy mất. Sau khi ly hôn với ông T2, bà Th1 làm ăn thua lỗ. Bà Th1 đã phải bán nhà ngoài mặt phố và vào sống tại nhà và đất này từ đó đến nay.

- Anh Lê L trình bày: Anh là con trai bà Ngô Thị Ngh1, hộ liên kết với nhà bà Th1, ông T2. Từ trước đến nay, anh chỉ biết bà Th1, ông T2 ở nhà tại ngách 86,

đường M, chưa bao giờ thấy cụ D sống ở đây. Nguồn gốc đất như thế nào thì anh không biết. Gia đình anh và gia đình bà Th1 không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới thửa đất.

- Cụ Ngô Thế Ch và cụ Vũ Thị Nh trình bày: 2 cụ ở địa phương từ năm 1969. Thửa đất bà Th1 đang ở có nguồn gốc là Hợp tác xã chia cho cụ D. Sau đó cụ D cho con trai cụ D là ông Đoàn Danh T3. Khi ông T3 bán đất, một số người trả giá thấp nên ông T3 không bán, bà Th1 trả giá cao hơn nên ông T3 đã bán nhà và đất cho bà Th1 và ông T2. Việc các bên mua bán với nhau thì các cụ chỉ được nghe bà Th1 kể lại, không tận mắt chứng kiến. Sau đó, bà Th1 cho rất nhiều người thuê đất, không thấy cụ D quản lý, sử dụng nhà và đất này bao giờ.

- Ông Ngô Văn Th3 trình bày: Ông là con trai cụ Ngô Thị H6, hộ liên kề với gia đình bà Th1. Nguồn gốc đất bà Th1 đang ở là do cụ D (bố chồng bà Th1) được Hợp tác xã chia. Ông không biết cụ D cho hay bán thửa đất trên cho ông T2, bà Th1 mà chỉ thấy ông T2 và bà Th1 ở đây từ lâu (ông không nhớ cụ thể thời gian). Sau khi ông T2 và bà Th1 ly hôn thì chỉ có bà Th1 và hai con của bà Th1, ông T2 sinh sống trên đất này.

- Bà Lương Thị Th4 trình bày: Bà là vợ ông Ngô Văn Kh1, hộ liên kề với đất nhà bà Th1. Gia đình bà không có tranh chấp gì về ranh giới thửa đất với gia đình bà Th1. Bà không biết nguồn gốc thửa đất mà Thanh đang ở, chỉ biết bà Th1 ở đó từ lâu.

- Ông Ngô Duy Ph trình bày: Gia đình ông ở thửa đất liên kề với diện tích đất ao mà cụ D và bà Th1 đang tranh chấp. Ông không biết trên bản đồ địa chính xã Đ thể hiện như thế nào nhưng khẳng định gia đình ông sử dụng đất ổn định, hiện trạng đất vẫn từ năm 1972 đến nay không thay đổi.

- Cụ Nguyễn Xuân H5 trình bày: Cụ là hàng xóm của bà Th1. Giữa gia đình cụ với gia đình bà Th1 không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới thửa đất. Thửa đất bà Th1 đang ở trước đây là do cụ D được Hợp tác xã chia. Cụ có nghe bà Th1 nói lại là cụ D đã bán đất trên cho bà Th1, còn cụ thể như thế nào thì cụ không biết, chỉ biết bà Th1 ở đó từ lâu. Trước đây, đất của cụ giáp với đất của cụ D. Hiện nay, ranh giới giữa hai thửa đất là rãnh thoát nước do UBND phường Đ đầu tư xây dựng.

- Cụ Đoàn Văn L3 và ông Đoàn Văn Th5 trình bày: Cụ Lý và ông Thảo không biết thông tin gì liên quan đến tranh chấp đất giữa cụ D với bà Th1.

- Cụ Đoàn Thế B trình bày: Cụ chỉ biết nguồn gốc thửa đất bà Th1 đang ở là Hợp tác xã giao cho cụ D. Sau đó ông T2 và bà Th1 ở trên đất đó. Hiện nay, nhà

đất do bà Th1 quản lý sử dụng, còn các bên giao dịch gì, như thế nào thì cụ không biết.

- Bà Nguyễn Thị X trình bày: Năm 2002, bà đã xin ông T2, bà Th1 cho ở nhờ tại ngách 86, đường M, phường Đ, thành phố B. Bà ở nhờ ở đó khoảng 1-2 năm. Bà không biết ai đứng tên trong sổ đỏ.

- Bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Khoảng năm 2011, bà có thuê nhà tại ngõ 86, đường M, phường Đ, thành phố B của vợ chồng ông T2, bà Th1. Bà ký hợp đồng thuê nhà với ông T2 và đã trả tiền thuê nhà cho ông T2.

- Ông Giáp Văn H4 trình bày: Năm 2008, ông có thuê nhà tại ngách 86, M của vợ chồng ông T2, bà Th1. Ông thanh toán tiền cho ông T2 bà Th1, ông cũng không biết nhà đất là của ai.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà có thời gian bà xin ở nhờ nhà của bà Th1 tại ngách 86, đường M, phường Đ, thành phố B. Bà không còn nhớ thời gian ở nhờ, chỉ nhớ nhà đất lúc đó do ông T2, bà Th1 quản lý, không thấy cụ D ở đó; đất đứng tên ai thì bà không biết.

- Ông Nguyễn Văn C trình bày: Năm 2000, ông có thuê nhà ngách 86, đường M, phường Đ, thành phố B của ông T2, bà Th1. Việc thuê nhà không lập văn bản, ông có Thanh toán tiền thuê nhà cho ông T2, bà Th1, nhưng ông không gặp cụ D lần nào. Ông không biết nhà đất đó đứng tên ai.

- Cụ Ngô Văn Q trình bày: Cụ Đoàn Hữu D là em rể của cụ. Nhà đất tại ngõ 86, đường M, phường Đ, thành phố B là do cụ D và cụ Q được Hợp tác xã chia cho. Vợ chồng cụ D xây nhà và ở cùng con cái tại đó. Sau đó cụ D xây nhà nơi khác và bán lại đất trên cho ông T2, bà Th1 với giá 52.000.000 đồng. Một thời gian sau, cụ nghe thấy vợ chồng cụ D có nói “nó trả hết tiền rồi”. Còn việc bà Th1 đưa tiền cho cụ D thế nào và các bên có viết giấy tờ gì mua bán hay không thì cụ không tận mắt chứng kiến. Cụ không biết việc cụ D cho đất ông T3 và việc vợ chồng ông T3 bán lại đất cho vợ chồng ông T2, bà Th1 như thế nào.

- Cụ Đoàn Như T7 trình bày: Cụ và cụ D là anh em đồng hao. Cụ đã tuổi cao, trí nhớ kém nên không biết gì về nguồn gốc đất mà cụ D đang tranh chấp với bà Th1.

- Bà Nguyễn Thị Ánh T8 trình bày: Bà là cháu dâu của cụ Đoàn Hữu D, bà có nghe bà Th1 nói lại với bà là bà Th1 có mua thửa đất ở ngách 86, đường M, phường Đ, thành phố B của cụ Đoàn Hữu D, còn việc mua bán như thế nào bà không trực tiếp chứng kiến.

- Ông Hoàng Văn O trình bày: Năm 2007, vợ chồng ông có cho vợ chồng ông T2, bà Th1 vay tiền. Khi vay tiền, ông T2 và bà Th1 có thể chấp cho vợ chồng ông 01 Biên bản họp gia đình có nội dung ghi vợ chồng cụ D và các con để lại cho ông T2, bà Th1 thừa đất tại ngách 86, tổ M, phường Đ, thành phố B. Biên bản có ghi tổng diện tích đất. Ông không nhớ Biên bản ghi ngày tháng năm nào nhưng có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong gia đình và có dấu xác nhận của UBND xã Đ. Sau khi ông T2, bà Th1 trả hết tiền cho ông thì ông đã trả lại Biên bản họp gia đình này cho ông T2. Ông có nghe bà Th1 nói lại là thừa đất này cụ D đã bán cho bà Th1 với giá 90.000.000 đồng.

- Cụ Đoàn Văn Ch trình bày: Cụ là em họ của cụ D. Cụ có nghe Thanh nói lại việc cụ D đã bán cho bà Th1 thừa đất số 25, tờ bản đồ số 25 ở Tổ M, phường Đ, thành phố B; bà Th1 đang giữ giấy chuyển nhượng và đã được cấp sổ đỏ. Thực tế, cụ D có chuyển nhượng thừa đất trên cho bà Th1 hay không, chuyển nhượng bao nhiêu thì cụ cũng không rõ.

- Ông Nguyễn Hồng L4 – Nguyên Cụm Trưởng cụm Tân Th; ông Nguyễn Văn V – Nguyên trưởng thôn Đ, xã Đ, thành phố B cùng trình bày: Năm 2007, các ông có xác nhận vào một “Biên bản họp gia đình” của nhà cụ Đoàn Hữu D. Biên bản họp ghi năm 2004 có nội dung: Các thành viên gia đình cụ D đã cho ông T2 thừa đất số 25, tờ bản đồ số 25. Các ông không chứng kiến cuộc họp gia đình nhưng do tin tưởng nên các ông đã ký xác nhận vào Biên bản này. Hiện nay ai là người giữ Biên bản thì các ông không biết.

Ngày 09/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố B đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 25, tờ bản đồ số 28 (theo bản đồ đo đạc năm 1998) ở tổ M, phường Đ, thành phố B. Việc đo đạc hiện trạng thừa đất do Công ty TNHH một thành viên Tài nguyên và Môi trường Thành Đạt thực hiện bằng máy chuyên dụng theo ranh giới, mốc giới do cụ Đoàn Hữu D và ông Đoàn Danh T2 chỉ dẫn, kết quả như sau:

1. Về thừa đất tranh chấp:

- Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Nam giáp ngõ và đất của hộ bà Ngô Thị Ngh1; phía Bắc giáp đất công do UBND phường Đ quản lý; phía Tây giáp rãnh thoát nước do UBND phường Đ xây dựng, quản lý; phía Đông giáp đất hộ ông Ngô Văn Kh1, hộ ông Ngô Văn Ph, hộ bà Ngô Thị H6.

- Về diện tích đất:

+ Theo bản đồ địa chính năm 1998, thửa đất tranh chấp là thửa 25, tờ bản đồ số 25, diện tích là 1.224,1m².

+ Theo bản đồ địa chính năm 2009, thửa đất tranh chấp là thửa số 25 và thửa số 57 của tờ bản đồ số 40, tổng diện tích hai thửa là 1.178,1m².

+ Theo hiện trạng sử dụng đất, thửa đất tranh chấp có tổng diện tích 1.103m².

2. Các tài sản, công trình có trên thửa đất tranh chấp:

a, Các công trình trên đất:

- 01 nhà ở cấp 3 loại 3, xây dựng năm 1974, diện tích xây dựng khoảng 46,5m²; trị giá 33.480.000 đồng.

- 01 nhà ở cấp 4 loại 2, xây dựng năm 1976, diện tích xây dựng khoảng 25,9m², trị giá 5.982.900 đồng.

- 01 nhà ở cấp 3 loại 2 (2 tầng), xây dựng năm 1983, diện tích xây dựng khoảng 47m²; trị giá 55.977.000 đồng.

- 01 cổng sắt làm bằng sắt hộp, diện tích khoảng 3m² trị giá 774.000 đồng; bên trên có mái mạ màu, diện tích khoảng 1,5m², trị giá 150.750 đồng

- 01 giếng đất đào cổ xây gạch, đường kính khoảng 0,8m, sâu khoảng 6m; trị giá 580.000 đồng

Tổng giá trị các công trình trên đất là **96.944.650 đồng.**

b, Cây cối, hoa màu trên đất:

- Cây cối, hoa màu phía trước nhà:

+ 02 cây nhãn đường kính tán từ 3-4m, trị giá 1.516.000đồng

+ 01 cây ổi đường kính gốc từ 9-12cm, trị giá 214.000 đồng

+ 01 cây sưa đường kính gốc từ 3cm cao 3m; trị giá 348.000 đồng

- Cây cối, hoa màu phía trước nhà:

+ 01 cây khế đường kính gốc dưới 30cm; trị giá 452.000 đồng;

+ 03 cây nhãn đường kính tán từ 3-4m; trị giá 4.092.000đồng

+ 03 khóm chuối đã có quả ; trị giá 258.300 đồng.

Tổng giá trị cây cối, hoa màu trên đất: 6.880.300 đồng.

- Trên đất còn có tường rào, công trình phụ... đã cũ, không còn giá trị sử dụng.

- Trên diện tích đất nuôi trồng thủy sản (đất ao) không có công trình, vật kiến trúc gì.

3.Theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng 1m² đất ở đang tranh chấp là 3.000.000 đồng/m².

- Giá trị quyền sử dụng 1m² đất vườn (đất trồng cây lâu năm) hoặc 1m² đất ao (đất nuôi trồng thủy sản) đang tranh chấp là 260.000 đồng/m².

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh áp dụng khoản 9, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm c, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1, Điều 244, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 579, Điều 583 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đoàn Hữu D.

2. Xác định cụ Đoàn Hữu D và những người thừa kế của cụ Ngô Thị Q1 (gồm cụ Đoàn Hữu D, ông Đoàn Danh T2, ông Đoàn Danh T3, bà Đoàn Thị Th2, ông Đoàn Danh T4) có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 (bản đồ năm 1998), diện tích 1.103,0m², địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B (có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án) và có quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà ở cấp 3 loại 2 (2 tầng) xây dựng năm 1983; 01 nhà ở cấp 3 loại 3, xây dựng năm 1974; 01 nhà ở cấp 4 loại 2, xây dựng năm 1976; 01 cổng sắt bên trên có mái tôn mạ màu; 01 giếng đất đào cổ xây gạch, đường kính khoảng 0,8m, sâu khoảng 6m; 02 cây nhãn đường kính tán từ 3-4m, 01 cây ổi đường kính gốc từ 9-12cm, 01 cây sưa đường kính gốc từ 3cm cao 3m; 01 cây khế đường kính gốc dưới 30cm; nhãn đường kính tán từ 3-4m; 03 khóm chuối.

Tổng giá trị QSDĐ và tài sản trên đất là **1.212.604.950 đồng** (một tỷ hai trăm mười hai triệu sáu trăm linh bốn nghìn chín trăm năm mươi đồng).

2. Buộc Bà Phạm Thị Th1 phải trả lại cụ Đoàn Hữu D và những người thừa kế của cụ Ngô Thị Q1 (gồm cụ Đoàn Hữu D, ông Đoàn Danh T2, ông Đoàn Văn Tuyền, bà Đoàn Thị Th2, ông Đoàn Danh T4) thửa đất số 25, tờ bản đồ 25, diện tích 1.103,0m² tại tổ M, phường Đ, thành phố B tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản trên đất (nêu trên).

3. Buộc cụ Đoàn Hữu D và những người thừa kế của cụ Ngô Thị Q1 (gồm cụ Đoàn Hữu D, ông Đoàn Danh T2, ông Đoàn Danh T3, bà Đoàn Thị Th2, ông Đoàn Danh T4) thanh toán cho bà Th1 số tiền 41.285.050 đồng. Bà Th1 được sở hữu số tiền do cụ D, ông T2, ông T3, bà Th2, ông T4 thanh toán.

Cụ Đoàn Hữu D, ông Đoàn Danh T2, ông Đoàn Danh T3, bà Đoàn Thị Th2, ông Đoàn Danh T4 có trách nhiệm kê khai, đăng ký QSDĐ và quyền sở hữu tài sản trên đất được giao theo quyết định của Bản án tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

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 09/10/2020, Bà Phạm Thị Th1 nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên tòa, nguyên đơn là cụ Đoàn Hữu D do bà Hoàng Thị Bích L1 là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn là Bà Phạm Thị Th1 không rút đơn kháng cáo. Các đương sự khác đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Phạm Thị Th1; Luật sư Phạm Minh T và Luật sư Nguyễn Đức T1 là những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th1 đã trình bày: Khoảng năm 1999-2000, vợ chồng cụ D, cụ Q đã bán thửa đất số 25 tờ bản đồ số 25 cho vợ chồng bà Th1 ông T2. Các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Th1 được cụ D giao cho Hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà Th1 chưa làm thủ tục sang tên. Khi mua đất của cụ D bà Th1 còn vay tiền của bà Phạm Thị Ng (chị bà Th1). Năm 2004, bà Th1 đề nghị cụ D làm các thủ tục sang tên cho bà Th1 nhưng cụ D nói là để tránh tiền thuế chuyển nhượng đất thì làm Hợp đồng tặng cho. Ngày 05/5/2004, cụ D và các con trong gia đình họp và lập biên bản tặng cho thửa đất số 25 cho ông Đoàn Danh T2 (là chồng bà Th1). Biên bản có xác nhận của ông Nguyễn Văn V - Trưởng thôn Đ và ông Nguyễn Hồng L4- Trưởng cụm Tân Thành. Ngày 21/3/2007, UBND xã Đ chứng thực vào văn bản. Theo Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Như vậy, việc cụ D và các thành viên trong gia đình cụ D đã cho cá nhân ông T2 QSDĐ. Nhưng theo quy định trên thì thửa đất mà ông T2 được tặng cho là tài sản chung của ông T2 và bà Th1. Theo quy định tại Điều 467 BLDS năm 2005; Điều 129 Luật đất đai năm 2003; khoản 3, Điều 14 của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ thì Hợp đồng tặng cho giữa các bên đã có hiệu lực sau khi được UBND phường Đ chứng thực. Vợ chồng bà Th1 và ông T2 có quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp. Nhưng sau này cá nhân ông T2 lại làm thủ tục trả lại cụ D thửa đất số 25. Việc ông T2 trả lại đất cho cụ D lại không được sự đồng ý của bà Th1 và không được UBND phường Đ chứng thực nên không hợp pháp. Tại bản án số 24/2011/DSST-HNGĐ ngày 19/7/2011 đã giải quyết cho bà Th1 ly hôn ông T2. Nhưng giữa ông

T2 và bà Th1 chưa giải quyết phân chia về tài sản chung. Việc cụ D được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất tranh chấp là không hợp pháp nên UBND thành phố B đã có Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên cụ D. Do đó cụ D chưa được Nhà nước trao quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 25 này. Nay, ông T2 và bà Th1 có quyền làm thủ tục đăng ký đối với thửa đất tranh chấp này theo quy định của pháp luật. Do bà Th1 đã bị cụ D đòi lại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên bà Th1 không có chứng cứ để xuất trình cho Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Th1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác các yêu cầu khởi kiện của cụ Đoàn Hữu D.

+ Người làm chứng là bà Phạm Thị Ng đã trình bày: Bà là chị gái của bà Thanh. Bà được nghe nói vợ chồng bà Th1 ông T2 mua nhà đất của vợ chồng cụ Q và cụ D. Khi đó bà cho bà Th1 vay tiền để mua nhà đất. Bà không được chứng kiến các bên chuyển nhượng nhà và đất này.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Bà Phạm Thị Th1: Giữ nguyên 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:

Nguyên đơn là cụ Đoàn Hữu D đã trình bày: Vợ chồng cụ Đoàn Hữu D và cụ Ngô Thị Q1 đã sinh được 4 người con là ông Đoàn Danh T2, sinh năm 1966; ông Đoàn Danh T3, sinh năm 1967, bà Đoàn Thị Th2, sinh năm 1971; ông Đoàn Danh T4, sinh năm 1977.

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 (theo bản đồ địa chính năm 1998), diện tích 1.224,1m² tại thôn Đ (nay là ngõ 86, tổ M), phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc do UBND xã Đ chia cho vợ chồng cụ D từ năm 1967. Sau khi được cấp đất, vợ chồng cụ D đã xây dựng nhà trên đất. Gia đình cụ D đã sử dụng nhà đất đó trong nhiều năm.

Năm 1989, con trai cụ D là ông Đoàn Danh T2 kết hôn với Bà Phạm Thị Th1. Vợ chồng ông T2, bà Th1 ở cùng với vợ chồng cụ D tại thửa đất trên. Năm

1991, cụ D đã cho vợ chồng ông T2, bà Th1 ra ở riêng tại số nhà 133 đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B. Năm 1994, vợ chồng cụ D chuyển sang ở và kinh doanh tại số nhà 252 đường Nguyễn Công H, phường Trần Nguyên H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Vợ chồng cụ D đã giao lại nhà đất tại thửa đất số 25 cho vợ chồng bà Đoàn Thị Th2 trông nom. Một thời gian sau, vợ chồng bà Th2 ra ở riêng, cụ D đã cho vợ chồng ông Đoàn Danh T3 về ở và trông nom nhà cửa giúp cụ D.

Theo bản đồ địa chính năm 1998 và sổ mục kê thì thửa đất của cụ D là thửa số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích đất là $1.224,1\text{m}^2$. Năm 2004, do vợ chồng ông T3 ra ở riêng, vợ chồng cụ D đã giao thửa đất này cho ông Đoàn Danh T2 quản lý.

Ngày 05/5/2004, cụ D và các con của cụ D đã lập Biên bản họp gia đình có nội dung: “Gia đình thống nhất cho riêng con trai cả Đoàn Danh T2 quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ 25, diện tích $1224,1\text{m}^2$ ”. Biên bản họp gia đình có chữ ký của tất cả thành viên trong gia đình gồm vợ chồng cụ D cùng và 4 người con của cụ D.

Theo cụ D đã trình bày: Các thành viên trong gia đình cụ D cũng chỉ đồng ý cho cá nhân ông T2 thửa đất số 25 chứ không phải là cho cả vợ chồng ông T2, bà Th1 nên bà Th1 không được tham gia ký vào Biên bản. Sau đó, gia đình cụ D đã phát hiện là bà Th1 đã tự ý kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất có địa chỉ tại số 133, đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B của cụ D. Ông T2 đã tự nguyện trả lại cụ D thửa đất này mà không làm thủ tục đăng ký QSDĐ để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông T2 theo quy định pháp luật.

Ngày 24/8/2010, cụ Ngô Thị Q1 chết không để lại di chúc. Năm 2011, vợ chồng ông T2, bà Th1 ly hôn. Ông T2 đã về ở cùng cụ D tại số nhà 193 đường Hoàng Hoa Th. Bà Th1 và 2 con của bà Th1 là chị Đoàn Thị Thu H1 và chị Đoàn Thị Thu Tr đã tự ý đến ở tại nhà và đất của cụ D tại ngõ 86, tổ M, phường Đ, thành phố B (thửa 25, tờ bản đồ số 25 phường Đ, thành phố B).

Năm 2014, cụ D làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 tại tổ dân phố Mai Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ngày 13/8/2014, hộ gia đình cụ D đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 308638 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích $1.148,3\text{m}^2$, trong đó đất ở là 300m^2 , đất trồng cây lâu năm là 261m^2 , đất nuôi trồng thủy sản $587,3\text{m}^2$.

Bà Th1 có đơn khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nói trên.

Ngày 30/12/2016, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang đã ra Quyết định số 2199/QĐ-UBND với nội dung: “Giao UBND TP Bắc Giang chỉ đạo các cơ quan chuyên môn lập hồ sơ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ cụ Đoàn Hữu D...”. Lý do thu hồi là vì việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ D trong khi đất đang có tranh chấp. Ngày 02/6/2017, UBND thành phố B đã ban hành Quyết định số 682/QĐ-UBND về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ gia đình cụ D.

Nay, cụ D đã khởi kiện yêu cầu các nội dung sau:

- Công nhận thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.148,3m² tại tổ dân phố Mai D (nay thuộc tổ M), phường Đ, thành phố B và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của cụ D và hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ngô Thị Q1 (gồm cụ Dững, ông Đoàn Danh T2, ông Đoàn Danh T3, ông Đoàn Danh T4, bà Đoàn Thị Th2).

- Yêu cầu Bà Phạm Thị Th1 phải trả cho cụ D và các con của cụ D quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 và toàn bộ tài sản trên đất.

Theo kết quả thẩm định, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 có diện tích đất thực tế là 1.103,0m². Lý do có sự giảm về diện tích so với diện tích theo bản đồ năm 1998 là do: Một phần đất UBND phường Đ đã sử dụng để xây rãnh thoát nước, một phần đất (có diện tích 47,2m²) đang bị gia đình ông Ngô Duy Ph quản lý, sử dụng. Cụ D đã xác định phần diện tích của thửa đất chỉ là 1.103m². Đối với phần đất có diện tích đất 47,2m² mà gia đình ông Ngô Duy Ph đang quản lý, sử dụng và phần diện tích đất mà UBND phường Đ đã sử dụng để xây rãnh thoát nước thì cụ D không yêu cầu giải quyết.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ D và buộc bà Phạm Thị Th1 phải trả lại cụ Đoàn Hữu D và các con của cụ D toàn bộ nhà và đất nói trên nhưng cụ D và các con của cụ D phải trả cho bà Th1 số tiền 41.285.050 đồng tương ứng với giá trị các tài sản mà bà Th1 đã phát triển trên đất.

Sau khi xét xử, bà Th1 kháng cáo không đồng ý trả đất cho cụ D và các con của cụ D.

Xét kháng cáo của bà Th1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Th1 không đồng ý trả lại nhà và thửa đất tranh chấp cho cụ D và trình bày: Cụ D và cụ Q đã tặng nhà và đất trên cho vợ chồng ông Đoàn Danh T3. Sau đó vợ chồng ông T3 đã chuyển nhượng nhà và thửa đất trên cho bà Th1 và ông T2. Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa hai bên được lập thành văn bản, cụ D và cụ Q đã ký xác nhận vào Giấy bán nhà. Để không phải nộp thuế chuyển nhượng nên vợ chồng cụ D, cụ Q và các con của cụ D, cụ Q đã lập Hợp đồng tặng cho thửa đất

trên cho ông T2. Từ năm 2000 đến năm 2011, bà Th1, ông T2 đã cho một số người khác thuê nhà và đất này. Sau năm 2011, bà Th1, ông T2 và 2 người con của bà Th1, ông T2 đã ở nhà và đất này. Sau này cụ Tuyển đã đòi lại Giấy bán nhà của bà Th1. Năm 2004, bà Th1 đã đề nghị UBND xã Đ (nay là phường Đ) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng do bà Th1 không thống nhất được diện tích đất ở, đất vườn, đất ao nên từ đó đến nay UBND xã Đ không lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trên cho bà Th1 và ông T2.

Như vậy, bà Th1 đã thừa nhận nhà và thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 tại Tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B có nguồn gốc là của cụ D và của cụ Q. Theo Điều 92 BLTTDS thì đây là những tình tiết không cần phải chứng minh.

Bà Th1 đã trình bày là: Bà Th1 và ông T2 đã được cụ D, cụ Q và các con của cụ D, cụ Q chuyển nhượng nhà và đất cho bà Th1 và ông T2. Bà Th1 còn vay tiền của bà Ngà để mua đất và sau đó bà Th1 và ông T2 đã cho rất nhiều người thuê nhà đất này.

Bà Ngà đã trình bày: Bà Th1 có hỏi vay tiền của bà Ngà để bà Th1 mua nhà đất của cụ D chứ bà Ngà không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa các bên.

Cụ D và các con của cụ D không thừa nhận lời trình bày của bà Th1 về việc đã chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp cho bà Th1, bà Th1 cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh về vấn đề này.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà Ngà trình bày là vợ chồng bà Th1, ông T2 đã nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ D là không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, nếu có việc ông T2 đã cho nhiều người thuê nhà và đất tranh chấp này thì cũng không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp của bà Th1, ông T2 đối với nhà và đất này.

Bà Th1 đã nộp cho Tòa án bản phô tô “Biên bản họp gia đình ngày 5/5/2004” có nội dung: *“Hôm nay, ngày 5/5/2004, tại gia đình chúng tôi gồm: Đoàn Hữu D (bố), Ngô Thị Q1 (mẹ), Đoàn Danh T2 (con cả), Đoàn Danh T3 (con thứ), Đoàn Danh T4 (con út), Đoàn Thị Th2 (con gái). Gia đình chúng tôi thống nhất việc cho con Đoàn Danh T2 tổng diện tích đất 1224,1m² số thửa 25, tờ bản đồ số 25 còn ngoài ra gia đình không cho một ai trong thành viên gia đình tôi nữa.*

Biên bản họp xong thông qua cho mọi thành viên trong gia đình nhất trí ký tên dưới đây để làm căn cứ pháp lý về sau”, (BL 54).

Biên bản có xác nhận của Nguyễn Văn V - Trưởng thôn Đ và ông Nguyễn Hồng L- Trưởng cụm Tân Th vào tháng 3/2007. Ngày 21/3/2007, UBND xã Đ chỉ

xác nhận chữ ký của Cụ trưởng và chữ ký của Trưởng thôn là đúng, không xác nhận gì về nội dung biên bản.

Các bên đều thừa nhận nội dung đã ghi trong biên bản. Nhưng cụ D và ông T2 đều trình bày: Sau ngày 5/5/2004 ông T2 đã lập văn bản trả lại cho cụ D quyền sử dụng của thửa đất này. Thực tế thì ông T2 không làm các thủ tục đề nghị UBND cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T2.

Theo quy định tại Điều 463 Luật dân sự năm 1995 về việc tặng cho bất động sản đã quy định:

“1- Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.

2- Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm nhận tài sản”.

Ông Nguyễn Văn V - Trưởng thôn Đ và ông Nguyễn Hồng L- Trưởng cụm Tân Thành đều trình bày: Các ông không chứng kiến cuộc họp gia đình của cụ D, không chứng kiến việc các thành viên trong gia đình cụ D ký vào biên bản nhưng do nể nang nên 3 năm sau (tháng 3 năm 2007) các ông vẫn ký xác nhận vào Biên bản.

Luật sư Tuấn và Luật sư Tình đã trình bày: Theo quy định tại Điều 467 BLDS năm 2005; Điều 129 Luật đất đai năm 2003; khoản 3, Điều 14 của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ thì Hợp đồng tặng cho giữa các bên đã có hiệu lực sau khi được UBND phường Đ chứng thực.

Về nội dung này thì thấy: Sau khi các bên đã ký vào “Biên bản họp gia đình” ngày 5/5/2004 thì ông T2 và cụ D, cụ Q đã không thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với quyền sử dụng của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25. Theo quy định tại Điều 463 Luật dân sự năm 1995 như đã viện dẫn ở trên thì Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa các bên chỉ có hiệu lực giữa các bên có liên quan (cụ D, các con của cụ D và ông T2) còn cụ D vẫn chưa được pháp luật công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp. Do vậy, thửa đất tranh chấp này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình cụ D.

Hơn nữa nội dung Biên bản thì cụ D và các con của cụ D cũng chỉ cho cá nhân ông T2 nhà và đất mà không phải là cho vợ chồng ông T2, bà Th1. Nay, ông T2 cũng đã chối từ việc nhận tặng cho nhà đất này của cụ D.

Luật sư T và Luật sư T1 là những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th1 đã viện dẫn Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 và trình bày: Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng nên việc cá nhân ông T2 được tặng cho thửa đất tranh chấp thì thửa đất tranh chấp vẫn là tài sản chung của ông T2 với bà Th1.

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo khoản 1, khoản 2 Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 đã quy định:

“1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và những tài sản khác mà vợ chồng thoả thuận là tài sản chung.

Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thoả thuận.

Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất.

2. Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ chồng”.

Theo quy định đã được viện dẫn ở trên thì thửa đất tranh chấp mà ông T2 được tặng cho riêng cũng không thể là tài sản chung của ông T2 và bà Th1 như phía Luật sư T và Luật sư T1 đã trình bày.

Luật sư T và Luật sư T1 còn trình bày: Đất đang có tranh chấp giữa cụ D với bà Th1 nhưng UBND thành phố B vẫn cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ D là vi phạm các quy định của Luật đất đai. Sau này UBND thành phố B đã có Quyết định thu hồi cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên cụ D.

Về nội dung này thì thấy: Việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ D trong khi đất đang có tranh chấp là không đúng các quy định của Luật đất đai. Nhưng UBND thành phố B cũng đã có Quyết định thu hồi cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên cụ D. Tuy nhiên, những tình tiết này không phải là chứng cứ để xác định bà Th1 được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp này

Với những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ D là đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm

không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Th1. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của Bà Phạm Thị Th1 giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+Án phí DSPT: Bà Phạm Thị Th1 phải nộp 300.000 đồng án phí DSPT.

Xác nhận bà Th1 đã nộp đủ số tiền trên tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001610 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền