

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 592/2024/DS-PT

Ngày: 28/11/2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên
bố HĐCNQSDĐ vô hiệu và huỷ
GCNQSDĐ

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 Bùi Xuân Trọng;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Toà 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 Nguyễn Thị Thanh Phương, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 292/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu và huỷ GCNQSDĐ” do có kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12424/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024 giữa:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc T1 sinh năm 1973; trú tại: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; Có mặt.

* **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn S sinh năm 1962 và bà Dương Thị M sinh năm 1963; trú tại: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; Điều vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn Bình S1 năm 1973 và bà Dương Thị T sinh năm 1975; trú tại: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; Ông B có mặt, bà T vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông B, bà T: Ông Nguyễn Anh N sinh năm 1971; Nơi thường trú: Khu T, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông B: Bà Nguyễn Thị T2 và Nguyễn Đức T3 - Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; Đều có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T4 sinh năm 1957;
2. Bà Nguyễn Thị M1 sinh năm 1960;
3. Bà Nguyễn Thị M2 sinh năm 1965;
4. Bà Nguyễn Thị L sinh năm 1969;
5. Bà Nguyễn Thị N1 sinh năm 1970;
6. Bà Nguyễn Thị T5 sinh năm 1970;

Cùng trú tại: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; Đều vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị T6 sinh năm 1961; trú tại: Khu phố D, phường X, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; Vắng mặt.

8. Anh Nguyễn Văn K sinh năm 1984; trú tại: Trung tâm K1, Trường cao đẳng X, phường T, quận N, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

9. Bà Trần Thị V sinh năm 1981; trú tại: Thôn C, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao S2 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày như sau:

Bố ông là cụ Nguyễn Ngọc O, sinh năm 1930, chết ngày 06/8/1996 (ÂL). Bố ông có 02 người vợ, vợ cả là cụ Dương Thị N2, sinh năm 1931, chết ngày 09/8/2021 (ÂL) và người vợ thứ hai là cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1928, chết ngày 02/11/1996 (ÂL).

Cụ O và cụ N2 sinh được 03 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1961; Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1970 và ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1973. Bà T6 hiện nay đang ở khu phố D, phường X; còn bà T5 đang ở khu phố T, phường T, thị xã T.

Cụ O và cụ H sinh được 08 người con chung gồm: Ông Nguyễn Văn S3, sinh năm 1952 (ông S3 hy sinh năm 1972, chưa có vợ con); bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1957; bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1960; ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1965; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969

và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1970. Hiện tất cả đều đang sinh sống tại khu phố T, phường T, thị xã T.

Khi bố và 02 mẹ ông còn sống tạo lập được khối tài sản gồm 02 thửa đất: Thửa đất số 458, tờ bản đồ số 14, diện tích 463m² và thửa đất số 459, tờ bản đồ số 14, diện tích 380m² tại khu phố T, phường T, thị xã T. Khi còn sống, bố ông và cụ H cùng gia đình ông S sống trên thửa đất 458; còn ông và mẹ ông sống trên thửa đất 459.

Năm 1991, trước khi ông ra Hà Nội học, bố ông gọi ông vào và có mặt cả hai bà vợ và bố ông nói đã ra xã kê khai và bố mẹ thống nhất trí chia cho ông thửa đất số 459 và chia cho ông S thửa đất số 458. Lúc đó không có mặt ông S.

Tại thời điểm năm 1991, trên thửa đất 459 mà bố ông chia cho ông có 03 nhà cấp 4: 01 nhà để ở rộng khoảng 80m²; 01 nhà dùng để làm máy xay xát rộng khoảng 60m²; 01 nhà bếp rộng khoảng 20m². Trên thửa mà bố ông chia cho ông S có 04 nhà cấp 4: 02 nhà để ở (01 nhà rộng khoảng 80m², 01 nhà rộng khoảng 30m²; 01 nhà bếp rộng khoảng 20m²; 01 nhà ngang rộng khoảng 20m² và 01 số công trình để chăn nuôi).

Sau khi bố ông chia đất cho 02 anh em ông thì ông đi học, bố ông vẫn kinh doanh máy xát và mẹ ông vẫn sống trên thửa đất 459, cuối tuần ông về. Tất cả các anh chị em ông không ai tranh chấp gì. Còn gia đình ông S vẫn ở trên thửa đất 458. Bố ông vẫn đi lại 02 bên vì 02 thửa đất liền nhau. Đến khoảng tháng 5/1996, khi đó bố ông đã già yếu không làm được nên có nói với ông là cho ông S mượn phần đất có cửa hàng để ông S kinh doanh làm máy xay sát gạo, ông đồng ý. Sau đó hàng ngày ông S sang kinh doanh máy xát đến tối ông S lại về nhà ông S ở. Đến tháng 7/1996, sau khi tốt nghiệp Đại học ông về quê sinh sống cùng mẹ ông, ông S vẫn kinh doanh làm máy xát cho đến khoảng năm 2000 thì ông S không kinh doanh nữa, ngôi nhà để làm máy xát này không ai sử dụng nữa.

Năm 2004, ông T1 kết hôn, vợ chồng ông vẫn sống ở quê cho đến năm 2008 thì gia đình ông chuyển ra Hà Nội sinh sống và ông đưa cả mẹ ông ra ở cùng. Sau khi gia đình ông chuyển ra Hà Nội sống thì nhà ông vẫn không sử dụng, chỉ đến tuần rằm ông về thắp hương.

Năm 2010, ông S hỏi ông mượn ngôi nhà để làm máy xát để ông S sửa lại để kinh doanh, buôn bán. Do lúc đó gia đình ông không ở quê nữa nên ông đồng ý cho ông S mượn. Nhưng mấy tháng sau ông về thì ông S đã xây xong nhà 03 tầng, lúc đó ông hỏi ông S tại sao ông chỉ hỏi mượn để sửa lại kinh doanh nhưng lại xây nhà 03 tầng thì ông S nói là mượn xây nhà để ở và kinh doanh. Vì là anh em nên ông cũng đồng ý cho ông S mượn. Khoảng năm 2020, ông S đưa cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Khi nhận giấy, ông thấy sơ đồ trên GCNQSDĐ không phù hợp với thửa đất, không đúng với diện tích mà bố ông cho ông nên ông đã thắc mắc với ông S nhưng ông S nói là do

huyện cấp nên ông không biết. Ông đã gửi đơn kiến nghị đến UBND huyện nhưng họ chưa trả lời và ông cũng công tác ở xa nên ông chưa đến huyện để hỏi.

Tháng 03/2021, do mẹ yếu nên ông đưa mẹ về quê và về ở cùng mẹ cho đến tháng 8/2021 thì mẹ ông mất. Trước khi mất, mẹ ông không để lại di chúc. Cuối năm 2021, ông S nói với ông là ông S đã bán ngôi nhà 03 tầng xây trên đất của ông cho vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Dương Thị T. Ông hỏi lý do ông S bán thì ông S nói là do làm ăn thua lỗ. Ông bảo ông S là ông cho tiền để đi chuộc lại về vì đất là của bố mẹ để lại cho ông nhưng ông S không đồng ý.

Việc UBND huyện T cấp GCNQSDĐ mang tên ông năm 2008 đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ 19, diện tích 296m² thì ông hoàn toàn không biết vì bản thân ông không đi kê khai đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Ông khẳng định thửa đất bố ông cho ông là thửa 459, diện tích 380m², vì vậy UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ thiếu diện tích cho ông. Ông được biết ông S đã tự ý đi kê khai để làm thủ tục và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích ông S đã mượn của ông (là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m²) và năm 2021 ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà T phần diện tích đất nêu trên. Tháng 7/2021, ông B, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này.

Tại thời điểm UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông (năm 2008) thì hộ gia đình ông gồm có 03 người: Mẹ ông (Dương Thị N2); hai vợ chồng ông (Nguyễn Ngọc T1, Trần Thị V, sinh năm 1981) và con ông (Nguyễn Phương B1, sinh năm 2005). Tuy nhiên ông khẳng định thửa đất 459 là tài sản của bố mẹ ông cho ông, quá trình sống trên đất vợ chồng ông chưa xây dựng gì trên đất.

Ngày 15/6/2022, ông T1 có làm đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy GCNQSDĐ số AN 189672 do UBND huyện T cấp ngày 03/6/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) ngày 22/6/2021 đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh giữa ông S, bà M với ông B1, bà T vô hiệu.

3. Buộc ông S, bà M phải trả lại ông thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Buộc ông S, bà M phải trả lại ông phần đất có diện tích khoảng 48m² có kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Đông Bắc giáp với thửa đất 458 của ông S dài khoảng 15,37m, cạnh phía Tây Nam giáp với thửa đất 459 dài khoảng 15,37m; cạnh hướng T giáp với thửa đất 459 dài khoảng 3,15m; cạnh phía Đông Nam giáp ngõ đi chung giữa 02 thửa đất của ông và ông S dài khoảng 3,15m. (Phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào GCNQSDĐ cùng với thửa

458 của ông S). Trên phần diện tích đất này có 01 phần ngôi nhà cũ của ông S khoảng 08m² tuy nhiên ngôi nhà này do bố ông xây từ năm 1973 đến nay ông S đã phá toàn bộ phần mái.

5. Ngoài ra ông sẽ tự nguyện trả lại ông S phần diện tích khoảng 60m² có kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Tây Bắc giáp với cống thoát nước dài khoảng 10m, cạnh phía Đông Nam giáp với thửa đất 458 dài khoảng 10m; cạnh hướng Đông Bắc giáp với thửa đất 458 dài khoảng 6m; cạnh phía Tây Nam giáp thửa đất 459 dài khoảng 6m. (Phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào GCNQSDĐ cùng với thửa 459 của ông).

Ngày 17/3/2023, Nguyên đơn có đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, bổ sung người bị kiện. Ông T1 đề nghị bổ sung người bị kiện là ông Phạm Văn B, bà Dương Thị T và xin rút các yêu cầu khởi kiện:

1. Hủy GCNQSDĐ số AN 189672 do UBND huyện T cấp ngày 03/6/2008 mang tên hộ ông S đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Buộc ông S, bà M phải trả lại ông thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Buộc ông S, bà M phải trả lại ông phần đất có diện tích khoảng 48m² có kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Đông Bắc giáp với thửa đất 458 của ông S dài khoảng 15,37m, cạnh phía Tây Nam giáp với thửa đất 459 dài khoảng 15,37m; cạnh hướng T giáp với thửa đất 459 dài khoảng 3,15m; cạnh phía Đông Nam giáp ngõ đi chung giữa 02 thửa đất của ông và ông S dài khoảng 3,15m. (Phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với thửa 458 của ông S). Trên phần diện tích đất này có 01 phần ngôi nhà cũ của ông S khoảng 08m² tuy nhiên ngôi nhà này do bố ông xây từ năm 1973 đến nay ông S đã phá toàn bộ phần mái.

4. Ngoài ra ông sẽ tự nguyện trả lại ông S phần diện tích khoảng 60m² có kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Tây Bắc giáp với cống thoát nước dài khoảng 10m, cạnh phía Đông Nam giáp với thửa đất 458 dài khoảng 10m; cạnh hướng Đông Bắc giáp với thửa đất 458 dài khoảng 6m; cạnh phía Tây Nam giáp thửa đất 459 dài khoảng 6m. (Phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào GCNQSDĐ cùng với thửa 459 của ông).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Buộc ông B, bà T phải trả lại ông thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 22/6/2021 đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh giữa ông S, bà M với ông B, bà T vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Hủy GCNQSDĐ số DB 209900 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (viết tắt là Sở TNMT) cấp ngày 02/7/2021 mang tên ông B và bà T đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị M do ông Nguyễn Văn S đại diện trình bày tại biên bản lấy lời khai như sau:

Bố ông là cụ Nguyễn Ngọc O, sinh năm 1960, chết năm 1996. Bố ông có 02 người vợ, vợ cả là bà Dương Thị N2, sinh năm 1931, chết năm 2021 và người vợ thứ hai là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1928, chết năm 1996. Quan hệ gia đình và các con hai cụ như trình bày của nguyên đơn là đúng.

Năm 1981, ông kết hôn với bà Dương Thị M, sinh năm 1963 và có 01 con chung là Nguyễn Văn K, sinh năm 1984, hiện nay vợ chồng cháu K đang ở Hà Nội.

Trong thời gian bố mẹ ông còn sống, bố mẹ ông có tạo lập được khối tài sản gồm 02 thửa đất ở thôn T, xã T đều mang tên bố ông. Năm 1995, bố ông còn sống có mang di chúc ra đọc cho cả nhà nghe, cụ thể cho mỗi anh em được bao nhiêu thì ông không rõ, ông và ông T1 được sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp gì. Năm 2004, Nhà nước vào đo đạc để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và giao sổ đỏ cho ông ngày nào ông không nhớ. Đối với phần diện tích đất 96m² mà ông đã bán cho ông B, bà T vào năm 2021 có nguồn gốc là vào năm 1984 bố ông cho ông 01 dãy chuồng trâu có mặt đường 3m chạy dài khoảng 10m, phía sau nhà là ao của làng, năm 1986 ông có làm gian nhà cấp 4 để làm máy xay sát trên vị trí đất này. Năm 1987, ông cạp thêm ra phần ao của địa phương khoảng 3m. Năm 1989 – 1990, ông mua của địa phương 2m mặt đường, sâu 10,5m² (ông H1 làm cán bộ của thôn thu tiền của ông là 100.000 đồng). Sau đó ông gộp tất cả diện tích của bố ông cho và cạp thêm đất ao cùng với diện tích mua của địa phương để xây dựng 01 dãy nhà máy xay.

Năm 2004, địa phương đo đạc và đến năm 2008 thì cấp GCNQSDĐ cho ông. Năm 2010, ông xây dựng 01 ngôi nhà 03 tầng trên phần diện tích đất 96m², ông T1 là người thiết kế, cắm móng cho ông và sau khi xây nhà xong ông vẫn sử dụng. Ông T1 không tranh chấp gì. Đến năm 2021, ông chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông B với giá là 3.000.000.000 đồng, tuy nhiên ông bớt cho vợ chồng ông B 30.000.000 đồng và 20.000.000 đồng để làm sổ đỏ nên vợ chồng ông B chỉ trả ông 2.950.000.000 đồng. Khi ông bán cho vợ chồng ông B, ông T1 cũng biết và không có ý kiến gì. Tháng 8/2021, bà Dương Thị N2 chết nên năm 2022, ông T1 khởi kiện ông ra UBND xã và Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp năm 2008 đối với thửa đất số 229 diện tích 96m² và tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông B và yêu cầu ông phải trả ông T1 thửa đất số 229 thì ông không đồng ý. Vì ông xác định thửa đất số 229, diện tích 96m² là tài sản hợp pháp của ông được Nhà nước công nhận nên việc

ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông T1 buộc ông trả lại ông T1 diện tích 48m² kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Đông Bắc giáp với thửa đất 458 của ông S dài khoảng 15,37m, cạnh phía Tây Nam giáp với thửa đất 459 dài khoảng 15,37m; cạnh hướng T giáp với thửa đất 459 dài khoảng 3,15m; cạnh phía Đông Nam giáp ngõ đi chung giữa 02 thửa đất của ông và ông S dài khoảng 3,15m. (Phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào GCNQSDĐ cùng với thửa 458 của ông S) thì ông không đồng ý.

Đối với việc ông T1 tự nguyện trả cho ông S phần diện tích khoảng 60m² có kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Tây Bắc giáp với cống thoát nước dài khoảng 10m, cạnh phía Đông Nam giáp với thửa đất 458 dài khoảng 10m; cạnh hướng Đông Bắc giáp với thửa đất 458 dài khoảng 6m; cạnh phía Tây Nam giáp thửa đất 459 dài khoảng 6m (phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào GCNQSDĐ cùng với thửa 459 của ông), ông đề nghị Toà án xem xét, giải quyết sau khi có kết quả đo đạc.

Do hiện nay vợ chồng ông tuổi cao và mắc bệnh nên không đến Toà án làm việc được nên ông giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và đề nghị Toà án xem xét giải quyết vắng mặt vợ chồng ông.

Đối với con trai ông là anh Nguyễn Văn K, ông khẳng định anh K không có liên quan gì đến vụ án này bởi thửa đất tranh chấp là do cha ông để lại, anh K không có công sức đóng góp gì đối với tài sản trên đất. Ngôi nhà trên thửa đất số 229 mà vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông B là tài sản của vợ chồng ông xây dựng, anh K không có công sức đóng góp và không liên quan.

Bị đơn ông Dương Văn B2, bà Nguyễn Thị T7 và người đại diện theo uỷ quyền của ông B2 bà T7 trình bày như sau:

Ngày 22/6/2021, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S và bà M thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m². Trên đất có ngôi nhà 03 tầng và 01 tum với giá là 2.950.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông S, bà M thì giữa vợ chồng ông B2, bà T7 với ông S, bà M có ký HĐCNQSDĐ có công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong HĐCNQSDĐ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông S, bà M đã giao GCNQSDĐ cho vợ chồng ông B2 để vợ chồng ông đi làm thủ tục sang tên. Ngày 02/7/2023, vợ chồng ông B2 được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Văn B3 và Dương Thị T. Vợ chồng ông đã sử dụng thửa đất này từ đó cho đến nay và không có tranh chấp với ai. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1, vợ chồng ông bà khẳng định không có liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T1 và ông S. Việc ông T1 yêu cầu tuyên Hợ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 đối với thửa đất số 229 giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông

thì ông bà không đồng ý vì cho rằng việc mua bán giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông là hợp pháp, được Nhà nước công nhận.

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

Bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị T5 thống nhất trình bày:

Các bà trình bày về quan hệ gia đình về bố và hai mẹ là cụ Nguyễn Ngọc O và hai cụ Dương Thị N2, cụ Nguyễn Thị H giống như nguyên đơn trình bày. Các bà xác nhận bố và hai mẹ khi con sống có tạo lập khối tài sản chung gồm 02 thửa đất tại thôn T, xã T là thửa đất số 458 (hiện ông S đang sử dụng) và thửa đất số 459 (hiện ông T1 đang sử dụng). Tuy nhiên diện tích và giáp ranh giữa 02 thửa đất như thế nào các bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1: Thứ nhất, xác nhận 02 thửa đất trên là tài sản của bố và 02 mẹ các bà để lại. Việc bố các bà phân chia 02 thửa đất trên cho ông T1, ông S mặc dù không có văn bản gì nhưng hoàn toàn nhất trí và đến nay không có ý kiến, yêu cầu gì. Các bà đều xác nhận 02 thửa đất này của ông T1 và ông S và không yêu cầu chia thừa kế đối với 02 thửa đất nêu trên. Thứ hai, việc ông T1, ông S kê khai để được cấp GCNQSDĐ liên quan đến diện tích, mốc giới cụ thể của từng thửa đất thì các bà không rõ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Thứ ba, đối với phần đất có diện tích 96m² mà ông S đã bán cho nhà B3 – T, trước đây thuộc thửa đất của ông T1 hay ông S thì các bà không rõ vì năm 1991, bố các bà chỉ nói là chia đất cho ông T1 và ông S chứ không nói chia cụ thể như thế nào. Việc ông T1 và ông S có sự thỏa thuận tặng cho hay chuyển nhượng cho nhau phần diện tích đất này hay không thì ông không biết. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Các bà khẳng định không liên quan và không yêu cầu gì đối với việc tranh chấp đất giữa ông T1 và ông S nên từ chối tham gia tố tụng và giải quyết vắng mặt trong vụ án này.

Anh Nguyễn Văn K trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1, anh chỉ biết thửa đất gia đình anh sinh sống mang tên bố anh Nguyễn Văn S, còn quá trình cấp GCNQSDĐ và mốc giới như thế nào thì anh không rõ. Thửa đất mang tên bố mẹ anh mà đã bán cho ông B3, bà T có nguồn gốc như thế nào thì anh không rõ, anh đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật. Anh khẳng định không liên quan và không yêu cầu gì đối với việc tranh chấp đất giữa ông T1 và bố mẹ anh nên từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong vụ án này.

Bà Trần Thị V trình bày như sau: Bà đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của chồng bà Nguyễn Ngọc T1 và bà xác nhận tại thời điểm UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông T1 năm 2008 thì hộ gia đình bà gồm có 03 người là: Mẹ chồng bà Dương Thị N2, hai vợ chồng bà là Nguyễn Ngọc T1 và Trần Thị V và con là Nguyễn Phương B1, sinh năm 2005. Tuy nhiên, bà khẳng định thửa đất 459 là tài sản của bố mẹ chồng bà cho chồng bà, quá trình sinh sống trên đất vợ chồng bà không xây dựng gì trên đất nên bà từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong vụ án này. Bà đồng ý với mọi quyết định của chồng bà.

Tại Công văn ngày 10/11/2022 của UBND xã T (BL 178) thể hiện:

“- Hồ sơ địa chính năm 1991: Hộ ông Nguyễn Văn S sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ 14, diện tích 463m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Hộ ông Nguyễn Văn T8 sử dụng thửa đất số 459, tờ bản đồ 14, diện tích 380m² tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Hai thửa đất trên có nguồn gốc do cha ông để lại, hiện nay UBND xã không có hồ sơ lưu giữ trước năm 1991.

- Hồ sơ địa chính năm 2004: Hai thửa đất trên được tách, hợp thành các thửa đất và sử dụng như sau. Hộ ông Nguyễn Văn S sử dụng thửa đất số 229, tờ bản đồ 19, diện tích 96m² và thửa đất số 192, tờ bản đồ 19, diện tích 417m². Thửa đất số 229 với diện tích 96m² nằm trong thửa đất số 459, tờ bản đồ 14 (đo đạc năm 1991).

Ngày 03/6/2008, UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn S thửa đất số 229, đến năm 2021 ông S đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông B1 và bà T, ngày 02/7/2021 Sở TNMT tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 và bà T, ông B1 và bà T đã sử dụng từ đó đến nay.

Hộ ông Nguyễn Văn T8 vẫn sử dụng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19, diện tích 296m² đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 03/6/2018”.

Ngày 17/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất so với bản đồ địa chính do công ty Cổ phần X1 thể hiện trên sơ đồ thửa đất cung cấp cho Tòa án (BL 300). Việc định giá tài sản thể hiện qua Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T9 (BL 286). Theo Chứng thư thẩm định giá, xác định giá trị quyền sử dụng thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19 là 1.480.224.000 đồng, giá trị công trình xây dựng là: 1.235.066.300 đồng. Tổng giá trị tài sản thẩm định là: 2.715.290.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 37, 38, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Các Điều 163, 164, 166, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Công văn số 64/TANDTC – PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị M với ông Phạm Văn B, bà Dương Thị T đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại khu

phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong trường hợp các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

1.2. Buộc ông Phạm Văn B, bà Dương Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T1 thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện:

- Hủy GCNQSDĐ số AN 189672 do UBND huyện T cấp ngày 03/6/2008 cho hộ ông S đối với thửa đất số 229; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 209900 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2021 mang tên ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T.

- Buộc ông S, bà M phải trả lại thửa đất số 229;

- Buộc ông S, bà M phải trả lại phần đất có diện tích khoảng 48m² có kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Đông Bắc giáp với thửa đất 458 của ông S dài khoảng 15,37m, cạnh phía Tây Nam giáp với thửa đất 459 dài khoảng 15,37m; cạnh hướng T giáp với thửa đất 459 dài khoảng 3,15m; cạnh phía Đông Nam giáp ngõ đi chung giữa 02 thửa đất của ông và ông S dài khoảng 3,15m. (Phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào GCNQSDĐ cùng với thửa 458 của ông S). Trên phần diện tích đất này có 01 phần ngôi nhà cũ của ông S khoảng 08m²;

- Ông T1 tự nguyện trả lại ông S phần diện tích khoảng 60m² có kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Tây Bắc giáp với cống thoát nước dài khoảng 10m, cạnh phía Đông Nam giáp với thửa đất 458 dài khoảng 10m; cạnh hướng Đông Bắc giáp với thửa đất 458 dài khoảng 6m; cạnh phía Tây Nam giáp thửa đất 459 dài khoảng 6m. (Phần diện tích đất này UBND huyện T đã cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với thửa 459 của ông)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất hoặc làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 15/9/2023, bị đơn là ông Phạm Văn B, bà Dương Thị T có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xác định đơn kháng cáo của ông Phạm Văn B, bà Dương Thị T là kháng cáo quá hạn nên đã chuyển hồ sơ kháng cáo quá hạn đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội để giải quyết theo thẩm quyền. Tại Quyết định số 33/2024/QĐ-

PT ngày 09 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của ông là đúng và trình bày trên diện tích đất mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B và bà T phải trả lại cho ông ngoài ngôi nhà 3 tầng còn có nhà thờ do bố ông xây từ năm 1981. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn B và ông Nguyễn Anh Nghĩa L1 đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B thống nhất trình bày như sau:

Nội dung khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu liên quan đến ông B, bà T do xác định ông B, bà T đang quản lý thửa đất, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, những yêu cầu khởi kiện này chỉ xác định ông S và bà M3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của ông T1 do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S và bà M3 là bị đơn là không đúng, cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông S và bà M3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn không có tư cách khởi kiện vì năm 2010 ông S và bà M3 đã tiến hành xây dựng ngôi nhà ba tầng kiên cố trên đất, ông T1 là người ở liền kề và biết rõ sự việc nhưng không có ý kiến phản đối gì, ngày 22 tháng 6 năm 2021 ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S và bà M3, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229 tờ bản đồ số 19 diện tích 96m² tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, việc mua bán là hoàn toàn công khai. Mặt khác, trong quá trình mua bán ông T1 không hề xuất hiện trong các giao dịch giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông S, ông T1 cũng không đưa ra được bất cứ giấy tờ gì chứng minh bản thân ông T1 là chủ sử dụng của thửa đất đang tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 là không đúng, vì ông T1 không phải là chủ sở hữu tài sản. Nếu như ông T1 có đủ tư cách khởi kiện và cho rằng hợp đồng là vô hiệu thì cũng phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Về quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B, bà T phải trả lại cho ông T1 thửa đất số 229 tờ bản đồ số 19 diện tích 96m² tại địa chỉ khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh nhưng lại không giao nhà cho nguyên đơn thì không thể thi hành án được.

Vì các lý do trên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành của đương sự đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích tài liệu có trong hồ sơ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa thì thấy Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với ông B là vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết đối với phần tài sản trên đất là không đúng.

Xét thấy những sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh để trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2023 và đơn sửa đổi, thay đổi và rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn ông T1 yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc ông B, bà T phải trả ông thửa đất số 229 diện tích 96m² tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh và tuyên HĐCNQSDĐ ngày 22/6/2021 giữa ông S, bà M với ông B, bà T vô hiệu, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông B bà T đối với thửa đất số 229. Như vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên HĐCNQSDĐ vô hiệu và hủy GCNQSDĐ” là đúng quy định pháp luật.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có tài sản tranh chấp tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bổ sung

yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho bị đơn nên Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành đã chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị M và bà Dương Thị T là bị đơn trong vụ án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào Công văn ngày 10/11/2022 của UBND xã T (nay là UBND phường T) xác định: Theo hồ sơ địa chính năm 1991 thì hộ ông S sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 14, diện tích 463m², hộ ông T1 sử dụng thửa đất số 459, tờ bản đồ số 14, diện tích 380m². Hai thửa đất trên có nguồn gốc do cha ông để lại. Hồ sơ địa chính năm 2004 thì hai thửa đất được tách như sau: Hộ ông S sử dụng thửa đất số 229, tờ bản đồ 19, diện tích 96m² và thửa đất số 192, tờ bản đồ 19, diện tích 417m². Thửa đất số 229 với diện tích 96m² nằm trong thửa đất số 459, tờ bản đồ 14 (đo đạc năm 1991) và năm 2008 cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S, năm 2021, ông S chuyển nhượng cho ông B, bà T, sau đó ông B bà T đã được cấp GCNQSDĐ.

Căn cứ biên bản làm việc ngày 17/5/2023 với ông Trần Linh H2 – Cán bộ địa chính phường T, ông H2 cung cấp như sau: Hồ sơ địa chính năm 1991 thể hiện hiện trạng sử dụng theo sổ mục kê năm 1991, sau khi hồ sơ địa chính năm 2004 thì việc tách thửa đất do các hộ dân tự kê khai, không có văn bản tặng cho hay thỏa thuận tách sổ giữa hộ ông T1 và hộ ông S. Việc thửa đất số 229 với diện tích 96m² đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S ngày 03/6/2008 căn cứ theo hồ sơ địa chính năm 2004.

Theo nguyên đơn trình bày thì nguồn gốc thửa đất số 229 nằm trong thửa đất số 459 mà của bố và 02 mẹ các ông là cụ Nguyễn Ngọc O, cụ Dương Thị N2, cụ Nguyễn Thị H khi còn sống tạo lập. Khi các cụ còn sống có tạo lập được khối tài sản gồm 02 thửa đất là thửa đất số 458, tờ bản đồ số 14, diện tích 463m² và thửa đất số 459, tờ bản đồ số 14, diện tích 380m² tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Năm 1991, các cụ đã thống nhất chia cho ông T1 thửa đất số 459 và chia cho ông S thửa đất số 458, các chị em trong nhà đều biết và không ai có tranh chấp gì. Sau khi cụ O chia đất cho 02 anh em ông thì cụ O kinh doanh máy xát và cụ N2 (mẹ ông T1) sống trên thửa đất 459, còn gia đình

ông S sinh sống trên thửa đất 458. Đến khoảng tháng 5/1996, ông T1 cho ông S mượn phần đất có cửa hàng để ông S kinh doanh làm máy xay sát gạo. Từ năm 1996 đến năm 2008 thì ông T1 cùng cụ N2 sinh sống trên thửa đất này, từ năm 2000 thì ông S không làm kinh doanh máy sát nên nhà để không. Năm 2008, cả gia đình ông T1 chuyển ra Hà Nội sinh sống và đến năm 2010 thì ông S hỏi mượn ngôi nhà ông T1 để kinh doanh máy xát nhưng ông S tự ý xây nhà 03 tầng, đến cuối năm 2021, ông S đã bán ngôi nhà 03 tầng xây trên đất của ông T1 cho vợ chồng ông B, bà T. Lúc này, ông T1 mới biết thửa đất số 229 được cấp GCNQSDĐ cho ông S và ông S tự ý bán ông B, bà T không hỏi ý kiến của ông.

Theo bị đơn ông S trình bày nguồn gốc thửa đất số 229: Vào năm 1984 bố ông cho ông 01 dãy chuồng trâu có mặt đường 3m, chạy dài khoảng 10m, phía sau nhà là ao của làng, năm 1986 ông có làm gian nhà cấp 4 để làm máy xay sát trên thửa đất này. Năm 1987 ông cấp thêm ra phần ao của địa phương khoảng 3m. Năm 1989 – 1990 ông mua thêm của địa phương 2m mặt đường, sâu 10,5m. Sau đó ông gộp tất cả diện tích của bố ông cho và cấp thêm đất ao và diện tích mua của địa phương ông xây dựng 01 dãy nhà máy xát. Năm 2008, ông được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ. Năm 2010, ông xây dựng 01 ngôi nhà 03 tầng và ông T1 biết nhưng không có ý kiến gì. Năm 2021, ông chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông B với giá là 2.950.000.000 đồng.

Các chị em ruột của hai ông T1 và ông S xác định: Khi bố và hai mẹ còn sống có tạo lập khối tài sản chung gồm 02 thửa đất tại khu phố T, phường T là thửa đất số 458 (hiện ông S đang sử dụng) và thửa đất số 459 (hiện ông T1 đang sử dụng). Tuy nhiên diện tích và giáp ranh giữa 02 thửa đất như thế nào các bà không biết. Về yêu cầu khởi kiện của ông T1 đối với phần đất có diện tích 96m² mà ông S đã bán cho nhà B thì các bà không rõ vì năm 1991, bố các bà chỉ nói là chia đất cho ông T1 và ông S chứ không nói chia cụ thể như thế nào.

Như vậy, căn cứ lời trình bày của các đương sự, lời trình bày của chị em trong gia đình ông T1 ông S, Công văn trả lời của UBND xã T (nay là phường T) thì xác định được nguồn gốc thửa đất số 458, tờ bản đồ số 14, diện tích 463m² và thửa đất số 459, tờ bản đồ số 14, diện tích 380m² do các cụ là cụ Nguyễn Ngọc O, cụ Dương Thị N2, cụ Nguyễn Thị H để lại cho hai ông là ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn S. Đồng thời xác định thửa đất số 229 có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 459 của ông T1 mà không hề có văn bản tặng cho hay thoả thuận tách sổ giữa hộ ông T1 và hộ ông S. Do đó, ông S tự ý tách và đi đăng ký cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông S là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1. Ông S cho rằng thửa đất này được bố ông cho ông và một phần ông mua của thôn, việc bố ông chia đất có thể hiện qua di chúc của bố ông để lại, nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên trình bày của ông S không có căn cứ. Do vậy, có cơ sở để xác định thửa đất số 229 thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông T1, việc ông S tự ý sang tên ông S và chuyển nhượng cho ông B, bà T là không đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, hiện nay thửa đất đã được chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ sang tên ông B bà T. Xét thấy, HĐCNQSDĐ giữa ông S, bà M với ông B, bà T đã được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 22/6/2021. Ông B, bà T căn cứ vào việc ông S đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ mà xác lập, thực hiện giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập đúng quy định pháp luật, nên ông B bà T là người thứ ba ngay tình khi giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà M. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thì ông B bà T đã được cơ quan có thẩm quyền là Sở T cấp GCNQSDĐ. Do đó, có căn cứ xác định ông B và bà T thuộc “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu” quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc ông B, bà T phải trả thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh đã làm ảnh hưởng quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Mặt khác, từ năm 2010 ông S đã xây dựng 01 ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh và ông T1 biết nhưng không có ý kiến gì. Do tài sản gắn liền với đất là tài sản không thể tách rời với quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông Phạm Văn B, bà Dương Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T1 thửa đất số 229, tờ bản đồ số 19, diện tích 96m² tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh mà không quyết định quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và không đề nghị giải quyết hậu quả về hợp đồng vô hiệu. Còn về phía bị đơn ông B trình bày do quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông luôn có quan điểm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vậy mới không đặt ra yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, nay ông đề nghị xem xét theo đúng quy định của pháp luật, nếu như trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì cũng phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của gia đình ông.

Do Tòa án sơ thẩm chưa thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử thấy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật là phù hợp nên được chấp nhận.

Kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị T và ông Phạm Văn B liên quan đến nội dung vụ án, do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không giải quyết nội dung tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm sẽ quyết định về án phí và chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 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, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Phạm Văn B và bà Dương Thị T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu số 0000151 ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Án phí, tạm ứng án phí và chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Ninh (kèm HSVA);
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Cục THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Xuân Trọng