

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 22/2019/DSPT

Ngày 27/3/2019

V/v: Kiện đòi tài sản

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Tuấn Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Dũng; Ông Ngô Xuân Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2018/TLPT-DS ngày 11/6/2018 về “kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị N, sinh năm 1964 (có mặt).

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958 (Ông C ủy quyền cho bà N).

Cùng địa chỉ: Số nhà 24, đường Nguyễn Cao, phường N, thành phố B, tỉnh BN.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh BN.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng O, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Q (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã P, huyện Q, tỉnh BN.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hải T, chức vụ: Chủ tịch UBND xã (Vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (Có mặt).

4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987 (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1984 (có mặt).

6. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C do bà N đại diện trình bày:

Năm 2004, được sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn Ng là em rể ông C nên vợ chồng bà có biết vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có nhu cầu bán một diện tích đất ở rìa làng thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN. Sau khi thống nhất vợ chồng bà đã nhất trí mua thửa đất này của vợ chồng ông T, bà T. Diện tích đất mua bán viết trong giấy là 444m² nhưng phía vợ chồng ông T, bà T nói với vợ chồng bà diện tích đất thực tế hơn 500m², ngoài ra vợ chồng ông T, bà T cũng thống nhất ngoài phần đất ở thì vợ chồng bà còn được sử dụng thêm diện tích ao khoảng 2 sào ở cạnh thửa đất ở và sử dụng cả phần đất lưu không giữa đất ở và diện tích ao. Ngoài phần diện tích đất thì trên đất khi đó có một số cây trồng nhỏ và có 01 ngôi lán để chăn thả gia cầm. Hai bên thống nhất số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận, ngày 25/02/2004 hai bên đã làm giấy cam kết mua bán diện tích đất như đã thống nhất với nội dung: “*Vợ chồng ông T, bà T đồng ý bán cho vợ chồng bà N, ông C diện tích đất 444m² với giá 60.000.000 đồng và đồng ý ủy quyền cho sử dụng 2 sào ao liền kề cùng với phần đất lưu không giữa đất ở và ao*”. Giấy cam kết có chữ ký của bên bán là ông T và cũng có chữ ký của em ruột bà T là ông Nguyễn Văn B và chữ ký của ông Nguyễn Văn Ng là những người làm chứng. Theo bà N thì sở dĩ trong giấy cam kết mua bán không có chữ ký của bà T là vì lúc đó hai bên đã thống nhất và bà cũng nghĩ đơn giản là chỉ mình ông T ký vào là được cũng như là phía người mua cũng chỉ có mình ông C ký vào văn bản. Tại thời điểm viết giấy cam kết, ông T có nói với vợ chồng bà là đất đã có sổ đỏ nhưng đang do trưởng thôn giữ, giờ chỉ nộp thuế vào là có sổ đỏ nên vợ chồng bà đã tin tưởng đã giao cho vợ chồng ông T, bà T số tiền 34.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 22/12/2004, vợ chồng bà và ông T đã đến nhà ông Nguyễn Văn Th là trưởng thôn Hà L khi đó để hỏi về sổ đỏ thì được biết sổ đỏ mới chỉ có phôi ghi tên ông T, bà T mà chưa có chữ ký và dấu của Ủy ban nhân dân huyện Q. Lúc đó ông T sợ vợ chồng bà không mua nữa nên đã viết một văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền làm

thủ tục chuyển nhượng đất, văn bản này có xác nhận của ông Th trưởng thôn Hà L. Về số tiền chuyển nhượng, ngày 25/02/2004 ông T đã nhận số tiền 34.000.000 đồng, sau đó tiếp tục nhận nhiều lần đến ngày 16/7/2006 tổng số tiền nhận là 56.000.000 đồng, đến ngày 04/12/2007 thì vợ chồng bà đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền 60.000.000 đồng. Trước đó, sau khi nhận số tiền 34.000.000 đồng thì phía vợ chồng ông T, bà T còn đưa cho vợ chồng bà một sổ đỏ thửa đất của vợ chồng bà T ở trong làng để làm tin. Sổ đỏ này đến ngày 05/3/2007 do gia đình bà T cần đến nên phía bà T đã lên nhà bà để lấy và bà đã trả lại bà T, khi lấy sổ đỏ bà T có ký nhận. Sau khi thỏa thuận mua bán xong bà đã đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2008 thì vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp sổ đỏ đối với phần diện tích đất đã mua. Theo hồ sơ chuyển nhượng đất và sổ đỏ thì vợ chồng bà đã được UBND huyện Q chứng nhận được sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng bao gồm thửa số 73, tờ bản đồ số 23, diện tích 163m² và thửa số 74, tờ bản đồ số 23, diện tích 276m². Kể từ thời điểm mua bán năm 2004 do vợ chồng bà cũng không có nhu cầu sử dụng đất nên cứ bỏ không như vậy, bà cũng không thường xuyên đến thăm đất được do vậy phần diện tích đất của vợ chồng bà đã bị bà T cùng vợ chồng anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị H chiếm dụng. Nay bà và ông C đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả lại vợ chồng bà diện tích đất đã chuyển nhượng là hai thửa đất số 73, thửa số 74, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hà L, xã P. Trong đơn khởi kiện bà N, ông C cũng đề nghị bà T phải trả lại cả phần 2 sào ao cũng như phần đất lưu không giữa đất ở và ao như hai bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng đất. Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, do phía bà T có yêu cầu Tòa án xem xét thỏa thuận mua bán đất giữa ông T với bà N, ông C như bà đã khai có hiệu lực pháp luật hay không nên phía bà N có bổ sung yêu cầu xem xét giải quyết hợp đồng vô hiệu trong trường hợp thỏa thuận mua bán giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông T, bà T bị vô hiệu. Tại phiên tòa, bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết đòi phần ao và đất lưu không giữa đất ở và diện tích ao như trong đơn khởi kiện đã yêu cầu.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T do ông Nguyễn Anh N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 73 và 74, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hà L, xã P hiện đang đứng tên sổ đỏ tên vợ chồng bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C mà hai bên đang có tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng bà T mua của thôn Hà L từ đã lâu, thời điểm mua bà T cũng không nhớ rõ. Đất khi đó mua do hộ gia đình bà đông con và khi đó các con của ông bà vẫn còn nhỏ. Mọi tài liệu giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất với địa phương bà không còn giữ được giấy tờ gì. Khi đó do diện tích đất ở bìa làng lại là đất thung vũng nên việc mua bán cũng dễ dàng. Sau khi mua vợ chồng bà đã tân lập dần mới được thửa đất như hiện nay, đến năm 2005 vợ chồng bà đã làm 03 gian nhà cấp 4 nhỏ và đến năm 2006 thì vợ chồng bà cho vợ chồng anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị H quản lý và ở đó.

Kể từ khi vợ chồng bà được sử dụng diện tích đất này thì bà cũng không chuyển nhượng cho ai, không chuyển nhượng cho vợ chồng bà N, ông C. Bà cũng không được ông T nói cho biết việc bán đất như thế nào cả, chỉ có lần bà thấy ông T nói là ký vào giấy tờ gì đấy thì bà cũng có ký nhưng không biết việc mua bán đất. Bà không thừa nhận có việc mua bán đất với vợ chồng ông C, bà N như phía bà N đã trình bày. Nay ông T đã chết từ ngày 22/4/2014, phía bà N, ông C có yêu cầu bà trả lại đất bà không đồng ý. Bà cũng đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với vợ chồng bà N, ông C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Q đã cấp cho vợ chồng bà N, ông C đối với thửa đất số 73, thửa số 74, tờ bản đồ số 23 nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H do anh T đại diện trình bày: Về nguồn gốc 02 thửa đất đang có tranh chấp do bố mẹ anh mua của địa phương từ lâu, từ khi anh còn rất nhỏ. Bố mẹ anh tân tạo, cải tạo đất như thế nào anh cũng không được biết, không có công sức đóng góp gì. Năm 2005, anh lấy vợ đến năm 2006 bố mẹ anh có làm nhà và cho vợ chồng ra ở đó cũng vào năm đó cho đến nay. Trên thửa đất này hiện có ngôi nhà 3 gian cấp 4 nhỏ, công trình phụ gồm bếp và 05 cây nhãn. Số tài sản này cũng là do bố mẹ anh tạo lập được, vợ chồng anh không có công sức gì. Nay phía bà N, ông C kiện đòi đất, anh xác định không có việc bố anh bán đất nên anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông C.

Anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn Th trình bày: Các anh đồng ý với lời khai của anh T về nguồn gốc thửa đất. Việc tân tạo thửa đất cũng như các tài sản trên đất các anh cũng không có đóng góp gì. Nay do bố anh là ông T đã mất, các anh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến 02 thửa đất trên. Các anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà N, ông C.

Ủy ban nhân dân huyện Q do ông Nguyễn Đăng O đại diện trình bày: Ủy ban nhân dân huyện sau khi xem xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với bà N, ông C được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 27/6/2007 thì thủ tục chưa đúng quy định của pháp luật chưa có chữ ký của cả hai vợ chồng trong hợp đồng mà chỉ có chữ ký của ông T. Ý kiến của phía Ủy ban là đề nghị Tòa án căn cứ chứng cứ trong hồ sơ vụ án, căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ kiện đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Ủy ban nhân dân xã P, huyện Q do ông Nguyễn Hải T đại diện trình bày: Về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà T cho vợ chồng ông C, bà N hai bên có làm thủ tục và đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P thời điểm đó chứng thực hợp đồng. Năm 2013 hai bên có tranh chấp và có đề nghị Ủy ban nhân dân xã can thiệp giải quyết. Trong suốt thời gian giải quyết tranh chấp từ năm 2013 đến năm 2016 thì phía bà T đều thừa nhận có việc mua bán đất này nhưng là chỉ mua bán phần đất ở chứ không có phần diện tích ao và diện tích đất lưu không giữa đất

ở và ao. Đối với việc chứng thực hợp đồng, phía Ủy ban đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết đảm bảo quyền lợi hợp pháp của hai bên.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Ng trình bày: Ông là họ hàng với bà T và cũng là em rể ông Nguyễn Văn C. Trước năm 2004 ông có biết ông T, bà T có phần đất ở rìa thôn Hà L muốn bán nhưng chưa bán được nên ông đã giới thiệu cho vợ chồng bà N, ông C để hai bên mua bán đất. Hai bên đã gặp nhau, bàn bạc và thống nhất việc mua bán. Việc mua bán này có sự thống nhất của cả vợ chồng bà T, ông T chứ không riêng gì của ông T, ông đã chứng kiến việc hai bên mua bán gặp nhau bàn bạc, lập giấy mua bán và sau này là trả tiền. Ông làm chứng cho việc giữa vợ chồng ông T, bà T với vợ chồng ông C, bà N có thỏa thuận mua bán đất như phía bà N, ông C đã trình bày là có thực.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Các Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Án lệ số 04/2016; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C đối với yêu cầu đòi bà Nguyễn Thị T phải trả lại phần diện tích 02 sào ao và phần đất lưu không giữa đất ở và ao.

2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh BN đã cấp cho bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C đối với 02 thửa đất số 73, 74, tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C buộc bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn Th phải trả lại bà N, ông C thửa đất số 73, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN.

4. Bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C được sử dụng toàn bộ số tài sản trên thửa đất bao gồm: 01 ngôi nhà 03 gian cấp 4 nhỏ; 01 nhà bếp; sân bata; 01 cây ổi, 05 cây nhãn và 01 cây trứng cá nhưng phải trả cho bà T, anh T, chị H, anh C và anh Th do bà T đại diện một phần số tiền trị giá tài sản là 11.750.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 03/4/2018, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/4/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh kháng nghị theo hướng đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ vì:

Thứ nhất: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét quyết định đối với yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với vợ chồng bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có tranh chấp cho hộ ông Nguyễn Văn T hay cấp cho ông T, bà T để xác định quyền lợi của các con ông T, bà T.

Thứ ba: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chính xác về tài sản trên đất, việc trích trả tài sản trên đất và không tuyên án phí đối với việc trích trả tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thấy:

Thửa đất số 73, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN vợ chồng bà N, ông C kiện đòi bà T phải trả lại có nguồn gốc là của bà T, ông T mua của thôn Hà L. Đến năm 2004, vợ chồng bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng bà N. Khi làm thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên thì chỉ có ông T và ông C ký vào bên bán và bên mua còn bà T và bà N không ký. Theo như lời trình bày của bà T thì khi chồng bà bán cho vợ chồng ông C, bà N thửa đất này bà hoàn toàn không biết nhưng đến ngày 05/3/2007, bà T lại lên nhà bà N lấy lại một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T vì trước đó để làm tin vợ chồng bà T đã giao cho vợ chồng bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Khi lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T có viết vào mặt sau của Giấy cam kết mua bán về việc bà có nhận lại từ bà N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, khi bà T ký nhận vào tờ giấy đó bà T đã phải đọc nội dung tờ giấy đó thì mới ký. Bà T cho rằng chữ ký đó

không phải là chữ ký của bà, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã ra quyết định trưng cầu giám định chữ ký của bà T nhưng không đủ mẫu vật để giám định nên không thể kết luận được chữ ký trong giấy về việc nhận lại sổ đỏ có phải là của bà T hay không. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà T lại tiếp tục có đơn đề nghị cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007 và chữ ký của ông Ty và chữ ký của bà T trong Giấy cam kết mua bán ngày 25/02/2004.

Căn cứ đơn đề nghị trưng cầu giám định của bà Nguyễn Thị T, cấp phúc thẩm đã Quyết định trưng cầu Viện khoa học hình sự – Bộ Công an giám định chữ ký của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007 và chữ ký của ông Ty và chữ ký của bà T trong Giấy cam kết mua bán ngày 25/02/2004.

Tại Kết luận giám định số 332/C09-P5 ngày 16/01/2019 của Viện khoa học hình sự – Bộ Công an đã kết luận:

1.Chữ ký “T” dưới mục “Bên B” tại trang 3 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007(ký hiệu A1) so với chữ ký của Nguyễn Văn T trên các mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra.

2.Chữ ký đứng tên Nguyễn Văn T dưới mục “Người viết cam kết” tại trang 1; chữ ký đứng tên Ng văn T, chữ viết “Ng Văn T” tại lề trái trang 1 và tại trang 2 tại Giấy cam kết mua bán ngày 25/02/2004 (ký hiệu A2) so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn T trên các mẫu so sánh do cùng một người viết ra.

3. Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị T dưới mục “Người bán đất” tại trang 2 trong Giấy cam kết mua bán ngày 25/02/2004 (ký hiệu A2) so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị T trên các mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy căn cứ vào kết luận giám định có cơ sở khẳng định vào ngày 25/02/2004 giữa vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông C, bà N đã có thỏa thuận về việc chuyển nhượng mua bán thửa đất số 73, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN, việc mua bán, chuyển nhượng đất có sự đồng ý của tất cả các bên mặc dù giấy mua bán chỉ có chữ ký của ông T, ông C. Việc bà T trình bày cho rằng bà không biết việc ông T chồng bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C, bà N và bà không ký vào mặt sau tờ Giấy cam kết mua bán đất ngày 25/02/2004 là không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ vào án lệ số 04/2016/AL được công bố theo quyết định số 220/QĐ-TA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì có căn cứ để xác định mặc dù phía bà T không ký vào văn bản chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà N, ông C nhưng xác định được bà T có biết việc bán đất và cũng đã đồng thuận, bà T, ông T đã nhận đủ tiền từ bà N, ông C. Do vậy, xác định thỏa thuận mua bán đất giữa vợ chồng ông T, bà T với vợ chồng bà N, ông C có hiệu lực pháp luật.

Xem xét về hình thức của Giấy cam kết mua bán đất do các bên lập ngày 25/02/2004 xét thấy về mặt hình thức không phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng song căn cứ vào các chứng cứ do các đương sự cung cấp và ý kiến của Ủy ban nhân dân xã P, huyện Q, tỉnh BN thì phần diện tích đất mà vợ chồng ông T, bà T thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T, việc sử dụng phù hợp quy hoạch và phần diện tích đất này trước khi vợ chồng ông T, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng bà N, ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện Q phê duyệt để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng thì vợ chồng bà N, ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đó là thửa đất số 73, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN. Theo quy định tại điểm b1, điểm b2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP – TANDTC thì thỏa thuận mua bán này không bị coi là vô hiệu về mặt hình thức.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 27/6/2007 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, qua Kết luận giám định cho thấy chữ ký trong hợp đồng không phải của ông Nguyễn Văn T như vậy việc Ủy ban nhân dân xã P chứng thực hợp đồng khi không có mặt ông T là không đúng quy định của pháp luật song xét thấy Hợp đồng trên là do bên bà N lập, hoàn thiện để nhằm mục đích làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đối với thửa đất mua của vợ chồng ông T, bà T dựa trên Giấy cam kết mua bán lập ngày 25/02/2004. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 27/6/2007 không có giá trị pháp lý nhưng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của giấy cam kết mua bán đất do ông T và ông C lập ngày 25/02/2004 bởi như đã phân tích ở trên thì thỏa thuận mua bán chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà T với vợ chồng bà N, ông C không bị vô hiệu. Tuy nhiên cần Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Q và Ủy ban nhân dân xã P nghiêm túc rút kinh nghiệm, cần quản lý chặt chẽ hoạt động chứng thực theo chức năng, nhiệm vụ pháp luật quy định.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ pháp luật.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T có đơn phản tố đề nghị yêu cầu xem xét hủy hợp đồng mua bán và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho bà N, ông C. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét đến đề nghị này của bà T và bà T đã làm các thủ tục liên quan đến yêu cầu phản tố của bà T theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa và trong bản án, Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét và nhận định về yêu cầu phản tố của bà T nhưng trong phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết vấn đề này. Việc không tuyên đối với yêu cầu này của bà T cũng không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bà T. Bản án sơ thẩm cũng nhận định về hợp

đồng chuyển nhượng này và xác định hợp đồng chuyển nhượng đất có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm nghiêm túc vấn đề này.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác minh về hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T tuy nhiên hiện nay theo cung cấp của đại diện văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không còn lưu trữ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của hộ ông Nguyễn Văn T. Còn việc hộ ông Nguyễn Văn T đã được cấp phối giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa có chữ ký và dấu của Ủy ban nhân dân huyện Q song thực tế thửa đất của vợ chồng ông T, bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện Q phê duyệt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với 591 hộ tại thôn Hà L, xã P, huyện Q theo Quyết định số 338 ngày 29/12/2000 của Ủy ban nhân dân huyện Q.

Hơn nữa, tại đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất đề ngày 20/6/2007 người viết đơn là Nguyễn Văn T có thể hiện tại phần kê khai chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T đồng sở hữu là Nguyễn Thị T. Như vậy, qua đơn đăng ký biến động này của ông T viết thì thấy người đồng sở hữu hai thửa đất đó chỉ có bà T là vợ ông T chứ không hề có các con của ông T, bà T. Đây là ý chí của ông T cũng là chủ sử dụng đất thì có thể thấy ông T chỉ để bà T là đồng sở hữu thửa đất của vợ chồng chứ không có các con của ông T, bà T. Hơn nữa, thời điểm ông T, bà T mua thửa đất đó các con của ông T, bà T còn rất nhỏ không có thu nhập cũng không có tài sản riêng nên không thể đóng góp gì vào việc mua đất này, bản thân các con ông T, bà T cũng thừa nhận nguồn gốc đất là do ông T, bà T mua của địa phương từ lúc các con ông T, bà T còn nhỏ. Ông T, bà T cũng không có văn bản nào thể hiện cho các con là những người đồng sở hữu hai thửa đất trên. Từ những phân tích ở trên có thể thấy thửa đất số 73, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN là tài sản của vợ chồng ông T, bà T chứ không phải là của cả hộ gia đình ông T gồm cả các con. Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh kháng nghị cho rằng Tòa án sơ thẩm chưa xác định rõ thửa đất đang tranh chấp là của ông T, bà T hay của ông T, bà T và các con là không có căn cứ.

Thứ ba: Theo như lời khai cũng như các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất này vợ chồng ông T, bà T sau khi mua đã tận tạo và xây dựng một số công trình trên đất vào năm 2005. Năm 2004 thì thửa đất của gia đình bà đã bán cho vợ chồng ông C, bà N nhưng đến năm 2007 thì vợ chồng ông C, bà N mới thanh toán đủ số tiền 60.000.000đ theo như giấy chuyển nhượng. Như vậy, có thể thấy việc vợ chồng bà T xây dựng các công trình trên đất vào năm 2005 là không có lỗi. Mặc dù vợ chồng bà đã bán cho vợ chồng bà N nhưng do vợ chồng bà N đến năm 2007 mới thanh toán hết số tiền theo như hợp đồng nên đến năm 2007 mới là thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Do vậy, vợ chồng bà T xây nhà trên thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà N vào năm 2005 không có lỗi. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của mỗi bên 50:50 là không đúng. Ở đây, do vợ chồng bà N chưa thanh toán xong số tiền như đã thỏa thuận nên khi bà T xây nhà trên đất như vậy là không

có lỗi, Tòa án sơ thẩm giao cho vợ chồng bà N sử dụng các công trình trên đất và phải trích trả cho bà T $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản là không phù hợp. Do bà T không có lỗi nên cần buộc vợ chồng bà N trích trả toàn bộ giá trị tài sản cho bà T, vợ chồng anh T, chị H. Tòa án cấp sơ thẩm khi buộc bà N trích trả tiền cho bà T, anh T, chị H không buộc bà N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

Bồi các lễ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Các Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Án lệ số 04/2016; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án năm 2009, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C đối với yêu cầu đòi bà Nguyễn Thị T phải trả lại phần diện tích 02 sào ao và phần đất lưu không giữa đất ở và ao.

2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn T với vợ chồng bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh BN đã cấp cho bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C đối với 02 thửa đất số 73, 74 tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C. Buộc bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn Th phải trả lại bà N, ông C thửa đất số 73 diện tích 163m², thửa đất số 74 diện tích 267m² thuộc tờ bản đồ số 23 đất dân cư thôn Hà L, xã P, huyện Q, tỉnh BN.

4. Bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn C được sử dụng toàn bộ số tài sản trên thửa đất bao gồm: 01 ngôi nhà 03 gian cấp 4 nhỏ; 01 nhà bếp; sân bata; 01 cây Ổi, 05 cây Nhãn và 01 cây Trứng cá nhưng phải trả cho bà T, anh T, chị H, anh C và anh Th do bà T đại diện số tiền trị giá tài sản là 23.500.000 đồng (Hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành, các bên không thỏa thuận được lãi suất thì hàng tháng phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

5. Về án phí, lệ phí Tòa án: Bà N, ông C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm kiện đòi tài sản. Bà N, ông C phải chịu 1.175.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trích trả cho bà T và các con bà T. Tạm giữ số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí ông C, bà N đã nộp theo biên lai thu số 04310 ngày 18/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Võ để đảm bảo thi hành án.

Bà T phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp kiện đòi tài sản. Bà T phải chịu 2.300.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận bà N đã nộp tạm ứng, bà T phải hoàn trả bà N số tiền 2.300.000 đồng. Bà T không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hoàn trả bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 04643 ngày 27/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ nhưng được khấu trừ 200.000đ vào tiền án phí bà T phải chịu. Hoàn trả bà T 100.000đ tiền tạm ứng án phí còn lại.

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà T 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0002596 ngày 03/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ.

Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Xác nhận bà T đã nộp đủ 5000.000 đồng để chi phí giám định.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Quế Võ;
- Chi cục THADS huyện Quế Võ;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Tuấn Anh

Đã ký

Hoàng Tuấn Anh