

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số:118/2021/DS-PT

Ngày 21-10-2021

V/v Đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu
công nhận hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Nguyễn Xuân Thọ;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Hiền;

Ông Nguyễn Hải Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên;

Ngày 21/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/DS - PT ngày 24/02/2021 về việc “Đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS- ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2021/QĐ – PT ngày 16/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2021/QĐ- PT ngày 07/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phan Văn B, sinh năm 1966 (có mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố L Đ, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn B: Luật sư Nguyễn Đình Huân, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Đình Huân Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt);

- Các đồng bị đơn:

1. Ông Phan Văn M, sinh năm 1951 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Đều cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố L Đ, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Ông Phan Văn T, sinh năm: 1948 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn M:* Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bắc Giang (có mặt);

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

1. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1962 (có mặt);

2. Anh Phan Ngọc T2, sinh năm 1981 (có mặt);

2. Chị Trần Thị H3, sinh năm 1992 (vắng mặt);

3. Anh Phan Thế G, sinh năm 1997 (vắng mặt);

4. Bà Tô Thị L, sinh năm 1967 (có mặt);

5. Chị Phan Thị Hà M1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

6. Chị Phan Thị My Li, sinh năm 1999 (vắng mặt);

7. Cụ Nguyễn Thị M2, sinh năm 1927 (có mặt);

(Cụ Nguyễn Thị M2, bà Tô Thị L, chị Phan Thị Hà M1, chị Phan Thị My Li đều uỷ quyền cho ông Phan Văn B đại diện);

Đều cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố L Đ, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang

8. Ông Phan Văn T, sinh năm 1948 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố T Q, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn T: Bà Nguyễn Thị Hoà – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bắc Giang (có mặt).

9. Ông Phan Văn T5, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số nhà B, phố H B T, phường C N quận H K, Hà Nội.

10. Ông Phan Hồng t6, sinh năm 1955 (đã chết ngày 09/8/2021);

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Hồng t6:*

+ Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm: 1958 (vắng mặt);

+ Anh Phan Tiến D, sinh năm: 1983 (vắng mặt);

Đều cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

+ Chị Phan Vi H2, sinh năm: 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã A Q, huyện Q P, tỉnh Thái Bình;

+ Anh Phan Việt P, sinh năm: 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố CT, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

+ Chị Phan Thị Thủy D1, sinh năm: 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố B B, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

11. Ông Phan Tiến L, sinh năm 1960 (có mặt);

Nơi cư trú: Số nhà A, đường T T, tổ 54, phường H V T, quận H M, Hà Nội.

12. Bà Phạm Thị T8, sinh năm 1962 (vắng mặt);
13. Chị Phan Thùy O, sinh năm 1988 (vắng mặt);
Đều cư trú: Tổ dân phố T P, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.
14. Chị Phan Thị Tr, sinh năm 1985 (vắng mặt);
Nơi cư trú: Thôn C Đ, xã Kh S, huyện P B, tỉnh Thái Nguyên.
15. Chị Phan Thị T7, sinh năm 1982 (vắng mặt);
Nơi cư trú: Thôn N L, xã L G, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.
17. Ủy ban nhân dân huyện T Y do ông Nguyễn Văn H10 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T Y đại diện theo ủy quyền (vắng mặt);
18. Ủy ban nhân dân thị trấn N N, huyện T Y do bà Trần Thị T0, Công chức địa chính – xây dựng đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 02/5/2019, bổ sung ngày 08/9/2019 các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phan Văn B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 12, diện tích 64,5m² (theo bản đồ địa chính đo năm 2002 là thửa số 172, tờ bản đồ số 12) và thửa đất số 252/1, tờ bản đồ số 11 (theo bản đồ địa chính đo năm 2002 là thửa số 173, tờ bản đồ số 12) là của cụ Phan Văn T4 và cụ Nguyễn Thị M2 là bố mẹ đẻ ông Phan Văn B, địa chỉ hai thửa đất trên đều tại tổ dân phố L Đ, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

Năm 1993, cụ Phan Văn T4 chết. Năm 1999, cụ Nguyễn Thị M2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 252/1, tờ bản đồ số 11 theo quyết định số 244/QĐ- UB ngày 02/11/1999; ngày 12/11/2007 ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 172, tờ bản đồ số 12 liền kề với thửa 252/1, tờ bản đồ số 11.

Ngày 12/12/2002 Cụ M1 cho ông 30m² đất ở phía sau thửa đất số 252/1, việc tặng cho có làm Hợp đồng có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng thực tế là mẹ ông tặng cho ông, Hợp đồng lập ngày 15/12/2002, đến ngày 20/12/2002 được UBND thị trấn N N chứng thực. Từ khi lập Hợp đồng đến nay ông chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay đăng ký kê khai biến động. Trên phần đất 30m² Cụ M1 cho ông tại thửa 252/1, tờ bản đồ số 11 có ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 20m² là tài sản của Cụ T, Cụ M1 xây từ trước nhưng ông không sử dụng đến ngôi nhà này. Phía trước ngôi nhà, ông đã xây bể nước ngầm để chứa nước sinh hoạt, sau ông không sử dụng bể nước ngầm này nữa.

Khoảng năm 2004, Cụ M1 cho ông M mượn phần đất còn lại phía trước thửa 252/1 để ông M bán hàng ăn, từ đó đến nay vợ chồng ông M và con trai là Phan Văn Tuấn sử dụng phần đất này.

Năm 2019, anh Phan Văn Tuấn (con ông M) phá nhà cấp 4 cũ của Cụ T, Cụ M1 trên phần 30m² đất Cụ M1 đã cho ông và xây nhà lợp mái tôn toàn bộ thửa đất số 252/1 hiện nay gia đình ông M, bà H đang sử dụng để bán hàng ăn sáng.

Ông Phan Văn B khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002 và buộc vợ chồng ông M và vợ chồng anh T2 phải tháo dỡ nhà bán hàng, trả lại ông 30m² đất ở phía sau thửa đất 252/1.

Chứng cứ ông Phan Văn B đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 20/12/2002 có chữ ký, đóng dấu xác nhận của Chủ tịch UBND xã N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

- *Tại các lời khai trong hồ sơ vụ án, bị đơn là Trần Thị H trình bày:* Bà là vợ của ông Phan Văn M, là con dâu của cụ Nguyễn Thị M2. Từ năm 2003, thấy hoàn cảnh vợ chồng bà khó khăn về kinh tế, cụ Nguyễn Thị M2 đã cho vợ chồng bà mượn thửa đất 252/1 để bán hàng ăn sáng. Quá trình sử dụng, quán hàng đã xuống cấp nên bà xin cụ Nguyễn Thị M2 cho sửa lại và được cụ Nguyễn Thị M2 đồng ý. Khi sửa nhà, bà không đào móng, chỉ lợp mái tôn không liên quan gì tới nhà ông Phan Văn B.

Ngày 03/7/2004, gia đình Cụ M1 đã họp gia đình, và ngày 30/9/2004 Ủy ban nhân dân xã N N đã lập biên bản giải quyết khiếu nại của ông Phan Văn T (là con Cụ M1, Cụ T). Cả hai văn bản trên đều có chung nội dung: Khi Cụ M1 còn sống thì cụ sử dụng thửa đất số 252/1, khi cụ chết sẽ giao cho bấy người con còn lại trừ ông B.

Ông Phan Văn B khởi kiện bà không đồng ý vì ông B không có quyền khởi kiện. Thửa đất của cụ Nguyễn Thị M2 đã được phân chia cho bấy người con của cụ Nguyễn Thị M2 (trừ ông B). Ông Phan Văn B đã được Cụ M1 cho 64m² đất tại thửa 172, đã làm nhà kiên cố. Bà uỷ quyền cho ông Tạc và ông Tiến đại diện cho bà tham gia tố tụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị M2 trình bày:* Cụ có thửa đất ở phố L Đ, thị trấn N N. Khi ông Phan Văn B (là con của cụ) kết hôn với bà Tô Thị L thì cụ tách thửa đất làm hai phần, một phần cho ông Phan Văn B, còn một phần là của cụ. Phần đất của cụ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm nào thì cụ không nhớ.

Năm 2002, cụ đã cho ông Phan Văn B 30m² đất về cuối thửa đất. Ông Phan Văn B có lập Hợp đồng tại Ủy ban nhân dân thị trấn N N. Phần ngoài phía trước thửa đất vẫn là của cụ cho vợ chồng ông M sử dụng nhờ để bán

hàng. Vợ chồng ông M phá nhà cũ nát để xây nhà bán hàng nhưng không hỏi ý kiến của cụ. Khi vợ chồng ông M xây nhà bán hàng cụ cũng biết nhưng cụ không làm thế nào phản đối được. Cụ M1 vẫn khẳng định cho ông Phan Văn B 30m² đất ở phần sau thửa đất 252/1, còn phần trước cụ sẽ tuyên bố sau, cụ yêu cầu vợ chồng ông M phải trả lại cho ông Phan Văn B 30m² đất phía sau thửa đất 252/1, tờ bản đồ 11) tại phố L Thị trấn N Như nội dung cụ đã cho ông B trước đây.

- Ông Phan Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn M trình bày: Ông là con của cụ Nguyễn Thị M2 và cụ Phan Văn T4. Cụ T, Cụ M1 sinh được tám người con là: Phan Văn T, Phan Văn M, Phan Văn T5, Phan Văn T3, Phan Văn T4 (đã chết), Phan Văn L (Phan Tiến L), Phan Văn T1 và Phan Văn B. Thửa đất ông M và ông Phan Văn B đang sử dụng tại tổ dân phố L Đ, thị trấn N N là do cụ Nguyễn Thị M2 và Cụ T sử dụng từ khi các ông còn nhỏ.

Ngày 30/9/2004, gia đình ông đã họp để phân chia thành hai phần, một phần cho ông Phan Văn B còn một phần là của bảy anh em còn lại mà hiện nay ông M đang sử dụng để bán hàng. Biên bản phân chia lập tại UBND thị trấn N N ngày 30/9/2004 có chính quyền xác nhận, có cụ Nguyễn Thị M2 và ông Phan Văn B tham gia ký nhận. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị M2 với ông Phan Văn B lập ngày 15/12/2002 là giả mạo. Vì năm 2007, ông Phan Văn B làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông Phan Văn B nhưng không nhập 30m² đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng tỏ không có việc cụ Nguyễn Thị M2 tặng cho ông Phan Văn B 30m² đất năm 2002. Ông Phan Văn T thừa nhận thửa đất số 252/1, tờ bản đồ số 11, diện tích 50m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0604408 ngày 02/11/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị M2 là của cụ Nguyễn Thị M2 nhưng đã thỏa thuận cho bảy anh em là con đẻ của Cụ M1 (trừ ông B). Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B đòi 30m² đất tại thửa 252/1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Tiến L trình bày: Ông là con trai của cụ Nguyễn Thị M2 và Cụ T. Thửa đất số 252 do ông M đang sử dụng (mượn của cụ Nguyễn Thị M2) và thửa của ông Phan Văn B đang ở đều là khuôn viên (01 mảnh) đất ở của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Thị M2 và Cụ T. Trước ngày 03/7/2004, gia đình ông chưa họp lần nào để bàn về việc chuyển nhượng cho anh em nào trong gia đình. Gia đình chỉ họp vào ngày 03/7/2004 để bàn về đất cát nhà cửa bố mẹ ông để lại. Trong cuộc họp có đầy đủ anh em trong gia đình và có hai ông chú bà cô làm chứng. Trong cuộc họp, cụ Nguyễn Thị M2 và ông Phan Văn B không nói gì về việc cụ Nguyễn Thị M2 cho ông Phan Văn B 30m² đất. Vì vậy, mọi người đi đến thỏa thuận như nội dung biên bản họp gia đình ngày 03/7/2004 đã ghi và

năm 2007, ông Phan Văn B mới làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách ra khỏi thửa đất của bố mẹ ông. Nay ông Phan Văn B đưa ra Hợp đồng tặng cho ngày 15/12/2002 để khởi kiện thì ông mới biết có việc tặng cho này nên ông không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn B vì ông Phan Văn B đã được một nửa thửa đất của bố mẹ ông theo biên bản họp gia đình ngày 03/7/2004.

- Ông Phan Văn T5 trình bày: Ông là con của Cụ T và cụ Nguyễn Thị M2. Cụ T và cụ Nguyễn Thị M2 có ngôi nhà trên mảnh đất 100m² tại mặt tiền phố chính của phố L Đ, thị trấn N N. Thửa đất này có được do mua của người khác từ những năm 1970. Bản thân ông đã đi công tác và thoát ly từ năm 1972. Ngày 05/7/1993, Cụ T chết, trên thửa đất chỉ còn cụ Nguyễn Thị M2 và ông Phan Văn B (là con trai út) sinh sống. Năm 1990, ông Phan Văn B xây dựng gia đình, cụ Nguyễn Thị M2 đã cho ông Phan Văn B 50m² đất để xây dựng nhà ở, về việc này thì ông và anh em thống nhất không có tranh chấp gì, nay phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần còn lại đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 cho hộ gia đình mẹ ông là cụ Nguyễn Thị M2, ngôi nhà cấp 4 trên mảnh đất 50m² này, cụ Nguyễn Thị M2 đã cho anh trai của ông là ông Phan Văn M sử dụng làm nơi hành nghề sửa chữa xe đạp kiếm sống vì ông M bị tật nguyền hoàn cảnh khó khăn. Ngày 03/7/2004, cụ Nguyễn Thị M2 tổ chức họp gia đình có đầy đủ tám anh em ông và các ông bác, bà cô chứng kiến. Cuộc họp đã thống nhất thửa đất 50m² này được chia đều cho bảy anh em ông, trừ ông Phan Văn B vì ông Phan Văn B đã được hưởng 50m² rồi. Mọi người tham gia cuộc họp đã thống nhất ký tên và không có ý kiến gì khác. Giữa năm 2019, do ngôi nhà cấp 4 đã xuống cấp, ông M sửa chữa ngôi nhà thì xảy ra tranh chấp dẫn đến ông Phan Văn B khởi kiện. Tại phiên tòa, ông Tân vắng mặt.

- Bà Phạm Thị T8 và chị Phan Thùy O (là vợ và con của ông Phan Văn T4 (đã chết) trình bày: Năm 2004, bà và chị không được tham gia họp gia đình, người tham gia là ông T8. Năm 2007, ông T8 chết nên bà và chị không biết sự phân chia tài sản của gia đình như thế nào. Đến nay, ông Phan Văn B có được hưởng 30m² đất do cụ Nguyễn Thị M2 cho hay không là do cụ Nguyễn Thị M2 quyết định. Bà và chị không có yêu cầu gì khác. Tại phiên tòa, bà Tĩnh và chị Oanh đều vắng mặt.

- Bà Tô Thị L, chị Phan Thị Hà M1 và chị Phan Thị MyLi (là vợ và các con ông Phan Văn B) đều trình bày: Ngày 20/12/2002, cụ Nguyễn Thị M2 đã làm Hợp đồng chuyển nhượng 30m² đất cho ông Phan Văn B tại thửa đất số 252/1, tờ bản đồ số 11, đã được Ủy ban nhân dân xã N N chứng thực. Do bận công việc, Bà Tô Thị L và các chị đều ủy quyền cho ông Phan Văn B tham gia tố tụng.

- Các đương sự khác trong vụ án không giao nộp văn bản trình bày ý kiến.

- Ủy ban nhân dân thị trấn N N trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2002, chuyển nhượng diện tích là 30m² đất tại thửa số 252/1, tờ bản đồ số 11 thị trấn N N, được UBND huyện T Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q604408 ngày 02/11/1999, bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị M2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn B được Ủy ban nhân dân xã N N (nay là thị trấn N N) chứng thực theo Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, cụ thể: Tại khoản 1, khoản 2 Điều 11 quy định về trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại UBND xã, thị trấn nơi có đất. Trong thời hạn 05 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND xã, thị trấn kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào mục 1 phần II (phần ghi của cơ quan Nhà nước) của bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện chuyển nhượng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q604408 cấp ngày ngày 02/11/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị M2 diện tích là 50m² tại thửa số 252/1, tờ bản đồ số 11. Trong nội dung Hợp đồng chuyển nhượng 30m² đất cho ông Phan Văn B, diện tích còn lại là 20m² đất không đủ diện tích tối thiểu cho một thửa đất ở. Đề nghị Tòa án xem xét nội dung này theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng. Tại phiên toà, đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn N N trình bày: Việc chứng thực Hợp đồng tặng cho ngày 20/12/2002 giữa cụ Nguyễn Thị M2 cho ông Phan Văn B là đúng quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

- Người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện T Y là ông Nguyễn Văn H10 trình bày: Qua trao đổi làm việc với Chủ tịch UBND thị trấn N N, Công chức địa chính - xây dựng, thu thập các hồ sơ địa chính lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện, UBND thị trấn N N và các văn bản do Tòa án Nhân dân huyện T Y thu thập được, ông có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số Q 604408 ngày 02/11/1999 cho cụ Nguyễn Thị M2 đối với thửa số 252/1, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất Phố L Đ, thị trấn N N. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cụ Nguyễn Thị M2 ngày 02/11/1999 được thực hiện theo Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quan điểm của UBND huyện về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2020 của ông Phan Văn B: Ngày 15/12/2002, Cụ Nguyễn Thị M2 đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn B, diện tích 30m², thửa số 252/1, tờ bản đồ số 11, loại đất ở,

thời hạn lâu dài (UBND thị trấn N N chứng thực ngày 20/12/2002). Ngày 03/7/2004, gia đình cụ Nguyễn Thị M2 (không có ông Phan Văn B) có biên bản họp gia đình thống nhất khi mẹ ông là cụ Nguyễn Thị M2 còn sống thì mẹ ông được sử dụng. Khi mẹ ông mất đi sẽ giao cho bảy anh em trong gia đình (trừ ông Phan Văn B) sử dụng phần diện tích diện tích 30m², thửa số 252/1, tờ bản đồ số 11, loại đất ở.

Theo quy định tại khoản 2, Điều 82, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai quy định: Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau: a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có... Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

Đây là tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Phan Văn B và bị đơn là ông Phan Văn M và bà Trần Thị H cùng trú tại tổ dân phố L Đ, thị trấn N N. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện nghiên cứu, xét xử theo quy định. UBND huyện sẽ xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện T Y, tỉnh Bắc Giang đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định hiện trạng thửa đất 252/1 tờ bản đồ số 11 có diện tích 66,9m²;

Diện tích đất tranh chấp: 30m² x 20.000.000đồng/m² = 600.000.000đồng.

Với nội dung vụ án như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện T Y, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 131; Điều 133; Điều 136; Điều 139; Điều 461; Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 123; Điều 459 Bộ luật dân sự;

Khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B đối với ông Phan Văn M, bà Trần Thị H và cụ Nguyễn Thị M2.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2002 giữa bên tặng cho: cụ Nguyễn Thị M2, ở thôn Trung Tâm II, xã N N, T Y. bên nhận tặng cho: ông Phan Văn B ở thôn Trung Tâm II, xã N N, T Y, được Ủy ban nhân dân xã N N (nay là thị trấn N N), huyện T Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 20/12/2002 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn B, yêu cầu ông Phan Văn M và bà Trần Thị H phải tháo dỡ 30m² nhà để trả lại cho ông Phan Văn B 30m² đất tại thửa số 252/1, tờ bản đồ 11 năm 1978 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị M2, tức thửa 172, tờ bản đồ 12 năm 2002 tại tổ dân phố L Đ, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Văn B phải chịu 3.340.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí:

- Ông Phan Văn B phải chịu 28.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 2.000.000đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2018/0005771 ngày 29/5/2019 và 300.000đồng tại biên lai thu số AA/2018/0006294 ngày 07/5/2020. Ông Phan Văn B phải nộp tiếp 25.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/12/2020 ông Phan Văn B kháng cáo.

Nội dung kháng cáo:

Ngày 15/12/2002, cụ Nguyễn Thị M2 lập Hợp đồng tặng cho ông thửa đất số 252/1 tờ bản đồ số 11, diện tích 30m². Hợp đồng được thị trấn N N chứng thực ngày 20/12/2002.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận việc cụ Nguyễn Thị M2 tặng cho ông 30m² đất, tại vị trí cuối thửa đất 252/1.

Sau khi được cụ Nguyễn Thị M2 tặng cho 30m² đất tại thửa 252/1, ông đã xây hầm chứa nước. Năm 2019 anh Phan Văn Tuấn chiếm phần đất mà cụ Nguyễn Thị M2 đã tặng cho ông, dỡ hai gian nhà cấp 4 trên đất để xây nhà khác trên nền đất cũ, Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông nhưng không xem xét đến công sức của ông xây dựng bể nước ngầm, và hai gian nhà lợp ngói trên diện tích 30m².

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T, Phan Văn T4 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002 là giả mạo, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không trưng cầu giám định mà bác đơn của ông là không thỏa đáng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa hoặc hủy bản án theo quy định của pháp luật.

Do tại phiên tòa sơ thẩm cụ Nguyễn Thị M2 vắng mặt, ngày 28/12/2020 Tòa án nhân dân huyện T Y, tỉnh Bắc Giang mới tổng đạt bản án sơ thẩm cho cụ Nguyễn Thị M2.

Ngày 07/01/2021, cụ Nguyễn Thị M2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo:

Ngày 20/12/2002, cụ ký Hợp đồng chuyển nhượng 30m² đất tại thửa 252/1 tờ bản đồ số 11. Cụ khẳng định cụ tặng cho ông Phan Văn B 30m² đất, phần còn lại cụ chưa cho ai. Cụ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phan Văn B.

Ngày 18/11/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có quyết định kháng nghị số 06/KNPT – VKS – DS, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

Nội dung kháng nghị:

1. Bản án sơ thẩm xác định cụ Nguyễn Thị M2 là đồng bị đơn trong vụ án là không đúng với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B.

Cụ Nguyễn Thị M2, bà Tô Thị L đều đã ký giấy ủy quyền cho ông Phan Văn B tham gia tố tụng từ giai đoạn thụ lý đến khi kết thúc vụ án. Ông Phan Văn B ký nhận ủy quyền, nhưng bản án sơ thẩm không xác định cho ông Phan Văn B là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị M2, bà Tô Thị L là xác định thiếu tư cách tham gia tố tụng của ông Phan Văn B, không đúng quy định tại Điều 85, 86, 87 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Theo kết quả đo đạc bản đồ năm 2017 và kết quả đo đạc hiện trạng thì thửa đất của cụ Nguyễn Thị M2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay là thửa số 30, tờ bản đồ số 09, diện tích 66,9m². Ngày 15/12/2002 cụ Nguyễn Thị M2 đã ký Hợp đồng tặng cho ông Phan Văn B 30m² đất mà cụ Nguyễn Thị M2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc tặng cho được lập theo mẫu mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), Hợp đồng được UBND thị trấn N N chứng thực ngày 20/12/2002. Từ khi lập Hợp đồng đến nay ông Phan Văn B chưa làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Nay cụ Nguyễn Thị M2 vẫn có ý kiến là đồng ý cho ông Phan Văn B 30m² đất. Việc ông Phan Văn B khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị M2 và ông Phan Văn B ngày 15/12/2002 là có căn cứ để được chấp nhận.

3. Các đương sự không tranh chấp về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị M2; không tranh chấp tài sản là ngôi nhà do cụ Nguyễn Thị M2, Cụ T làm; cụ Nguyễn Thị M2 không tặng cho ông Phan Văn B ngôi nhà; ngôi nhà cụ Nguyễn Thị M2, Cụ T hiện nay đã bị phá dỡ, không còn. Nhưng Tòa án lại cho rằng trên phần diện tích đất cụ Nguyễn Thị M2 tặng cho ông Phan Văn B có di sản của Cụ T để lại, cụ Nguyễn Thị M2 tặng cho ông Phan

Văn B không có ý kiến của những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Cụ T là vi phạm điều cấm của pháp luật và cho rằng việc cụ Nguyễn Thị M2 tặng cho ông Phan Văn B là vi phạm Điều 131, 133, 136, 139, 461, 463 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 123, 459 Bộ luật dân sự để xử bác yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị M2 và ông Phan Văn B ngày 15/12/2002; bác yêu cầu đòi 30m² đất của ông Phan Văn B là không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông Phan Văn B, cụ Nguyễn Thị M2.

4. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 30m²; trên đất có xây dựng các công trình. Nhưng khi xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản Tòa án không xác định rõ vị trí, kích thước các cạnh của phần diện tích đất tranh chấp, trên đất tranh chấp có tài sản gì, giá trị tài sản đó và xử bác yêu cầu của ông Phan Văn B yêu cầu ông M, bà H trả 30m² đất nhưng không định rõ vị trí, kích thước các cạnh là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tuyên án không rõ ràng, cụ thể.

5. Bản án sơ thẩm xử buộc ông Phan Văn B phải chịu 28.300.000 đồng tiền án phí. Ông Phan Văn B đã nộp 2.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Đối trừ thì ông Phan Văn B còn phải nộp 26.000.000 đồng. Nhưng bản án sơ thẩm buộc ông Phan Văn B còn phải nộp 25.000.000 đồng tiền án phí là không chính xác.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn B không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện. Ông Phan Văn B và cụ Nguyễn Thị M2 không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang không thay đổi, bổ sung, rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn B trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002 bản chất là cụ Nguyễn Thị M2 cho ông Phan Văn B 30m² đất về phía cuối của thửa đất 252/1 tờ bản đồ số 11, phố L Đ, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang. Đến nay cụ Nguyễn Thị M2 vẫn thể hiện ý chí cho ông Phan Văn B diện tích đất này. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002 là Cụ M1 tặng cho ông B 30m² đất.

Ông Phan Văn B trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của Luật sư Nguyễn Đình Huân không thay đổi, bổ sung.

Cụ Nguyễn Thị M2 (do ông Phan Văn B đại diện) trình bày: Cụ có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002, nay cụ vẫn đồng ý cho

ông Phan Văn B 30m² đất tại thửa đất 252/1 tờ bản đồ số 11, phố L Đ, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang. Đề nghị Tòa án công nhận việc tặng cho ông Phan Văn B diện tích đất nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn M trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002 lập không đúng về nội dung và hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, Hợp đồng này chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên chưa phát sinh hiệu lực, chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn B và cụ Nguyễn Thị M2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn T trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002 của Cụ M1 cho ông B 30m² đất là giả vì năm 2004, Cụ M1 đã ký biên bản họp gia đình, biên bản giải quyết khiếu nại của ông Tạc do Ủy ban xã N N lập xác định: Sau khi cụ chết, cụ cho bảy người con còn lại (trừ ông B) diện tích đất tại thửa 252/1, tờ bản đồ số 11. Như vậy biên bản họp gia đình và biên bản giải quyết khiếu nại do Ủy ban xã N N lập đã thay thế Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

Ông Phan Văn T trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Như Quỳnh và bà Nguyễn Thị Hòa không thay đổi, bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị số 06/KNPT – VKS – DS ngày 18/11/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không liên quan không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 294, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử thấy: Bản án sơ thẩm có một số vi phạm sau:

[2.1] Xác định sai tư cách tham gia tố tụng của cụ Nguyễn Thị M2, không đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong vụ án này Cụ M1 vẫn đồng ý cho ông B 30m² đất tại thửa 252/1, tờ bản đồ số 11, quyền và lợi ích của ông B không bị Cụ M1 xâm phạm, trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ông B chỉ khởi kiện ông M, bà H. Quá trình chuẩn bị xét xử Cụ M1 đều tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng bản án sơ thẩm xác định Cụ M1 là đồng bị đơn trong vụ án là không đúng với yêu cầu khởi kiện của ông B.

[2.2] Giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không có ai yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2002 giữa cụ Nguyễn Thị M2 và ông Phan Văn B vô hiệu nhưng bản án sơ thẩm quyết định: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2002 giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị M2, bên nhận tặng cho: Ông Phan Văn B có thực ngày 20/12/2002 vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử thấy: Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà ở cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn B, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện T Y, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T Y, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Đối với kháng cáo của ông Phan Văn B và kháng cáo của cụ Nguyễn Thị M2 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B. Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Ở thủ tục xét xử phúc thẩm, ông Phan Văn B yêu cầu tiến hành lại thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp 4.328.000 đồng để Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông Phan Văn B. Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí xem

xét,thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 294, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Yên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại ông Phan Văn B 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2020/0000165 ngày 07/01/2021.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện T Y;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện T Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thạo