

Bản án số 256/2025/DS-PT

Ngày 27/5/2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Đặng Đình Lực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Bình, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5248/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự.

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng B, sinh năm 1958; nơi cư trú: thôn Tự Kh, xã Ngũ H, huyện Thanh Tr, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Hồng V (tên gọi khác: Nguyễn Hồng V2), sinh năm 1948; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Hữu Lâm - Văn phòng luật sư Phạm Hữu Lâm và Cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Thái Bình; có mặt.

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

1. Bà Đầu Thị L, sinh năm 1962; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình; có mặt.

2. Chị Đặng Thị Y (tên gọi khác Th), sinh năm 1976 và anh Nguyễn Thanh B2, sinh năm 1974; đều trú tại: Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình; đều có mặt.

3. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986; có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm 1992; có mặt.

Đều trú tại: thôn Tự Kh, xã Ngũ H, huyện Thanh Tr, thành phố Hà Nội.

5. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Bình;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ch - Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. UBND xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Văn T2 - Chủ tịch; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng B trình bày:*

Bà B chung sống với ông Nguyễn Hồng V (V2) như vợ chồng tại xóm 1, Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình từ ngày 05/8/1985, không đăng ký kết hôn. Trong quá trình chung sống với nhau, chính quyền địa phương không có ý kiến gì. Khoảng một năm sau thì bà B nhập khẩu vào hộ khẩu với ông Nguyễn Hồng V. Năm 1986, bà B và ông V sinh con chung là Nguyễn Thanh T và năm 1992 sinh con chung là Nguyễn Thị Hồng Nh và đều được đăng ký khai sinh, hộ khẩu tại UBND xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình. Năm 1989, bà B cùng ông V và anh Nguyễn Thanh T chuyển đến sinh sống tại tỉnh Điện Biên để làm kinh tế. Năm 1996, cả nhà lại chuyển về sinh sống tại xã HB, huyện KX, tỉnh Thái Bình một vài tháng. Sau đó, bà B và ông V mua nhà đất của bà Kh (do ông Chu Ngọc H là con rể bà Kh đứng ra bán) tại xóm 3, Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình, diện tích 206m², với số tiền 7.000.000 đồng. Tiền mua đất là do bà B và ông V dành dụm được trong thời gian đi làm ăn tại Điện Biên và một ít tiền còn thiếu thì bà đi vay mượn thêm để mua sau đó đã trả hết. Năm 1999, thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ gia đình ông Nguyễn Hồng V, hộ gia đình ông V lúc đó gồm ông V chủ hộ, bà B (vợ) và 02 con T, Nh. Cả nhà bà đến thửa đất mới mua của ông H để sinh sống được 3 năm thì cả gia đình lại chuyển ra Hải Phòng để làm ăn vì kinh tế gia đình lúc đó quá khó khăn. Năm 2003, bà B, ông V và hai con chung chuyển đến sinh sống tại xã Ngũ H, huyện Thanh Tr, thành phố Hà Nội. Năm 2007, ông V và bà nảy sinh mâu thuẫn nên ông V đã bỏ về sinh sống tại nhà đất vợ chồng bà đã mua, xây dựng nhà ở như hiện trạng ông V đang ở. Tiền xây nhà do anh T đi xuất khẩu lao động nước ngoài mang về cho ông V xây dựng nhà cửa, mua sắm thiết bị trong nhà. Năm 2010, ông V đưa bà Đào Thị L về chung sống cùng.

Cuối năm 2021, ông V treo biển bán nhà đất nên bà tìm hiểu mới biết thửa đất mà bà và ông V mua của ông H lại được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Hồng V (V2) và bà Đầu Thị L. Bà Đầu Thị L là người chung sống với ông V từ năm 2010 không có đăng ký kết hôn nhưng trong sổ hộ khẩu của ông V thì lại ghi bà Đầu Thị L quan hệ với chủ hộ ông V là vợ. Vì vậy, bà B đã làm đơn lên UBND xã Tây G khiếu nại về việc xác nhận hộ khẩu của bà L khi bà L không có đăng ký kết hôn với ông V. Cũng trên cơ sở bà L có tên trong sổ hộ khẩu của ông V với tư cách là vợ nên khi ông V làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ thì lại cấp giấy chứng nhận mang tên ông V, bà L. Điều này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B nên bà B khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp mang tên ông V, bà L.

Đối với nội dung chuyển nhượng đất cho anh B2, chị Y: Trong thời gian ông bà về sinh sống trên thửa đất đã mua của ông H, ông V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh B2, chị Y (là con trai và con dâu của ông V) 01 thửa đất tại xóm 1, Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, có diện tích 260m². Thửa đất này là đất ông cha của nhà ông V để lại. Sau đó mấy năm bà không nhớ rõ là năm bao nhiêu, anh B2, chị Y đã bán thửa đất này cho một người cùng thôn và chuyển về sinh sống trên thửa đất mà bà và ông V đã mua ở xóm 3, Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình. Khi vợ chồng bà chuyển lên Hà Nội sinh sống thì anh B2, chị Y đến trông nhà giúp, sau đó bà và ông V đã viết giấy chuyển nhượng cho anh B2, chị Y diện tích đất, phần đất có nhà mà vợ chồng bà mua, anh B2, chị Y thanh toán cho ông V 6.000.000 đồng, đã thanh toán xong. “Giấy nhượng đất cho con” mà chị Y cung cấp cho Tòa án, bà B công nhận ông V đã viết giấy này, có sự đồng ý của bà B, anh T, chị Nh, anh B2, chị Y, các bên cùng ký tên. Giấy này được viết sau khi các bên đã có sự thỏa thuận, thống nhất và anh B2, chị Y đã giao cho ông V 6.000.000 đồng tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất. Số tiền này ông V là người quản lý, sử dụng chi tiêu sinh hoạt chung cho gia đình. Đối với “Giấy chuyển nhượng đất” do ông V cung cấp cho Tòa án, bà và anh T, chị Nh không ký văn bản này, chữ “B, T, Nh” ở bên dưới phần “Bên nhượng” cũng là do ông V2 tự viết, không phải chữ ký, chữ viết của 3 mẹ con bà. Bà B, anh T, chị Nh vẫn đồng ý với việc ông V đã chuyển nhượng đất cho anh B2, chị Y với phần diện tích đất theo hiện trạng mà anh B2, chị Y đã xây dựng các công trình nhà ở nên đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của “Giấy nhượng đất cho con” do chị Y, anh B2 cung cấp cho Tòa án. Phần đất còn lại, bà B đề nghị Tòa án công nhận là tài sản chung của ông V, bà B.

Ông V có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết việc ly hôn giữa bà và ông V thì bà không đồng ý. Các bên sẽ giải quyết quan hệ hôn nhân, chia tài sản chung bằng một vụ án khác.

Ông V cho rằng thửa đất tại xóm 3, Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình là do ông V mua của ông H với giá 8.000.000 đồng, số tiền mua đất là

do ông V vay của ông Tạ Văn Phú và bà Hà Thị Thanh là hoàn toàn sai sự thật. Tiền mua nhà đất này như bà đã trình bày ở trên. Năm 1999, bà đã thế chấp thửa đất này để vay 2.000.000 đồng tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn khu vực thị trấn Tiên H để làm vốn buôn bán sinh lãi để chi tiêu sinh hoạt chung của gia đình. Vì thời điểm đó ông V không có công ăn việc làm, một mình bà phải buôn bán để kiếm thu nhập. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế gia đình quá khó khăn, nhà bà phải nay đây, mai đó nên không có tiền trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Từ thời điểm ông bà vay đến nay, bà không nhận được thông báo nào của Ngân hàng về việc yêu cầu trả nợ. Năm 2022, bà đã về xã để làm thủ tục trả số nợ này để lấy lại GCNQSDĐ đã thế chấp nhưng Ngân hàng trả lời rằng ông V đã trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả GCNQSDĐ thế chấp tại Ngân hàng cho ông V.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Hồng B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 613352, sổ vào sổ cấp GCN: CS 014675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp ngày 15/02/2019 mang tên ông Nguyễn Hồng V và bà Đầu Thị L, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, tại Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình. Xác định thửa đất này là tài sản chung, thuộc quyền sử dụng của ông V, bà B.

- Công nhận Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/2/2003 (âm lịch) là ngày 25/3/2003 (dương lịch) giữa ông V, bà B với anh B2, chị Y có hiệu lực. Anh B2, chị Y có quyền sử dụng diện tích đất đã xây dựng nhà ở trên đất theo đo đạc hiện trạng.

** Bị đơn ông Nguyễn Hồng V trình bày:*

Ông V và bà Tạ Thị H2 kết hôn năm 1970 (bà H2 chết năm 2021) và sinh được 04 người con gồm: Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1970; Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; Nguyễn Thanh B2, sinh năm 1974; Nguyễn Thị Ninh, sinh năm 1977. Ông và bà H2 đã ly hôn từ tháng 10/1986. Từ tháng 5/1986, ông và bà B chung sống với nhau như vợ chồng và sinh được hai người con là Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986 và Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm 1992. Năm 1987, các con riêng của ông với bà H2 không đồng ý với mối quan hệ của ông và bà B nên ông, bà đã lên Điện Biên sinh sống, làm việc để nuôi anh T và sinh thêm chị Nh. Năm 1996, ông V về quê mua lại thửa đất 206m² tại khu 3, Thôn Đ của ông Chu Ngọc H với giá 8.000.000 đồng. Số tiền này ông đi vay của ông Tạ Văn Phú (em rể ông) 4.000.000 đồng và bà Hà Thị Thanh (cô ruột ông) 4.000.000 đồng. Sau khi mua nhà đất của ông H thì ông đưa bà B cùng anh T, chị Nh về ở. Năm 1999, bà B thế chấp thửa đất này để vay ngân hàng 2.000.000 đồng nhưng ông lại là người trả nợ gốc và lãi, còn bà B bỏ đi, không trả nợ. Thời điểm này ông đang ở Hải Phòng nên không biết việc thế chấp vay vốn này. Thời gian đầu, ông và bà B chung sống ở khu 1, xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình nhưng do chung sống không có đăng ký hộ khẩu nên bà B đã bị cờ đỏ của xã trục xuất

ra khỏi nhà đất của ông. Thửa đất ở khu 1, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình là đất cha ông để lại cho ông và bà H2, sau khi ly hôn thì Tòa án đã chia đôi thửa đất. Năm 1998, khi ông đi làm bảo vệ ở Hải Phòng, bà B và anh B2 (con trai ông) đã làm thủ tục bán thửa đất này khi chưa được sự đồng ý của ông. Bà B không đi Hải Phòng cùng ông mà đi lang thang khắp nơi. Năm 2010, Ngân hàng ra thông báo phát mại tài sản đối với thửa đất 206m² của ông để thu hồi nợ nên ông phải xin trả cho ngân hàng 2.000.000 đồng tiền gốc và toàn bộ lãi. Năm 2000, bà B đã đưa cả hai con đi Hà Nội ở, không còn quan tâm gì đến ông. Năm 2010, bà L đến chung sống, chăm sóc ông, cùng lo tiền để trả nợ ngân hàng để chuộc lại thửa đất. Bà L và ông chưa đăng ký kết hôn nhưng có làm thủ tục cưới xin, có sự chứng kiến của các bên gia đình và Hội cựu chiến binh của thôn. Vì vậy mà Ngân hàng đã làm đơn đề nghị UBND huyện Tiền H cấp GCNQSDĐ cho ông với bà L. Bà L đã chăm sóc, nuôi dưỡng ông 10 năm, vay tiền để trả nợ ngân hàng chuộc lại đất nên ông đồng ý tặng bà L diện tích đất này và cho đứng tên trong GCNQSDĐ.

Đối với thửa đất tại khu 1, Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình, ông cho anh B2, chị Y sử dụng để ở nhờ từ năm 2000, nhưng năm 2002, anh B2 với bà B đã làm thủ tục bán cho người khác khi ông không có ở nhà. Sau khi bán đất, anh B2, chị Y đã lên thửa đất ở khu 3, Thôn Đ, xã Tây G của ông để ở nhờ. Ông ngăn riêng cho anh B2, chị Y một phần đất, có ngôi nhà mà ông mua lại của ông H để ở tạm cho đến nay. Năm 2003, ông đã viết giấy chuyển nhượng cho anh B2, chị Y 103m² đất với giá phải trả cho ông phần kiến thiết nhà ở (3 gian nhà ngói) là 6.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh B2, chị Y không trả tiền cho ông nên ông không làm thủ tục chuyển nhượng. Giấy chuyển nhượng đất do chị Y cung cấp cho Tòa án là do ông V viết nhưng không phải chữ ký của ông. Khi đó anh T, chị Nh còn nhỏ, chưa biết gì mà ký vào giấy tờ đất đó là vô lý. Đối với giấy chuyển nhượng đất cho anh B2, chị Y, ông đã viết có thỏa thuận khác nội dung: “Nhượng cho con 100m²... Hai bên thỏa thuận, B2 phải trả số tiền xây dựng 3 gian nhà ngói là 6 triệu đồng và trả hết số tiền bán mảnh đất của bố ở xóm 1 là 360m² với 2 gian nhà ngói... có chữ ký của ông, bà B, anh T, chị Nh, anh B2, chị Y. Nội dung giấy chuyển nhượng này mới là đúng sự thật, nhưng đến thời điểm này anh B2, chị Y vẫn chưa thanh toán cho ông số tiền bán mảnh đất ở xóm 1, Thôn Đ cho ông nên ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh B2, chị Y nữa.

Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B về việc huỷ GCNQSDĐ của ông và bà L, mà xác định thửa đất này là của riêng ông V, ông V tự nguyện cho bà L đứng tên đồng sử dụng thửa đất. Đồng thời, ông V có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết quan hệ hôn nhân của ông V và bà B.

Ông V không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh B2, chị Y bởi anh B2, chị Y không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận hợp đồng.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Anh Nguyễn Thanh B2, chị Đặng Thị Y trình bày:* Anh B2, chị Y là con trai, con dâu của ông Nguyễn Hồng V (V2) và bà Tạ Thị H2 (chết năm 2021). Thửa đất đang có tranh chấp giữa bà B và ông V có nguồn gốc là của bà B và ông V mua của ông H trước khi anh chị kết hôn. Ông V và bà B có sinh sống cùng hai con là T, Nh trên thửa đất này. Thời gian bà B chung sống cùng ông V, anh B2 và các con ông V với bà H2 hoàn toàn ủng hộ, không ngăn cản gì. Sau đó, ông V và bà B cùng 2 con là anh T, chị Nh ra Hải Phòng sinh sống, làm ăn. Năm 2001, ông V đã cho anh chị thửa đất tại khu 1, Thôn Đ, xã Tây G, sau đó vợ chồng anh chị đã bán cho người khác. Trước khi đi Hải Phòng thì ông V, bà B nhờ anh chị lên trông nhà giúp. Năm 2003, ông V, bà B đã làm giấy chuyển nhượng cho anh chị 103m² đất, có ngôi nhà cũ trên đất nhưng thực tế chỉ có 4m chiều rộng và dài 23m (khoảng hơn 80m²) với số tiền 6.000.000 đồng, anh chị đã giao nhận tiền đầy đủ cho ông V ngày 20/2/2003 âm lịch và ghi nhận trong biên bản nhượng đất. Anh chị sống tạm trong căn nhà đó đến năm 2012 thì xây thêm nhà cấp 4 trên diện tích khoảng 40m² và vợ chồng con cái sống trên thửa đất, ngôi nhà đó cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất chỉ có giấy viết tay, do ông V viết, không được công chứng, chứng thực gì bởi thửa đất này của ông V, bà B đang thế chấp tại ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Khi ông V làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ sang tên ông V, bà L, anh chị không được biết. Chỉ khi ông V đăng bán thửa đất thì tìm hiểu mới biết giấy chứng nhận này đã được ông V làm thủ tục cấp đổi sổ hồng tên ông V, bà L.

Anh B2, chị Y cho rằng việc cấp GCNQSDĐ mang tên ông V, bà L là không đúng vì đây là tài sản chung của ông V, bà B, bà B chưa chuyển nhượng cho ông V. Mặt khác, năm 2003, ông V, bà B đã chuyển nhượng cho anh chị 1/2 thửa đất. Vì vậy, anh B2, chị Y đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ mang tên ông V, bà L và chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà B với anh chị là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Anh B2, chị Y đồng ý nhận diện tích đất đã chuyển nhượng theo đo đạc hiện trạng là 91,1m².

- *Bà Đậu Thị L trình bày:* Bà và ông V chung sống với nhau từ năm 2010 nhưng không đăng ký kết hôn, bà đã làm thủ tục đăng ký hộ khẩu cùng hộ ông V. Khi về chung sống cùng ông V thì bà L đã dùng tiền của bà để trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi ngân hàng đối với khoản tiền 2.000.000 đồng mà bà B đã vay Ngân hàng năm 1999. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B thì bà không đồng ý. Bà hoàn toàn đồng ý với quan điểm về việc giải quyết vụ án của ông V.

- *Anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị Hồng Nh trình bày:* Anh chị là con chung của ông V và bà B. Anh chị được biết bố mẹ đã mua được mảnh đất

206m² tại xóm 3, Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình của ông Chu Ngọc H vào năm 1996. Sau đó, bố mẹ anh chị về thửa đất đó chung sống cùng nhau. Năm 1999, thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Nguyễn Hồng V, khi đó hộ gia đình gồm ông V là chủ hộ, bà B là vợ và hai anh chị là con chung. Anh chị xác định mặc dù thửa đất cấp cho hộ gia đình nhưng khi đó anh chị chưa thành niên, nên anh chị không có đóng góp công sức gì vào khối tài sản này nên tài sản này là tài sản chung của bố mẹ anh chị, anh T và chị Nh không có quyền định đoạt tài sản này. Năm 2003, ông V, bà B đi Hải Phòng sinh sống nên có chuyển nhượng cho anh B2, chị Y 1/4 diện tích đất để anh chị sinh sống trên đó và trông coi phần đất còn lại cho bố mẹ anh, chị. Khi đó anh chị còn nhỏ nhưng do giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình nên anh chị cũng ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng đó để hợp pháp hoá thủ tục. “Giấy nhượng đất cho con” bố anh viết làm 02 bản, 01 bản anh B2 giữ, 01 bản bà B giữ và cung cấp cho Tòa án.

Nay, anh chị được biết thửa đất này lại được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Hồng V, bà Đào Thị L nên anh chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B. Đồng thời cũng đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của Giấy nhượng đất mà ông V, bà B và anh chị đã ký chuyển nhượng cho anh B2, chị Y theo diện tích đất hiện trạng mà anh B2, chị Y đang sử dụng. Phần diện tích đất còn lại thì xác định là tài sản chung của bố mẹ anh chị là ông V, bà B.

** Theo Biên bản xác minh tại UBND xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình thể hiện nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp như sau:*

Về quan hệ hôn nhân: Ông V (tên gọi khác là V2) và bà B chung sống với nhau từ trước năm 1985, không có đăng ký kết hôn và có hai con chung là Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986 và Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm 1992, đều đăng ký khai sinh tại UBND xã Tây G. Đến nay, ông V và bà B chưa giải quyết ly hôn. Bà Đào Thị L chung sống cùng ông V khoảng hơn 10 năm nhưng không có đăng ký kết hôn tại UBND xã Tây G. Bà L có tên trong sổ hộ khẩu nhà ông V với tư cách là vợ chủ hộ. Theo Thông báo số 08/TB-CAX ngày 11/8/2022 của Công an xã Tây G, huyện Tiên H đã huỷ quan hệ với chủ hộ là vợ của bà Đào Thị L trong sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Hồng V.

Về nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ 16, diện tích 206m² tại Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiên H, tỉnh Thái Bình: Thửa đất có nguồn gốc là của ông V nhận chuyển nhượng của ông Chu Ngọc H ngày 22/10/1998. Ngày 04/01/1999, bà B làm thủ tục vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn khu vực thị trấn Tiên H và thế chấp tài sản là đất và nhà trên đất thửa đất số 35. Ngày 03/6/1999, hộ gia đình ông Nguyễn Hồng V2 đã được UBND huyện Tiên H cấp GCNQSDĐ số 01865 QSDĐ/H-TH là thửa số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 205m² đất ở. Việc cấp GCNQSDĐ là cấp theo đại trà và cấp cho hộ gia đình.

Năm 2019, ông V làm hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ sang tên ông V, bà L đối với thửa đất số 248. Lý do việc bà L có tên trong GCNQSDĐ là do cán bộ địa chính căn cứ vào sổ hộ khẩu số 550705902 ngày 22/11/2018 tên chủ hộ là ông V, vợ là Đầu Thị L để làm hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình đã cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà L là thửa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 206,3m².

Trên thửa đất số 35, hiện tại đang có ông V, bà L cùng vợ chồng con trai ông V là anh B2, chị Y sinh sống. Anh B2, chị Y đã xây dựng 01 nhà mái tôn, tường gạch từ nhiều năm trước. Quá trình chung sống giữa ông V và anh B2 không xảy ra tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 35. Đối với tài liệu anh B2, chị Y cung cấp là “Giấy nhượng đất cho con” giữa ông V và anh B2, nội dung thực hiện ngày 23/02/2003 âm lịch thì địa phương chưa thực hiện thủ tục hành chính cho các bên nên anh B2 chưa được cấp GCNQSDĐ đối với 103m² như nội dung Giấy nhượng đất nêu trên.

Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất thì diện tích thửa đất là 217,6m², tăng so với GCNQSDĐ cấp cho ông V, bà L là 11,3m². Trong đó, UBND xã Tây G xác định có một phần diện tích đất tăng lên là công trình tường dậu, cổng, trụ cổng của nhà ông V xây lấn 4,3m², nhà anh B2 xây lấn là 5,4m², lấn ra đường giao thông thôn và giao thông ngõ và việc lấn chiếm này là bất hợp pháp. Phần diện tích đất tăng lên còn lại $(11,3\text{m}^2 - 4,3\text{m}^2 - 5,4\text{m}^2) = 1,6\text{m}^2$ là do sai số đo đạc. Vì vậy, UBND xã Tây G đề nghị Tòa án xác định phần đất lấn chiếm các gia đình tháo dỡ công trình để trả lại diện tích đất giao thông thuộc quản lý của UBND xã Tây G.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình trình bày:

Ngày 03/6/1996, hộ gia đình ông Nguyễn Hồng V (V2) được UBND huyện Tiền H cấp GCNQSDĐ số L823307, số vào sổ 01865 QSDĐ/H-TH thửa số 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 206m² loại đất ở. Thông tin chủ sử dụng đất trong đơn đã được UBND xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình xác nhận. Căn cứ vào Đơn và hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 15/02/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 613352, số vào sổ CS 014675 cho ông Nguyễn Hồng V (V2) và bà Đầu Thị L sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 206,3m² loại đất ở nông thôn theo đúng quy định. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên GCNQSDĐ đã cấp cho ông V, bà L.

* Kết luận định giá tài sản của Hội đồng định giá:

Giá đất ở tại nông thôn có giá: 6.500.000 đồng/m².

Tài sản trên thửa đất số 35: Giá trị tài sản trên đất được thể hiện chi tiết trong biên bản định giá tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 17/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã quyết định: Áp dụng Điều 129, Điều 166, Điều 501, Điều

502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 95, Điều 98, Điều 100, Điều 105, Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 37, Điều 165, Điều 217, Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng B:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 613352, số vào sổ CS 014675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cho ông Nguyễn Hồng V và bà Đầu Thị L ngày 15/02/2019, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 206,3m² loại đất ở, tại Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/2/2003 âm lịch (tức ngày 25/3/2003 dương lịch) giữa ông Nguyễn Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng B với anh Nguyễn Thanh B2, chị Đặng Thị Y.

+ Anh Nguyễn Thanh B2 và chị Đặng Thị Y được quyền sử dụng 91,1m² đất ở và quyền sở hữu các tài sản trên đất (thửa đất ký hiệu S1 trên sơ đồ kèm theo bản án), có tứ cận và tọa độ từ điểm 7-8-9-1-2-10. Buộc anh Nguyễn Thanh B2 và chị Đặng Thị Y phải tháo dỡ tường bao, cổng, trụ cổng để trả lại đất giao thông ngõ, thôn đã lấn chiếm là 5,4m².

Ông Nguyễn Hồng V (V2) và bà Nguyễn Thị Hồng B được quyền sử dụng 116,8m² đất ở và quyền sở hữu các tài sản trên đất (thửa đất ký hiệu S2 trên sơ đồ kèm theo bản án), có tứ cận và tọa độ từ điểm 2-3-4-5-6-7- 10. Buộc ông Nguyễn Hồng V (V2) và bà Nguyễn Thị Hồng B phải tháo dỡ tường bao, cổng, trụ cổng để trả lại đất giao thông thôn đã lấn chiếm là 4,3m².

Ông Nguyễn Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng B, anh Nguyễn Thanh B2, chị Đặng Thị Y có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được phân chia.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng V về việc giải quyết quan hệ hôn nhân giữa ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng B. Ông Nguyễn Hồng V có quyền khởi kiện giải quyết quan hệ hôn nhân giữa ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng B bằng một vụ án Hôn nhân và gia đình tại Tòa án có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/9/2024, bị đơn là ông Nguyễn Hồng V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm

Bị đơn ông Nguyễn Hồng V vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn ông V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng B.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng B đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Hồng V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đầu Thị L nhất trí với yêu cầu kháng cáo của ông V.

Anh Nguyễn Thanh B2 và chị Đặng Thị Y đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị Hồng Nh đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng B, hủy GCNQSDĐ số CK 613352, số vào sổ CS 014675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cho ông Nguyễn Hồng V và bà Đầu Thị L ngày 15/02/2019 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 206m² tại Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2003 âm lịch (tức ngày 25/3/2003 dương lịch) giữa ông Nguyễn Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng B với anh Nguyễn Thanh B2, chị Đặng Thị Y là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông V kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, bác kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Hồng B khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cho ông Nguyễn Hồng V và bà Đầu Thị L nên Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng V trong hạn luật định, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ, tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Tây G; Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Bình đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng V, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng B về việc huỷ GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình đã cấp cho ông V, bà L và đề nghị công nhận thửa đất số 35, tờ bản đồ 16 là tài sản chung của ông V, bà B thì thấy: Hồ sơ vụ án thể hiện, thửa đất số 35 có nguồn gốc là thửa số 248, tờ bản đồ số 3 của ông V, bà B nhận chuyển nhượng của ông Chụ Ngọc H năm 1996, trong thời kỳ hôn nhân thực tế giữa ông V, bà B. Năm 1999, thửa đất đã được UBND huyện Tiền H cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Nguyễn Hồng V2 (Việt) mà khi đó hộ gia đình ông V gồm: ông V (chủ hộ), bà B (vợ ông V), anh T, chị Nh (con ông V). Tuy nhiên, thời điểm này, anh T mới 13 tuổi, chị Nh mới 7 tuổi, không có đóng góp tiền bạc, công sức gì để tạo lập khối tài sản chung này. Quá trình sử dụng đất, bà B còn thế chấp thửa đất này để vay tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh thị trấn Tiền H, mục đích vay để làm ăn kinh tế cho gia đình. Ông V là đồng sử dụng quyền sử dụng thửa đất nên việc ông V đứng ra trả nợ khoản vay chung trong thời kỳ hôn nhân thực tế là đúng pháp luật. Không có căn cứ nào chứng minh về việc Ngân hàng thông báo phát mại thửa đất của bà B đã thế chấp và bà L cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc mua lại tài sản này từ Ngân hàng bằng thủ tục phát mại tài sản thế chấp. Bà B và ông V chưa giải quyết quan hệ hôn nhân, chưa phân chia tài sản chung nhưng năm 2019, ông V làm hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ, lại đưa bà Đầu Thị L đứng tên đồng sử dụng thửa đất là không có căn cứ. Khi làm hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ cho ông V, bà L, cán bộ địa chính xã Tây G lại dựa trên sổ hộ khẩu thể hiện bà L là vợ ông V mà không xem xét về quan hệ hôn nhân theo pháp luật giữa ông V với bà L, không căn cứ vào nguồn gốc thửa đất, GCNQSDĐ của hộ gia đình ông V cấp năm 1999 để đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà L là không đúng pháp luật. Do vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp GCNQSDĐ thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16 mang tên ông V và bà L là không đúng, cấp sai chủ thể có quyền sử dụng đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, huỷ GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình đã cấp cho ông V, bà L và xác định thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16 là tài sản chung của ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng B là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng B với anh Nguyễn Thanh B2, chị Đặng Thị Y (Th): Theo tài liệu anh B2, chị Y cung cấp là “Giấy nhượng đất cho con” đề ngày 23/2/2003 (âm lịch), đối chiếu ngày dương lịch là 25/3/2003 có nội dung: “*Bố là Nguyễn Hồng V2 (Hồng V), sinh trú quán: Giang Đông, Tây G, Tiền H, Thái Bình. Mẹ Nguyễn Thị Hồng (Bám) trú quán xóm 3, Tây G Tiền H, Thái Bình. Bố mẹ có thổ đất tại xóm 3, Tây G với diện tích 206m², nay bố mẹ, các*

em thỏa thuận nhượng cho con Nguyễn Thanh B2 và Đặng Thị Th với diện tích một nửa là 103m² về phía giáp ngõ bê tông (phía bà Hương Tây Bắc), Tây Nam giáp đường bê tông nhà ông T3, phía đông bắc giáp bà Kh2. Phần diện tích còn lại không có nhà ở bố mẹ để lại cho em T + Nh. Mảnh đất bỏ dọc từ đầu giáp nhà ông T3 chạy dài đến phía Đông Bắc giáp bà Kh2. Con B2 Th phần diện tích có nhà ở. Hai bên thỏa thuận con B2 + Th trả lại tiền phần kiến thiết nhà ở là 6 triệu đồng (sáu triệu đồng chẵn), đã giao tiền ngày 20/02/2003. Hai bên chiếu theo giấy này thi hành”, bên nhượng đất có chữ ký của ông V, bà B, anh T, chị Nh và bên nhận đất có chữ ký của anh B2, chị Th. Hội đồng xét xử thấy “Giấy nhượng đất cho con” do chị Đặng Thị Y (Th) cung cấp bản chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông V, bà B và anh B2, chị Y, được lập thành văn bản viết tay, có chữ ký của người chuyển nhượng là ông V, bà B, anh T, chị Nh, người nhận chuyển nhượng là anh B2, chị Th (Y), các bên đều thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong biên bản. Đồng thời, bà B, anh T, chị Nh, anh B2, chị Th đều thừa nhận nội dung nhượng đất là có thật, phù hợp với thời điểm, quá trình sử dụng đất của anh B2, chị Y, phù hợp với lời khai ông V, bà B, anh B2, chị Y về việc trong thời gian ông V, bà B đi Hải Phòng làm ăn, sinh sống, đã nhờ anh B2, chị Y lên trông nhà giúp, sau đó để thuận tiện cho việc trông coi nhà cửa, ông V, bà B đã thống chuyển nhượng cho anh B2, chị Y 1/2 thửa đất phần diện tích đất có nhà để tiện trông coi quản lý. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T còn trình bày, văn bản này được viết thành 02 bản, một bản anh B2 giữ, một bản anh T giữ có nội dung tương tự. Điều này thể hiện được ý chí định đoạt tài sản của ông V cho anh B2, chị Y. Mặc dù văn bản nhượng đất không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng nhưng theo quy định tại điểm b.3, điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993:b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này. ... b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp

đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch” và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức - Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực Trong “Giấy nhượng đất cho con” có ghi cụ thể “Hai bên thỏa thuận con B2 + Th trả lại tiền phần kiến thiết nhà ở là 6 triệu đồng (sáu triệu đồng chẵn), đã giao tiền ngày 20/2/2003”. Nội dung giấy chuyển nhượng của anh B2, chị Y cung cấp phù hợp với nội dung giấy chuyển nhượng mà bà B cung cấp cho Tòa án. Điều này càng thể hiện đúng ý chí của ông Nguyễn Hồng V về việc chuyển nhượng đất cho anh B2, chị Y. Như vậy, có căn cứ xác định, các bên đã thực hiện xong toàn bộ Hợp đồng, ông V, bà B đã giao nhà đất, còn anh B2, chị Y đã thanh toán xong 6.000.000 đồng như thỏa thuận, đồng thời năm 2012, anh B2, chị Y tiếp tục xây dựng thêm phần nhà ở kiên cố và sống ổn định, không tranh chấp với ông V từ năm 2003 đến nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy nhượng đất ngày 23/2/2003 (âm lịch) có hiệu lực pháp luật. Theo “Giấy nhượng đất” thì anh B2, chị Y được nhận chuyển nhượng 103m² đất, nhưng theo đo đạc hiện trạng diện tích đất do anh B2, chị Y sử dụng và việc thống nhất ranh giới, mốc giới với hộ liền kề ông Tạ Văn Phú, thể hiện: Phía Nam giáp mặt đường bê tông thôn và phía Tây giáp đường ngõ có phần tường bao, cổng, trụ cổng xây ngoài tọa độ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5,4m²; phía Bắc giáp nhà ông Tạ Văn Phú, hai bên thống nhất mốc giới đất của anh B2, chị Y là bức tường nhà anh B2 còn tường dậu xây sát chân tường nhà anh B2 là của ông Tạ Văn Phú. Do vậy, phần diện tích đất có công trình xây dựng lấn chiếm đất giao thông thì buộc anh B2, chị Y phải tháo dỡ để trả lại UBND xã Tây G diện tích đất lấn chiếm là 5,4m². Anh B2, chị Y được quyền sử dụng 91,1m² đất và sở hữu các công trình trên thửa đất (ký hiệu S1 trên sơ đồ phân chia đất). Đối với phần diện tích đất còn lại có công trình nhà ở của ông V theo đo đạc hiện trạng thể hiện: Phía Nam giáp đường bê tông thôn có phần tường bao, cổng, trụ cổng xây ngoài tọa độ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4,3m²; phía Đông giáp thửa ông Trần Xuân Lý, hai bên thống nhất mốc giới hai thửa đất như biên bản đo vẽ hiện trạng. Do vậy, phần diện tích đất có công trình xây dựng lấn chiếm đất giao thông thì buộc ông V, bà B phải tháo dỡ để trả lại UBND xã Tây G diện tích đất lấn

chiếm là 4,3m². Ông V, bà B có quyền sử dụng 116,8m² đất và quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất (ký hiệu S2 trên sơ đồ phân chia đất).

Ông Nguyễn Hồng V thừa nhận nội dung “Giấy nhượng đất cho con” ngày 23/02/2003 âm lịch do chị Y cung cấp cho Tòa án là do ông viết và thừa nhận năm 2003, do anh B2, chị Y không có chỗ ở, rất khổ nên ông đồng ý bán cho anh B2, chị Y 1/2 thửa đất. Anh B2, chị Y có sang Hải Phòng đề nghị ông V viết giấy tờ nhượng đất, nhưng khi ông V đang viết văn bản thì anh B2, chị Y đã giằng lấy giấy nhượng đất đó nhưng không thanh toán tiền cho ông theo như thỏa thuận. Do vậy, ông V mới viết văn bản khác là “Giấy nhượng đất” có nội dung: *“Bố có thửa đất tại xóm 3 Thôn Đ, xã Tây G, Tiền H. Diện tích là 206m². Nay bố nhượng cho con 100m² về phía ngõ bê tông giáp bà H3 (phía Tây Bắc); Tây Nam giáp đường bê tông giáp nhà ông T3. Đông Bắc giáp bà Kh2, Đông Nam không có nhà, bố để ở. Mảnh đất bố dọc từ đầu giáp nhà ông T3 đến phía Đông Bắc giáp bà Kh2 (Ph). Hai bên thỏa thuận B2 phải trả số tiền xây dựng 03 gian nhà ngói là 6 triệu đồng (sáu triệu đồng chẵn) và trả hết số tiền bán mảnh đất của bố ở xóm 1 là 360m² với hai gian nhà ngói. Đến ngày 20/2/2003 âm lịch phải trả hết số tiền đã bán 360m² đất ở xóm 1 cho bố là Nguyễn Hồng V, bố sẽ làm giấy tờ chuyển nhượng đất cho Thành B2. Nay vẫn không có tiền trả nên tôi chỉ cho vợ là Đặng Thị Y mượn đất và nhà ở. Khi con trưởng thành phải trao trả lại cho tôi là Nguyễn Hồng V, Nay làm giấy này chiếu theo văn bản hai bên thi hành”,* bên chuyển nhượng đất có ghi chữ Nguyễn Hồng V, B, T, Nh và bên nhận đất ghi B2, Yêu. Tuy nhiên, bà B, anh T, chị Nh, anh B2, chị Y không thừa nhận các chữ viết trong Giấy nhượng đất do ông V cung cấp cho Tòa án là của mình mà toàn bộ là chữ viết của ông V, không đồng ý với nội dung giấy chuyển nhượng ông V cung cấp. Đồng thời khẳng định không có sự việc giằng giấy tờ chuyển nhượng như ông V trình bày. Ông V không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của những người trên để chứng minh cho lời khai của ông V là đúng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Giấy chuyển nhượng” ông V cung cấp cho Tòa không có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu về việc giải quyết quan hệ hôn nhân giữa ông V và bà B thì thấy: Theo đơn yêu cầu phản tố của ông V nên Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cho rằng, yêu cầu này của ông V liên quan đến quyền nhân thân, không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và huỷ GCNQSDĐ nên không đáp ứng các điều kiện của yêu cầu phản tố theo quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên không phải là yêu cầu phản tố. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm h khoản 1 Điều 217 và Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu giải quyết quan hệ hôn nhân giữa ông V và bà B của ông Nguyễn Hồng V, ông V có quyền khởi kiện bằng một vụ án hôn nhân gia đình khác khi có yêu cầu là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 613352, số vào sổ CS 014675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cho ông Nguyễn Hồng V và bà Đầu Thị L ngày 15/02/2019, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 206,3m² loại đất ở, tại Thôn Đ, xã Tây G, huyện Tiền H, tỉnh Thái Bình; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/2/2003 âm lịch (tức ngày 25/3/2003 dương lịch) giữa ông Nguyễn Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng B với anh Nguyễn Thanh B2, chị Đặng Thị Y; Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng V về việc giải quyết quan hệ hôn nhân giữa ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng B, ông Nguyễn Hồng V có quyền khởi kiện giải quyết quan hệ hôn nhân giữa ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng B bằng một vụ án Hôn nhân và gia đình tại Tòa án có thẩm quyền là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Hồng V kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Hồng V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

[1] Bác kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng V;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

[2]. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Hồng V.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HSVA, HCTP.

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

Ngô Tự Học

