TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2024/DS-PT
Ngày: 24/7/2024
V/v: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng, bà Triệu Thị Luyện.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

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

Trong các ngày 24 tháng 6 và ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 264/2023/DSPT ngày 13/11/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2024/QĐ-PT ngày 02/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2024/QĐ-PT ngày 26/2/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 39/2024/QĐ-PT ngày 26/3/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa ngày 25/4/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 100/2024/QĐ-PT ngày 24/6/2024 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị C – sinh năm 1949 (Có mặt)

Địa chỉ: số E, tổ A, khu D, phường V, TP B, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị C:

+ Bà Nguyễn Thị M – Trợ giúp viên thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (Vắng mặt).

+ Luật sư Nguyễn Thị L – Luật sư thuộc Công ty L4 Bắc Ninh, Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: Số B Nguyễn Cao - H, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

***Bị đơn:** Anh Nguyễn Tuấn V – sinh năm 1984 (Có mặt phiên tòa 24/6/2024, vắng mặt phiên tòa 24/7/2024)

Địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Chị Lưu D – sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Phạm Thị T – sinh năm 1942 (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn N, xã X, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

Chỗ ở hiện nay: thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

3. Bà Phạm Thị M1 – sinh năm 1955 (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

4. Bà Phạm Thị H – sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã D, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

5. Bà Phạm Thị M2 – sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

6. Ông Nguyễn Trung K – sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Bà T, bà M1, bà H, Bà M2, ông K đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

7.Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang – Người đại diện là ông Trần Văn G – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ. (Vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang – Do ông Hoàng Công B - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Công B là ông Vũ Quang T1 – Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện H, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt)

*** Người kháng cáo:** bà Phạm Thị C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn là bà Phạm Thị C trình bày:

Bà là con gái thứ hai của cụ Phạm Văn L1 và cụ Nguyễn Thị X. Bố mẹ bà có 05 con gái gồm các bà: Phạm Thị T, sinh năm 1942; bà Phạm Thị M2, sinh năm 1952; bà Phạm Thị M1, sinh năm 1955; bà Phạm Thị H, sinh năm 1959 và bà là Phạm Thị C, sinh năm 1949.

Mẹ bà là cụ Phạm Thị X1 chết năm 1997 và bố bà là cụ Phạm Văn L1 chết năm 2008 đều không để lại di chúc. Tài sản của bố mẹ bà khi còn sống gồm có: Đất ở, đất vườn, đất ruộng và đất ao tại thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Đối với đất ở, đất vườn, đất ruộng thì do bố bà đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2012 bà và các chị em gái đều đã thỏa thuận phân chia xong. Hiện nay, chị em bà không có tranh chấp gì.

Đối với diện tích đất ao: bà T, bà H, bà M1 không nhận và giao cả cho bà,

riêng bà M2 thì có xác nhận diện tích ao đã được cụ Phạm Văn L1 bán cho bà L2 (bà nội của anh Nguyễn Tuấn V) (Được thể hiện tại Biên bản hội nghị hòa giải về việc tranh chấp đất đai và tài sản trên đất vào ngày 12/9/2007). Đây chính là nguyên nhân bà khởi kiện anh V và chị D.

Đất ao mà bà đang khởi kiện tranh chấp với anh Nguyễn Tuấn V có nguồn gốc là của bố mẹ bà khai hoang mà có. Gia đình bà sử dụng bình thường. Tại Biên bản hòa giải ngày 12/9/2007, khi nghe bà M2 nói là ao đã bán cho cụ L2 (bà nội của anh V) thì các bà không nhất trí, bảo nếu có bán thì cũng sẽ chuộc lại. Bố bà không nói gì về việc bán đất ao. Ngay buổi trưa hôm đó, bà và bà M1, bà T, bà H có đến nhà anh V, khi ấy có cả bà L2 và vợ chồng anh V. Các bà tỏ rõ quan điểm không đồng ý cho bán đất ao, nếu gia đình bà L2 cố tình mua thì bà sẽ kiện. Khi ấy bà L2 cũng có nói các bà kiện thì không mua làm gì. Do không thấy ai đưa ra giấy tờ mua bán đất ao nên các bà xác định không có việc mua bán nữa nên không đề cập đến việc chuộc lại đất ao.

Đến năm 2009, khi bà thấy anh V thả cá vào ao của nhà bà thì bà đã không cho thả. Còn sau đó, bà đi lại giữa thôn T và nhà bà ở Bắc Ninh nên bà không rõ anh V có thả cá xuống ao hay không.

Năm 2012, khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, trong văn bản phân chia ngày 27/4/2012 thì bà T, M1, H đã thỏa thuận cho bà được sử dụng diện tích đất ao rồi nhưng do đất ao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bà được UBND xã hướng dẫn để lại giải quyết sau. Vì thế, ngày 09/10/2012 các bà đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia nhưng không ghi diện tích đất ao vào, Văn bản này mới được UBND xã Đ chứng thực.

Năm 2013, bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất vườn và đất ở đã được phân chia. Năm 2014, bà làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với đất ao nhưng UBND xã Đ không làm thủ tục cho bà vì cho rằng đất ao đã được bán cho anh V rồi. Khi đó xã chỉ nói với bà bằng miệng nên bà không có chứng cứ để khiếu nại.

Năm 2016, anh V có lên UBND xã Đ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ao nhưng bà đã làm đơn kiến nghị yêu cầu UBND xã Đ dừng việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V. Năm 2017 UBND xã tiến hành hòa giải nhưng không được và năm 2018 bà đã làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh V ra Tòa án.

Ngày 08/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa do ông Chu Mạnh H1 là Thẩm phán giải quyết trực tiếp đã ra Quyết định đình chỉ số 12/2019/QĐST – DS đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết và bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu. Khi bà nhận được quyết định thì bà có được Thẩm phán H1 cho biết thời hiệu khởi kiện hủy hợp đồng đã hết nhưng bà có thể khởi kiện vụ án với quan hệ

là tranh chấp quyền sử dụng đất. Vì thế, bà đã không làm đơn kháng cáo quyết định số 12/2019/QĐST – DS ngày 08/05/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa.

Năm 2020, bà thấy bờ ao giáp vườn nhà bà và hai bờ ao giáp ao nhà anh V bị lở hết bờ, bà đã nghi ngờ anh V cuốc bờ ao đi để cho san bằng với ao nhà anh V nhưng anh V nói do ao nước đầy nên bờ bị lở. Bà không có chứng cứ về việc anh V đã cuốc ao nên bà đã không trình báo và không có ý kiến gì.

Nay bà xác định diện tích đất ao là của bố mẹ bà để lại và chưa bán cho anh V và bà đã được các chị em (ngoại trừ bà M2) nhất trí giao cho bà quản lý và sử dụng. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà có yêu cầu Tòa án tiến hành giám định dấu vân tay của bố bà nhưng bà không cung cấp được mẫu dấu vân tay của bố bà nên đã rút yêu cầu giám định và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy đinh của pháp luật.

Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng anh Nguyễn Tuấn V và chị Lưu Thị D1 phải trả cho bà diện tích đất ao như diện tích thực tế Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đã tiến hành thẩm định theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là anh Nguyễn Tuấn V: hiện tại không có mặt tại địa phương và không cung cấp bản tự khai, tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

Bị đơn là chị Lưu Thị D1 trình bày:

Năm 2007, vợ chồng chị có mua ao tạp của cụ Phạm Văn L1 vào ngày 11/7/2007, khi đó cụ L1 97 tuổi nhưng hoàn toàn minh mẫn. Diện tích thửa ao vợ chồng chị mua có thể hiện các tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc giáp nhà anh Đoàn Bá H2 là 18,5m, H3 Nam giáp nhà ông Đỗ Duy T2 08m và nhà cụ L1 15m; Hướng T giáp nhà chị là 25m; Hướng Tây Nam giáp nhà ông Nguyễn Trí T3 là 18,5m với giá là 4.000.000đ. Khi mua hai bên có viết giấy tờ với nhau, có điểm chỉ của cụ L1 và chữ ký bà Phạm Thị M2 ngoài ra có người chứng kiến là ông Nguyễn Trung K – Là người cùng làng đối diện với gia đình nhà chị. Sau khi mua, gia đình chị đã ra ban Q để xin xác nhận và đã được ông Lưu Tuấn H4 – Phó thôn T xác nhận sự việc đất của cụ L1 là đúng. Từ sau khi vợ chồng chị mua ao của cụ L1 thì chị chưa lần nào gặp các bà đến nhà chị để nói chuyện mua bán ao cả. Chị không biết các bà có đến gặp bà nội chồng chị không vì không thấy bà nói gì với chị.

Tuy nhiên, do không hiểu biết pháp luật nên gia đình chị đã không mang giấy tờ đến UBND xã Đ để chứng thực và làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Khi anh V còn chưa đi làm xa, hai gia đình có tranh chấp về diện tích ao thì khi ấy anh V có đồng ý trả lại ao cho gia đình bà C nhưng yêu cầu gia đình bà C phải trả cho gia đình chị số tiền 4.000.000đ và tiền lãi từ ngày mua theo lãi suất ngân hàng nhưng bà C không đồng ý.

Sau khi cụ L1 chết, vào khoảng thời gian chị không nhớ cụ thể gia đình chị đã ra UBND xã Đ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

diện tích đất ao đã mua của cụ L1 thì do đang xảy ra tranh chấp đất đai giữa các con gái của cụ L1 nên gia đình chị đã không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng trước năm 2012, khi bà C tranh chấp với bà M2 về di sản thừa kế, Tòa án có gọi vợ chồng chị lên để hỏi về diện tích đất ao. Nhưng sau đó các bà thỏa thuận hòa giải được tại UBND xã Đ nên không thấy Tòa án gọi gia đình chị lên làm việc lần nào nữa.

Đến năm 2018, bà C kiện vợ chồng chị, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và cụ L1. Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà C với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Hiện nay, bà C khởi kiện vợ chồng chị về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ao thì chị không nhất trí. Chồng chị (anh V) đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương nhưng vẫn thường xuyên liên lạc về cho chị. Chị có thông báo cho anh V biết việc bà C khởi kiện nhưng anh không về Tòa án làm việc được. Anh V không đồng ý trả lại cho bà C diện tích ao mà vợ chồng chị đã mua của cụ L1. Tại biên bản hòa giải ngày 10/12/2020 (BL 23) tại UBND xã Đ, anh Nguyễn Tuấn V đã trình bày rõ có mua ao của cụ L1 từ năm 2007 và sử dụng từ đó đến nay.

***Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1. Bà Phạm Thị M1 trình bày: Bà là con gái của cụ Phạm Văn L1 và cụ Nguyễn Thị X. Bà nhất trí với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của bà C. Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa giải quyết theo yêu cầu của bà C. Bà già yếu đi lại khó khăn nên xin vắng trong quá trình tố tụng tiếp theo.

2. Bà Phạm Thị H trình bày: Bà là con gái của cụ L1 và cụ X. Bà nhất trí với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của bà C. Bà C được toàn quyền yêu cầu khởi kiện và quyết định về diện tích ao trên. Do bà ở xa đi lại khó khăn nên bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa.

3. Bà Phạm Thị M2 trình bày: Bà là con gái của cụ L1 và cụ X. Vào khoảng cuối năm 2006 thì bà có thấy bố bà bảo là bán ao cho anh V với giá là 8.000.000đ giữa bố bà và anh V thỏa thuận mua bán như thế nào thì bà không được biết nhưng khi anh V mang tiền sang trả cho bố bà thì bà có biết và bà kiểm tiền hộ bố bà và giao lại cho bố bà ngay. Theo bà thì bố bà và anh V thỏa thuận giá bán ao là 8.000.000đ nhưng anh V mới đưa cho bố bà là 5.000.000đ. Tuy nhiên, khi làm giấy tờ thì cùng đồng ý viết vào giá bán là 4.000.000đ vì mục đích để giảm thuế. Khi anh V giao tiền thì hai bên có làm giấy tờ vào ngày 11/7/2007 bố bà có điểm chỉ và có sự chứng kiến của anh Nguyễn Trung K – người cùng làng và bà có ký vào phần người đại diện. Cùng ngày, anh V giao tiền cho bố bà 4.000.000đ thì bà ký vào phần người kiểm nhận tiền. Sau khi kiểm nhận tiền từ anh V thì bà đã đưa lại số tiền 4.000.000đ cho bố bà. Sau khi mua ao thì gia đình anh V có tiến hành thả cá. Anh V còn thiếu 3.000.000đ, bà đã nhiều lần nhắc anh V nhưng anh V vẫn

không đồng ý trả. Tuy nhiên, do hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng nên bà không có chứng cứ để cung cấp cho Tòa án. Sau khi bố bà chết thì các chị em có xảy ra tranh chấp đất đai của bố mẹ, mẹ của anh V là bà C1 có đến nhà bà đòi bà tiền lãi của số tiền 5.000.000đ nhưng bà có nói đây là số tiền anh V đưa cho bố bà để mua ao và bà không liên quan gì. Việc bố bà bán ao cho anh V có thông báo gì cho các chị em của bà được biết hay không thì bà không rõ. Sau đó, thì gia đình anh V không đòi tiền và không có ý kiến gì với bà nữa. Bà xác nhận bố bà bán ao cho vợ chồng anh V là có thật. Nay bà C khởi kiện yêu cầu anh V và chị D1 phải trả diện tích ao cho bà C thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà già yếu, đi lại khó khăn nên bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa cho bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa.

4. Bà Phạm Thị T trình bày: Bà có nhận được các thông báo thụ lý và các giấy tờ của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa nhưng do bà già yếu không thể đi đến Tòa án để làm việc được và bà đề nghị cán bộ ghi lời khai của bà trước sự chứng kiến của con gái bà là chị Phạm Thị X2 và chính quyền địa phương. Bà là con gái của cụ Nguyễn Thị X và cụ Phạm Văn L1, diện tích ao đang xảy ra tranh chấp giữa bà C và anh V là ao của bố mẹ bà của các cụ để lại. Bà đi lấy chồng xa từ năm 1962 và thỉnh thoảng mới về nhà nên việc bố bà bán ao cho anh V và chị D1 như thế nào thì bà không biết. Khi bố bà còn sống và gia đình bà có xảy ra tranh chấp đất đai và được giải quyết tại UBND xã Đ, khi đó có mặt bố bà và đông đủ các chị em thì bà M2 có nói diện tích ao đã bán cho cụ L2 (bà nội của anh V) rồi, bố bà có ngồi bên cạnh nhưng không nói gì. Sau đó, bà, C, bà H, bà M1 đến nhà cụ L2 và bảo với cụ L2 đất này không mua được đâu thì cụ L2 có nói là không mua nữa vì mua mà kiện thì mua làm gì. Hiện nay, tài sản chung của bố mẹ bà đã được các bà phân chia và không có tranh chấp gì. Việc bà C khởi kiện anh V và chị D1 phải trả lại bà C diện tích ao thì bà xác định diện tích đất ao đã được các chị em giao cho bà C rồi nên bà C có toàn quyền khởi kiện. Bà tuổi cao, sức yếu lại ở xa bà đề nghị Tòa án cho phép bà được vắng mặt trong các phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử tại Tòa án bà đã ủy quyền cho bà C tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa.

5. Bà Nguyễn Thị Chà l mẹ đẻ của anh Nguyễn Tuấn V trình bày: Bà có biết việc bà Phạm Thị C khởi kiện anh V và chị D1 về diện tích ao mà cụ Phạm Văn L1 đã bán cho anh V vào năm 2007. Anh V và chị D1 khi mua ao của cụ L1 có nói với bà nhưng giá tiền và giấy tờ mua bán như thế nào thì bà không biết. Việc mua bán được thực hiện giữa cụ L1 và anh V, chị D1 thì bà không có mặt, không chứng kiến và bà cũng xác định bà chưa bao giờ lên nhà bà M2 để đòi tiền gì cả.

6. Ông Nguyễn Trung K trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình cụ Phạm Văn L1 và gia đình anh Nguyễn Tuấn V. Ông xác nhận được cụ L1 nhờ viết giấy bán đất vào ngày 11/7/2007. Khi ấy cụ L1 đọc nội dung và ông là người viết theo

cụ L1 và kết thúc thì ông có ký vào mục người làm chứng là đúng. Ông cũng là người được cụ L1 nhờ viết giấy giao tiền và ông cũng viết đúng như lời đọc của cụ L1 đọc nhưng ông không ký vào giấy đó vì ông không là người chứng kiến việc anh V giao tiền cho cụ L1 nên ông không ký vào mục người làm chứng. Ông xác nhận ngoài các nội dung ông đã khai trên đây thì ông không làm việc gì khác.

7. Ông Vũ Quang T1 - Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H có văn bản trình bày: Theo quy định tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2013, thì UBND xã là nơi có đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và xác nhận nguồn gốc sử dụng đất. Hiện nay, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đang giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Tuấn V thì UBND huyện sẽ thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Ủy ban nhân xã Đ - huyện H do ông Trần văn G1 có văn bản trình bày: Vụ việc tranh chấp đất đai giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Tuấn V đã được U nhiều lần nhưng không thành nên bà Phạm Thị C khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa. UBND xã Đ có trách nhiệm thực hiện theo nội dung bản án. Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về nguồn gốc diện tích ao đang tranh chấp giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Tuấn V thì UBND xã xác định bà C là con của cụ Phạm Văn L1 và cụ Nguyễn Thị X, hai cụ đều đã chết. Theo bản đồ địa chính của U1 năm 2006 thì diện tích đất ao đang tranh chấp là thửa đất số 331, tờ bản đồ số 13, diện tích 421,7m^2 tại thôn T, xã Đ. Thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, U2 nhận được Đơn xin đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Tuấn V do thửa đất có hai người cùng đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nguồn gốc khác nhau (Bà C kê khai đất là của bố mẹ để lại nhưng không có giấy tờ chứng minh việc tặng cho; ông V kê khai là đất mua của cụ Phạm Văn L1 năm 2007, nộp bản sao giấy bán đất, giấy biên nhận tiền viết tay kèm theo hồ sơ) nên UBND xã Đ ban hành văn bản số 74/UBND ngày 06/8/2018 về việc hướng dẫn hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi cho bà C và anh V.

Từ những nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 158, Điều 160 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 234, 634, 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ – CP, ngày 15/5/2014 của Thủ Tướng Chính phủ; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 27 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C yêu cầu ông Nguyễn Tuấn V và bà Lưu Thị D1 phải trả cho bà C thửa đất ao có diện tích trên bản đồ địa chính của UBND xã Đ có số thửa là số 331, tờ bản đồ số 13 có diện tích là 421,7m2 tại thôn T, xã Đ (N được đo lại theo thực trạng là: 454,7m2) (Có sơ đồ kèm theo);

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa nhận được đơn kháng cáo của bà Phạm Thị C, đề nghị xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà Phạm Thị C đề nghị giám định dấu vân tay của cụ Phạm Văn L1 tại "Giấy bán đất" và "Giấy giao tiền" ngày 11/7/2007. Tại Tại Kết luận giám định số 1118/KL-KTHS ngày 23/5/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh B kết luận: hai dấu vết in màu đen dưới mục "Người bán ký tên" và hai dấu vết in màu đén dưới mục "người nhận tiền ký tên" trong giấy bán đất và giấy nhận tiền mà anh V cung cấp không phải là dấu vết đường vân tay. Anh V không đồng ý với kết luận giám định của Phòng K1 Công an tỉnh B, đề nghị giám định lại nhưng không nộp chi phí giám định nên Hội đồng xét xử không ra quyết định trưng cầu giám định lại theo yêu cầu của anh V.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 15/7/2024, ông Nguyễn Trung K trình bày: Ông có chứng kiến giao dịch chuyển nhượng đất ao giữa cụ L1 và anh Nguyễn Tuấn V. Nội dung về việc chuyển nhượng như thế nào thì ông không nhớ. Các bên thỏa thuận bán một phần hay toàn bộ ao, giá bán bao nhiêu, phương thức thanh toán như thế nào ông không nhớ. Tại thời điểm ông viết giấy bán đất hộ thì có anh V, cụ L1 và bà M2 (con gái cụ L1); ông Lưu Tuấn H4 không có mặt. Ông không chứng kiến việc cụ L1 điểm chỉ vào giấy bán đất ngày 11/7/2007, không chứng kiến việc các bên giao tiền cho nhau.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 15/7/2024, ông Lưu Tuấn H4, nguyên phó thôn T trình bày: Ông không chứng kiến giao dịch chuyển nhượng đất ao giữa cụ Phạm Văn L1 và anh Nguyễn Tuấn V. Việc ông ký xác nhận vào giấy bán đất đề ngày 11/7/2007 thì tôi chỉ xác nhận nội dung cụ L1 có đất áo, không xác nhận việc mua bán đất ao giữa các bên. Anh V là người cầm giấy bán đất đến nhờ anh ký xác nhận. Từ năm 2007 đến nay thì ông thấy anh V sử dụng đất ao của cụ L1.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 15/7/2024, bà Phạm Thị M2 trình bày: Diện tích đất ao đang tranh chấp là tài sản chung của bố mẹ bà (cụ L1 và cụ Phạm Thị X1. Cụ L1 có bán đất cho anh V. Bà không tham gia phiên hòa giải ngày

12/9/2007 nên việc biên bản ghi lời bà trình bày cụ L1 bán đất cho cụ L2 (bà N anh V) với giá 4.000.000 đồng là không đúng. Bà xác định cụ L1 bán đất ao cho anh V 8.000.000 đồng, anh V đã trả 5.000.000 đồng, còn nợ lại 3.000.000 đồng. Bà trực tiếp nhận tiền, kiểm đếm rồi đưa lại cho cụ L1. Từ khi anh V đưa 5.000.000 đồng thì gia đình bà để cho anh V sử dụng đất ao. Anh V chưa tôn tạo gì, ao vẫn nguyên trạng. Việc có giao chiếc ao này cho bà C toàn quyền quản lý, sử dụng ao này hay không thì bà và các chị em sẽ bàn bạc lại với nhau.

Tại Văn bản đề ngày 23/5/2024, UBND xã Đ cung cấp như sau: Bà Phạm Thị C là con gái của cụ Nguyễn Thị X (chết năm 1997) và cụ Phạm Văn L1 (chết năm 2008). Đối với diện tích đất ở, đất vườn của gia đình tại địa phương đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất có số phát hành là AA 352476, số vào sổ cấp GCN là 01118, ngày cấp là 08/3/2005, GCN mang tên Hộ ông Phạm Văn L1; thửa đất được cấp GCNQSD đất là thửa đất số 644 tờ bản đồ số 3, diện tích 978m^2, địa chỉ tại thôn T, xã Đ. Năm 2013, các con của cụ L1, cụ X đã thỏa thuận phân chia xong phần diện tích đất ở, đất vườn nêu trên, nay đã sử dụng ổn định và đã được cấp GCNQSD đất. Đối với diện tích đất ao đang xảy ra tranh chấp giữa bà Phạm Thị C với vợ chồng anh Nguyễn Tuấn V thì UBND xã đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Theo bản đồ địa chính xã Đ đo đạc năm 2006 thửa đất tranh chấp là một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.656,0m^2 tại thôn T, xã Đ; gồm cả diện tích đất ở, đất vườn của hộ ông Phạm Văn L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ L1 và phần diện tích ao chưa cấp giấy diện tích này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Phần diện tích đất ao này năm 2016 được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện trích lục thành thửa đất số 331 tờ bản đồ số 13 diện tích 421,7m^2). Năm 2018, U2 nhận được Đơn xin đăng ký, cấp GCN QSD đất của bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Tuấn V, do thửa đất có 02 người cùng đề nghị cấp GCNQSD đất với nguồn gốc khác nhau *(bà C kê khai là đất bố mẹ để lại nhưng không có giấy tờ chứng minh việc tặng cho; ông V kê khai là đất mua của cụ Phạm Văn L1 năm 2007, nộp bản sao giấy bán đất, giấy biên nhận tiền viết tay kèm theo hồ sơ)* nên UBND xã đã ban hành văn bản số 74/UBND ngày 06/8/2018 về việc hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất gửi cho bà C và ông V.

Tại UBND xã không có tài liệu về việc trước năm 2007 đã có tổ chức, cá nhân nào kê khai đăng ký đối với diện tích trên. Nếu không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn V thì hộ ông Phạm Văn L1 đủ điều kiện cấp GCN diện tích ao đó. UBND xã không còn lưu trữ được sổ mục kê năm 1987. Về sổ địa chính thì phần diện tích đất ao này chưa được cấp GCN nên chưa lập sổ địa chính. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết quyết dứt điểm vụ việc theo quy định của pháp luật để ổn định tình hình tại địa phương, tránh mâu thuẫn kéo dài. Ngoài ra UBND xã Đ không có quan điểm hay yêu cầu gì khác./.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phạm Thị C và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C thống nhất trình bày: Cụ Phạm Văn L1 chưa bao giờ chuyển nhượng thửa đất ao cho anh V. Kết luận giám định của Công an tỉnh B đã khẳng định việc này. Mặt khác, diện tích đất ao là đất của hộ gia đình cụ L1, là tài sản chung chưa phân chia của gia đình, cá nhân cụ L1 cũng không có quyền bán. Chị em các bà đã không đồng ý việc chuyển nhượng từ năm 2007 nên gia đình anh V cũng chưa thực tế sử dụng, quản lý và cải tạo diện tích đất ao này. Ao vẫn bỏ không. Các chị em đều nhất trí giao cho bà quản lý, sử dụng diện tích đất ao này nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà. Bà không đồng ý trả tiền cho anh V. Ai nhận tiền của anh V thì anh V đi đòi người đó. Hiện tại đang tồn hại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L1 với anh V nên UBND xã không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà đề nghị Tòa án xem xét tuyên vô hiệu hợp đồng này và buộc vợ chồng anh V trả lại đất cho bà mới giải quyết được triệt để quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Anh Nguyễn Tuấn V trình bày: Việc cụ Phạm Văn L1 chuyển nhượng ao cho vợ chồng anh là có thật. Vân tay trong giấy bán đất và giấy nhận tiền là của cụ L1. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất ao giữa cụ L1 với anh vô hiệu, anh yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các hàng thừa kế của cụ L1 phải thanh toán lại cho anh số tiền 4 triệu đồng và chênh lệch giá trị đất tại thời điểm hiện nay so với thời điểm chuyển nhượng. Thực tế giá chuyển nhượng là 8 triệu đồng, nhưng các bên thống nhất ghi trong giấy tờ là 4 triệu. Từ khi nhận chuyển nhượng của cụ L1, anh cũng chưa kê khai, đăng ký gì đối với diện tích đất ao này, chưa tu sửa hay tôn tạo gì đối với ao này. Vẫn nguyên trạng từ đó đến nay. Ao mua của cụ L1 có giáp ao của nhà anh.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, thành viên Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Một số các đương sự không chấp hành đúng quy định của pháp luật, vắng mặt tại các phiên tòa không có lý do.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị C, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại các phiên tòa. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị C, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trong đó có UBND xã Đ) đều xác định diện tích đất (hiện trạng là ao) bà C đang tranh chấp với anh V là thửa đất số 285, tờ bản đồ số 40, diện tích thực tế 454,7m^2 tại thôn T, xã Đ, huyện H tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc là của hộ gia đình cụ Phạm Văn L1. Cụ X chết năm 1997 và cụ L1 chết năm 2008 đều không để lại di chúc.

Theo bản đồ địa chính xã Đ đo đạc năm 2006 thửa đất tranh chấp là một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.656,0m^2 tại thôn T, xã Đ; (gồm diện tích đất vườn, đất ở đã được UBND huyện H cấp GCNQSD số phát hành AA 352476, số vào sổ cấp GCN là 01118, ngày cấp là 08/3/2005 cho hộ cụ Phạm Văn L1 và phần diện tích đất (hiện trạng là ao) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phần diện tích đất ao này năm 2016 được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện H xác định là thửa đất số 331 tờ bản đồ số 13 diện tích 421,7m^2.

Ngày 09/10/2012, các con của cụ L1 gồm: bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị M2, bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H đã có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Phạm văn L3 và Phạm Thị X1 (về đất thổ cư và đất canh tác) cho bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị M2. Hiện bà C và bà M2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được phân chia.

Trong Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 09/10/2012 (có chứng thực của UBND xã Đ) không phân chia diện tích đất ao nhưng tại nội dung văn bản có thể hiện ý kiến của bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H về việc để lại diện tích đất ao cho bà Phạm Thị C (BL 11,12). Ngoài ra, UBND xã Đ cung cấp bản phô tô Biên bản tự thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 27/4/2012 (BL 276-277) có nội dung thể hiện: các con cụ L3 có thỏa thuận phân chia diện tích đất ở 360m^2; diện tích đất vườn và đất ao là 1.296m^{2,} diện tích đất ruộng là 1.392,5m^2; văn bản này chưa được UBND xã chứng thực. Như vậy, bà C trình bày: do đất ao chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi được UBND xã hướng dẫn, các chị em bà C thống nhất phân chia đất ở, đất vườn còn đất ao để lại giải quyết sau là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với tài liệu UBND xã cung cấp.

Năm 2018, UBND xã Đ đồng thời nhận được Đơn xin đăng ký, cấp GCN QSD đất của bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Tuấn V, do thửa đất có 02 người cùng đề nghị cấp GCNQSD đất với nguồn gốc khác nhau *(bà C kê khai là đất bố*

mẹ để lại nhưng không có giấy tờ chứng minh việc tặng cho; ông V kê khai là đất mua của cụ Phạm Văn L1 năm 2007, nộp bản sao giấy bán đất, giấy biên nhận tiền viết tay kèm theo hồ sơ) nên UBND xã đã ban hành văn bản số 74/UBND ngày 06/8/2018 về việc hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất gửi cho bà C và ông V. Nếu không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Tuấn V thì hộ cụ Phạm Văn L1 đủ điều kiện cấp GCN diện tích ao đó.

[2.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Từ đơn khởi kiện và các lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án: bà C đều xác định diện tích đất hiện trạng là ao thả cá đang tranh chấp với anh V là tài sản chung của bố mẹ bà là cụ Phạm Thị X1 và cụ Phạm Văn L1 để lại. Cụ L1 không chuyển nhượng diện tích đất ao trên cho anh V, giấy bán đất anh V cung cấp là ngụy tạo, dấu điểm chỉ trong giấy bán đất không phải dấu vân tay của cụ L1, nếu cụ L1 có bán đất thì cũng không có quyền tự quyết định vì đất là tài sản chung của cụ L1 và cụ X1 chưa phân chia, gia đình bà chưa họp bàn phân chia di sản thừa kế của cụ X1. Bà C cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2007 giữa cụ L1 và anh V là trái pháp luật, vi phạm điều cấm và yêu cầu anh V, chị D1 trả lại diện tích đất (hiện trạng là ao thả cá) tại thửa đất số 285, tờ bản đồ số 40, diện tích thực tế 454,7m^2 tại thôn T, xã Đ, huyện H tỉnh Bắc Giang cho cá nhân bà. Bà C cho rằng đã được các chị em (hàng thừa kế thứ nhất của cụ L1, cụ X1) giao cho quản lý, sử dụng thửa đất này.

Như vậy, để xem xét, giải quyết yêu cầu đòi trả đất của bà Phạm Thị C thì cần xem xét, đánh giá hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L1 và anh V thể hiện bằng "Giấy bán đất" ngày 11/7/2007 ở tất cả các tiêu chí: hình thức của hợp đồng; nội dung của hợp đồng: chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có quyền chuyển nhượng không, nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất chuyển nhượng; diện tích đất có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 không, cơ sở nào xác định cụ L1 đã đồng ý chuyển nhượng đất cho anh V, anh V đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chưa và thanh toán cho ai….. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, ngày 27/2/2019, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đã thụ lý vụ án "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Tuấn V. Ngày 08/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa ban hành Quyết định đình chỉ vụ án số 12/2019/QĐST- DS đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà C do hết thời hiệu khởi kiện. Tại quyết định nêu bà C không được quyền khởi kiện lại.

Ngày 02/3/2021, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa tiếp tục thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Phạm Thị C

và anh Nguyễn Tuấn V, chị Nguyễn Thị D2. Ngày 14/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đình chỉ giải quyết vụ án số 72A/2021/QĐST-DS (do bà C rút đơn khởi kiện). Tại quyết định nêu rõ bà C có quyền khởi kiện lại vụ án.

Các Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên đều đang có hiệu lực pháp luật. Theo Quy định tại khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2013 thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm không bị hạn chế Khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa cần phát hiện quyết định đình chỉ Quyết định đình chỉ số 12/2019/QĐST ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ban hành quyết định đình chỉ không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và phải có có văn bản đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang kiến nghị người có thẩm quyền kháng nghị xem xét lại quyết định đình chỉ trên theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm, chờ kết quả giải quyết kiến nghị mới được xem xét, giải quyết vụ án này.

Mặt khác, tại Điều 2, mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017 đã quy định: "Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào Hồ sơ vụ án….". Quá trình giải quyết sơ thẩm, anh V vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hành giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và hỏi anh V về yêu cầu giải quyết của hợp đồng vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm, anh V có mặt và yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L1 với anh bị tuyên vô hiệu. Đây là tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được.

[2.3] Về tài liệu, chứng cứ cần thiết cho việc giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập bổ sung các tài liệu chứng cứ sau:

Về quá trình sử dụng đất: cụ L1 và cụ X1 đã sử dụng diện tích đất (hiện trạng đào ao thả cá) từ bao giờ? Hiện tại theo quy hoạch tại địa phương thì diện tích đất tranh chấp được quy hoạch loại đất gì?

Về diện tích thửa đất đang tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, bà C yêu cầu anh V, chị D2 trả lại thửa số số 331 tờ bản đồ số 13 diện tích 421,7m^2 tại thôn T, xã Đ, huyện H tỉnh Bắc Giang; sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, bà C yêu cầu anh V trả lại thửa đất số 285, tờ bản đồ số 40, diện tích thực tế 454,7m^2. Tòa án cấp sơ thẩm chưa cần làm rõ lý do có sự biến động về diện tích đất tại UBND xã Đ, UBND huyện H; chưa làm rõ có tranh chấp về ranh giới không.

Lời khai của bà M2 có nhiều điểm không thống nhất và mâu thuẫn với các đương sự khác trong vụ án. Tòa án cần làm rõ yêu cầu và quan điểm của bà M2 trong vụ án. Trường hợp bà M2 cho rằng anh V chưa thanh toán đủ tiền cho cụ

L1 thì bà M2 có yêu cầu anh V trả lại diện tích đất đang tranh chấp gì với anh V không? bà M2 có đồng ý giao toàn bộ thửa đất đang tranh chấp cho cá nhân bà C quản lý, sử dụng không.

Về số tiền anh V đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/7/2007: Lời khai của anh V, bà M2, chị D2 khai mâu thuẫn về số tiền anh V đã giao khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2007, Tòa án cấp sơ thẩm cần đối chất, lấy lời khai làm rõ để xem xét, giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2007 vô hiệu.

Đây là các tài liệu, chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị C; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Hiệp Hòa;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Hương Giang