

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 13/2019/DS-PT

Ngày: 22/4/2019

V/v " Tranh chấp đất đai "

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Ông; Nguyễn Trọng Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Phần và bà Nguyễn Thị Thu Từ

- Thư ký phiên tòa: Ông; Bùi Văn Đồng. Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà; Nguyễn Thị Tuyết Loan -

Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2019. Tại: Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An. Xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2019/TLPT - DS ngày 21/01/2019, về việc tranh chấp đất đai.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DSST, ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2019/QĐPT-DS ngày 01/4/2019, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh; Trần Trọng H, sinh năm 1988. Có mặt

Địa chỉ: Xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông; Trần Anh Đ, sinh năm 1948

Địa chỉ: Nhà số 18, đường BL, phường Trường Thi, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Có mặt

2. **Bị đơn:** Anh; Phan Đăng T, sinh năm 1965. Có mặt

Địa chỉ: Xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An

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

3.1. Ông; Trần Trọng K, sinh năm 1958. Có mặt

Trú tại: Xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

3.2. Bà; Nguyễn Thị T, sinh năm 1968. Có mặt

Trú tại: Xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

3.3. Ông; Trần Trọng H, sinh năm 1953. Vắng mặt

Trú tại: Xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

3.4. Bà; Trần Thị H, sinh năm 1972. Có mặt

Trú tại: Xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

3.5. Bà; Trần Thị L, sinh năm 1964. Vắng mặt

Địa chỉ: Xóm 3, xã TM, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An

3.6. Bà; Trần Thị B, sinh năm 1956. Có mặt

Địa chỉ: Xóm 8B, xã TP, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

3.7. Bà; Trần Thị C, sinh năm 1967. Có mặt

Địa chỉ: Khối 7, Thị trấn TK, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An.

3.8. Bà; Trần Thị H, sinh năm 1969. Có mặt

Địa chỉ: Xóm 7, xã TS, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An và các tài liệu có tại hồ sơ cũng như lời trình bày của các bên đương sự, thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn trình bày như sau: Anh Trần Trọng H là cháu nội của ông Trần Trọng M và bà Mai Thị N, ở xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, anh Trần Trọng H là người được thừa hưởng di sản thừa kế của ông Trần Trọng M và bà Mai Thị N, đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3, ở Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Nay theo đo đạc mới thửa đất nói trên có các thửa số 786 và 832 tờ bản đồ số 4, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, theo Văn bản phân chia tài sản thừa kế được lập tại Ủy ban nhân dân Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An ngày 13 tháng 7 năm 2018. Do thời gian anh đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương nên đến năm 2016 ông Phan Đăng T, là hàng xóm kề sát thửa đất đã xây dựng ngôi nhà 2 tầng và một ki ốt bán hàng, các công trình xây dựng đó một phần đã xây lấn chiếm sang của anh một phần đất vườn với diện tích là 35 m². Nay anh yêu cầu vợ chồng ông Phan Đăng T phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm, để trả lại cho anh 35 m² đất đã bị lấn chiếm đó.

Bị đơn là ông Phan Đăng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T (vợ ông T) trình bày như sau: Việc anh Trần Trọng H yêu cầu vợ chồng ông tháo dỡ các công trình đã xây dựng mà anh Trần Trọng H cho rằng vợ chồng ông bà đã lấn chiếm của anh Trần Trọng H để trả lại 35m² đất là không có cơ sở. Bởi vì, vào năm 2016 ông bà tiến hành xây dựng căn nhà 2 tầng và 1 ki ốt trên

thửa đất của gia đình ông bà được quyền sử dụng là xây trên nền móng đất cũ của nhà ông bà được sử dụng ổn định từ trước đến nay và không có tranh chấp gì với ai. Sau khi xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên chính mảnh đất của mình xong. Lúc đó thấy bờ rào giáp ranh giữa 2 nhà cong, cho nên ông Phan Đăng T đã hỏi ông Trần Trọng K là chú ruột của anh Trần Trọng H và là con của ông Trần Trọng M, đồng thời cũng là người lúc đó đang quản lý, sử dụng thửa đất số 210 tờ bản đồ số 3, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, cạnh nhà ông về việc chuyển nhượng một phần diện tích để ông xây dựng lại bờ rào cho thẳng và đã được ông Trần Trọng K nhất trí chuyển nhượng cho ông một phần diện tích đất, cụ thể là phía ngoài giáp đường 46 khoảng 01m, chiều dài tính từ đường vào là khoảng 8,5m. Sau đó vợ chồng ông bà đã xây dựng Ki ốt bán hàng trên thửa đất này. Khi nhận chuyển nhượng giữa ông và ông Trần Trọng K có lập giấy viết tay về vấn đề chuyển nhượng và bản thân ông đã đưa cho ông Trần Trọng K số tiền là 4.500.000 đồng. Song đến trước thời điểm tranh chấp xảy ra, ông Trần Trọng K đã trả lại cho ông số tiền này. Nay anh Trần Trọng H yêu cầu như vậy vợ chồng ông không nhất trí. Bây giờ nếu anh Trần Trọng H yêu cầu như vậy ông đề nghị ông Trần Trọng K phải có trách nhiệm đối với việc chuyển nhượng cho ông thửa đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng H, bà Trần Thị L, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H, bà Trần Thị C, bà Trần Thị B, trình bày như sau: Bố mẹ của các ông bà là ông Trần Trọng M (chết ngày 30/10/2000) và bà Mai Thị N (chết ngày 13/4/2015), bố mẹ sinh được 07 người con. Sau khi bố và mẹ của các ông bà chết có để lại di sản thừa kế là một thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An theo sơ đồ 299 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi sai số thửa là số 110 nay theo số liệu đo đạc mới là các thửa 786 và 832 tờ bản đồ số 4, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An và bố mẹ có di nguyện là sẽ để lại thửa đất này cho cháu Trần Trọng H, sinh năm 1988, cho nên đến ngày 13 tháng 7 năm 2018 gia đình đã thống nhất lập văn bản phân chia di sản thừa kế và đồng ý cho cháu Trần Trọng H được quyền sử dụng thửa đất này theo di nguyện của bố mẹ, cho nên thửa đất này là thuộc quyền sử dụng của cháu Trần Trọng H toàn quyền sử dụng. Nay sự việc xảy ra tranh chấp giữa anh Trần Trọng H và ông Phan Đăng T thì bản thân các ông bà không có liên quan gì đến thửa đất này và cũng không có bất cứ yêu cầu gì đối với thửa đất này, mà giao lại cho anh Trần Trọng H quyết định mọi việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng K trình bày như sau: Bố mẹ ông là Trần Trọng M (chết ngày 30/10/2000) và bà Mai Thị N (chết ngày 13/4/2015), trước khi mất ông bà có một thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3 (nay theo

đo đạc mới có các số thửa là 786, 832 tờ bản đồ số 4) ở Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Khi bố mẹ ông mất không để lại di chúc, trước khi mất bố mẹ có di nguyện là sẽ để lại thửa đất này cho cháu Trần Trọng H, sinh năm 1988, cho nên ngày 13/7/2018 các đồng thừa kế của ông Mão và bà Ngọ đã cùng nhau lập văn bản phân chia di sản thừa kế và đồng ý cho cháu Trần Trọng H được quyền sử dụng thửa đất này theo di nguyện của bố mẹ, cho nên thửa đất này là thuộc quyền sử dụng của cháu Trần Trọng H, bản thân ông không có bất cứ yêu cầu gì đối với thửa đất này. Năm 2016 ông không chuyển nhượng mét đất nào của thửa đất này cho ông Phan Đăng T cả. Năm 2016 ông có vay của ông Phan Đăng T, sinh năm 1962 ở xóm 2, Xã TH, huyện Thanh Chương, số tiền: 4.500.000 đồng. Khi vay tiền của ông Phan Đăng T, ông Phan Đăng T có đưa cho ông một tờ giấy, ông không xem nội dung, song ông có viết nội dung " *tên tôi Trần Trọng K đã xác định mô mốc cụ số tôi chuyển nhượng như trên đúng sự thật* " và ký tên Trần Trọng K. Đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất, vì ông không phải là chủ sử dụng thửa đất, nên không có quyền chuyển nhượng thửa đất này. Trước đây do ông túng thiếu, bí tiền nên đã chuyển nhượng cho ông Phan Đăng T, khi đó bí tiền, ông vay của ông Phan Đăng T số tiền: 4.500.000 đồng để trả nợ cho người khác, anh em của ông không ai sử dụng số tiền này, lúc đó do bí quá nên ông mới ký giấy chuyển nhượng như vậy cho ông Phan Đăng T. Nếu nói đây là hợp đồng chuyển nhượng, thì hợp đồng này không có giá trị pháp lý vì ông không phải là chủ sử dụng thửa đất, nên việc chuyển nhượng này hoàn toàn vô hiệu, còn số tiền ông vay của ông Phan Đăng T, thì ông đã trả lại đầy đủ số tiền: 4.500.000 đồng cho anh Phan Đăng T rồi, giữa ông với ông Phan Đăng T không có quan hệ gì cả. Nay ông Phan Đăng T yêu cầu ông phải có trách nhiệm đối với phần đất ông đã chuyển nhượng thì ông không nhất trí.

Kết quả thẩm định cho thấy: Quá trình xây dựng các công trình, bờ rào của vợ chồng ông Phan Đăng T đã lấn chiếm sang phần đất của thửa số 210, tờ bản đồ số 3, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Nay là các thửa số 786 và 832 với phần diện tích là $8,7m^2$. Trị giá phần đất lấn chiếm theo các bên thỏa thuận là $3.000.000 \text{ đồng}/1m^2 \times 8,7m^2 = 26.100.000 \text{ đồng}$. Cụ thể phần chồng lấn lên thửa số 786 là $1,5m^2$ trong đó phần nhà chồng lấn là $0,14m^2$, phần chồng lấn trên thửa số 832 là $7,2m^2$ bao gồm phần nhà là $0,18m^2$, phần ki ốt bán hàng là $4,4m^2$. Giá trị phần ki ốt lấn chiếm theo các bên thỏa thuận là $2.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 4,4m^2 = 8.800.000 \text{ đồng}$.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An đã quyết:

Căn cứ vào: Điều 26; Điều 35, Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015. Điều 100, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai. Điểm c, tiểu mục 2.3 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 về xác định thiệt hại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trọng H.

Buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, gồm: 0,32m² ngôi nhà 2 tầng và 4,4m² ki ốt trị giá 8.800.000 đồng xây dựng lấn chiếm để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 8,7m² trị giá 26.100.000 đồng tại thửa 210, tờ bản đồ số 3, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Nay là các thửa 786 và 832 tờ bản đồ số 4, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Trần Trọng K bồi thường các khoản thiệt hại cho vợ chồng ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T số tiền 8.750.000 đồng. Kỷ phần: Bồi thường cho ông Phan Đăng T số tiền 4.375.000 đồng. Bồi thường cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 4.375.000 đồng.

Về án phí, chi phí định giá và thẩm định:

Buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho anh Trần Trọng H số tiền chi phí thẩm định là 2.028.000 đồng. Kỷ phần: Ông Phan Đăng T: 1.014.000 đồng, Bà Nguyễn Thị T 1.014.000 đồng.

Buộc ông Phan Đăng T phải chịu 652.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 652.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trần Trọng K phải chịu 437.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Trần Trọng H phải chịu 3.195.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng. Số tiền còn lại phải nộp tiếp là 1.695.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự; tuyên chịu lãi luật theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; tuyên việc thi hành bản án theo Luật thi hành án dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2018 nguyên đơn là anh Trần Trọng H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương với nội dung: Bác bản án sơ thẩm số 51/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương; xác định diện tích của các thửa 833, 786 và 832 có những người biết cụ thể xác định mốc giới giữa 2 gia

đình chứng kiến; xác định vị trí lấn chiếm cụ thể, xác định trách nhiệm dân sự của các bên theo quy định của pháp luật. Vì, Tòa án nhân dân huyện không xác định diện tích của thửa 833, 786 và 832 là bao nhiêu m², nên việc xác định diện tích tranh chấp không có cơ sở; việc xác định vị trí lấn chiếm thể hiện trên trích lục và đo bổ sung khu đất là mâu thuẫn hoàn toàn, Tòa án dựa vào một bản viết tay cho rằng ông Trần Trọng K chuyển nhượng cho ông Phan Đăng T chiều rộng khoảng 01 m và chiều dài 8,5m để xác định diện tích lấn chiếm là không đúng với bản chất vụ án.

Ngày 10/12/2018 bị đơn là ông Phan Đăng T làm đơn kháng cáo với nội dung là không chấp nhận quyết định và nhận định của bản án số 51/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, bởi lẽ thực tế mốc giám ranh giữa 2 gia đình đang còn đó, bờ rào gia đình ông xây dựng năm 1998, hiện trạng vẫn còn nguyên, nhà xây dựng không ảnh hưởng bờ rào; còn phía trước Kì ốt đã bị mất bờ rào là do trước khi làm mất bằng để làm Ớt đã được ông Trần Trọng K, là con đẻ của ông Trần Trọng M chuyển nhượng cho ông phía ngoài là rộng khoảng 1 m, chiều dài khoảng 1,5 m; buộc ông Trần Trọng K phải chịu ít nhất ½ kinh phí tháo dỡ và xây dựng lại Ớt; không chấp nhận về án phí, chi phí định giá và thẩm định giá, bởi ông không là người làm sai.

Ngày 24/12/2018 Viện kiểm nhân dân tỉnh Nghệ An, đã có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2344/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị đối với bản án số 51/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, với nội dung:

Giải quyết vụ án chưa đúng quy định pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm 35 m² đất. Bị đơn cho rằng năm 2016 đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Trọng K khoảng 8,5 m², nội dung được thể hiện tại văn bản ngày 02/02/2016; do đó cần xác định năm 2016 ông Trần Trọng K đã đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Phan Đăng T; như vậy ông Phan Đăng T không lấn chiếm đất của gia đình anh Trần Trọng H, mà ông Phan Đăng T sử dụng đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng của ông Trần Trọng K; bản án nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật, nên cần tuyên vô hiệu và thiệt hại xảy ra lỗi của hai bên, nên buộc mỗi bên phải chịu một phần thiệt hại là có cơ sở, tuy nhiên bản án lại không tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không xác định mức độ lỗi của từng bên; bản án mới chỉ xác định thiệt hại đối với 4,4 m² đất và buộc ông Trần Trọng K phải bồi thường các khoản thiệt hại cho vợ chồng ông Phan Đăng T với số tiền 8.750.000 đồng (tương ứng ½) là không chính xác. Cấp sơ thẩm chưa xác minh cơ quan chuyên môn về xây dựng để làm rõ nếu phải tháo dỡ diện tích khối tài sản

nêu trên thì có ảnh hưởng nghiêm trọng gì đến kết cấu của tài sản hay không, để buộc tháo dỡ, sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Quyết định của bản án chưa đầy đủ: Bản án buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất gồm 0,32 m² ngôi nhà 2 tầng và 4,4 m² Ki ốt xây dựng lấn chiếm để trả lại phần diện tích đã lấn chiếm 8,7 m² nhưng không tuyên phải trả lại đất cho ai là chưa đầy đủ, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Vi phạm trong việc giải quyết chi phí thẩm định và án phí: Bản án buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho anh Trần Trọng H chi phí thẩm định mà không buộc ông Trần Trọng K phải chịu chi phí thẩm định là không đúng quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Hồ sơ thể hiện ông Trần Trọng K sinh ngày 12/6/1958 là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi, nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ ông Trần Trọng K có đề nghị miễn tiền án phí hay không, nhưng lại buộc phải chịu án phí là chưa đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Vì các lẽ trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Việc chấp hành pháp luật của đương sự đều thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục kháng cáo: Người đại diện của nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phúc thẩm, nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết là đúng pháp luật.

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn về đề nghị đo đạc thẩm định lại là không có căn cứ, vì kết quả thẩm định đã thể hiện diện tích của các thửa đất; diện tích của thửa đất phù hợp với sơ đồ lập năm 2002, nguyên đơn cũng thừa nhận trước đây khi lập sơ đồ năm 2002 nguyên đơn không có ý kiến gì về việc lập sơ đồ này. Đối với giao dịch chuyển nhượng ngày 02/02/2016 là vô hiệu như đã phân tích trong Kháng nghị, nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, như hướng đã nêu trong kháng nghị. Ông Trần Trọng K phải chịu một phần chi phí thẩm định cùng với ông Phan Đăng T để trả lại cho nguyên đơn, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Vì vậy Viện kiểm sát tỉnh Nghệ An giữ nguyên nội dung kháng nghị tại quyết định kháng nghị số 2344/KNPT-DS ngày 24/12/2018. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao lại cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Đại diện viện kiểm sát, các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay hai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, song đã có đơn xin vắng mặt và các người có quyền lợi liên quan này không có yêu cầu gì cho bản thân; các đương sự có mặt đề nghị Tòa án xét xử bình thường. Xét thấy việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến kết quả xét xử, nên Hội đồng xét xử tiến hành theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị xin thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa. Vì Thẩm phán chủ tọa phiên tòa là người từng công tác tại Tòa án cấp sơ thẩm, khi xét xử sẽ thiếu tính khách quan; đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Xét thấy yêu cầu của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là không có căn cứ quy định tại Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán chủ tọa phiên tòa tiến hành tố tụng là Thẩm phán Trung cấp tiến hành tố tụng theo sự điều động của lãnh đạo Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An, Thẩm phán cũng chưa tiến hành tố tụng theo thủ tục tố tụng sơ thẩm của vụ án, nên không có căn cứ để thay đổi.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Trọng M (chết ngày 30/10/2000) và bà Mai Thị N (chết ngày 13/4/2015), sinh được 07 người con gồm ông Trần Trọng H, bà Trần Thị B, ông Trần Trọng K, bà Trần Thị L, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H, bà Trần Thị C. Trước khi mất ông bà có một thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3 (nay theo đo đạc mới có các số thửa là 786, 832 tờ bản đồ số 4) ở Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Khi bố mẹ các ông bà mất không để lại di chúc, cho nên ngày 13/7/2018 các đồng thừa kế của ông M và bà N đã cùng nhau lập văn bản phân chia di sản thừa kế và đồng ý cho cháu Trần Trọng H được quyền sử dụng thửa đất theo di nguyện của cha mẹ. Năm 2016 vợ chồng ông Phan Đăng T tiến hành xây dựng nhà 2 tầng và Ki ốt phía trước và ngày 02/02/2016 giữa ông Phan Đăng T và ông Trần Trọng K có làm giấy chuyển nhượng phía ngoài giáp đường 46 khoảng 01m, chiều dài tính từ

đường vào là khoảng 8,5m, ông Trần Trọng K đã viết có nội dung " *tên tôi Trần Trọng K đã xác định mô mốc cụ số tôi chuyển nhượng như trên đúng sự thật* " và ký tên Trần Trọng K. Ngày 27/7/2018 anh Trần Trọng H làm đơn khởi kiện, cho nên đây là vụ án tranh chấp đất đai, liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn là anh Trần Trọng H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 02/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các thửa đất số 786, 832 thuộc tờ bản đồ số 4 có sự chứng kiến của các bên đương sự và chính quyền địa phương, cho thấy diện tích của thửa 786 là 456 m² và thửa 832 là 501 m² và một con đường đi từ ngoài đường vào thửa 786 có diện tích là 78,5 m², như vậy tổng toàn bộ của thửa 210, tờ bản đồ số 3 (tên thửa theo số liệu cũ) là 1.035,5 m².

Kết quả thẩm định cũng cho thấy quá trình sử dụng và xây dựng các công trình, bờ rào ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T đã lấn chiếm sang thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3 là 8,7 m² (phần đất thửa 833 của ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T chồng lấn sang thửa 786 là 1,5 m²; phần đất thửa 833 chồng lấn sang thửa số 210 (thuộc phần lồi đi lên thửa 786) là 7,2 m², trong đó phần ngôi nhà 02 tầng đã lấn chiếm 0,32 m² và Ôt bán hàng xây lấn sang là 4,4 m²); kết quả thẩm định cũng đã xác định rõ diện tích cụ thể của các thửa đất, đồng thời kết quả thẩm định đã xác định cụ thể vị trí lấn chiếm của thửa đất; khi xem xét thẩm định có sự tham gia của các bên đương sự. Cho nên cấp sơ thẩm đã buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất gồm 0,32m² ngôi nhà 2 tầng và 4,4m² ki ốt, để trả lại 8,7 m² là có cơ sở. Cho nên việc nguyên đơn kháng cáo đề nghị thẩm định lại để làm rõ diện tích của từng thửa đất cũng như bác bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương là không có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn là anh Phan Đăng T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ có sự tham gia của các bên, kết quả đã cho thấy quá trình sử dụng thửa 833 và khi vợ chồng ông Phan Đăng T xây dựng ngôi nhà 02 tầng và Ôt bán hàng phía trước lấn sang thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3, nay là các thửa số 786 và 832, tờ bản đồ số 4 là 8,7 m² là có căn cứ.

Việc ông Phan Đăng T kháng cáo đề nghị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng K phải chịu ½ kinh phí tháo dỡ và xây dựng lại ki ốt là không có căn cứ, bởi khi ông Phan Đăng T mua (nhận chuyển nhượng) một phần đất theo giấy viết tay ngày 02/02/2016 giữa ông Phan Đăng T và ông Trần Trọng K,

giao dịch dân sự này đã là vô hiệu không có giá trị pháp lý, vì ông Phan Đăng T cũng biết rõ thửa đất đó không thuộc quyền sở hữu quyền sử dụng của ông Trần Trọng K, nhưng ông vẫn tiến hành mua của ông Trần Trọng K.

Về việc ông kháng cáo không chấp nhận án phí và chi phí định giá là không có cơ sở, theo quy định tại Điều 147; 157 và Điều 165 Bộ luật dân sự, thì các đương sự phải chịu án phí và chi phí định giá, thẩm định tại chỗ nếu các yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An.

Hội đồng xét xử thấy rằng cơ bản các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An là có căn cứ, như:

Việc cấp sơ thẩm trên phần nhận định của bản án, đã nhận định " Giấy chuyển nhượng đất " ngày 02/02/2016 giữa ông Phan Đăng T và ông Trần Trọng K vô hiệu, song phần quyết định lại không tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng (giấy chuyển nhượng) này vô hiệu là không đúng, cho nên cấp phúc thẩm cần sửa và tuyên bố giao dịch dân sự (hợp đồng chuyển nhượng) này vô hiệu và giải quyết theo quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại điểm c, tiểu mục 2.3 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 về xác định thiệt hại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Theo các quy định này thì giao dịch chuyển nhượng giữa ông Trần Trọng K và ông Phan Đăng T là 8,5 m² đất, theo giá thỏa thuận của các bên là 3.000.000 đồng/1 m² là thành 25.500.000 đồng được trừ đi số tiền chuyển nhượng lúc đó là 4.500.000 đồng (ông Trần Trọng K đã trả lại cho ông Phan Đăng T số tiền này), như vậy thiệt hại theo giao dịch chuyển nhượng ngày 02/02/2016 giữa ông Trần Trọng K và ông Phan Đăng T, sẽ là: 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng). Xét về lỗi thì hai bên ông Phan Đăng T và ông Trần Trọng K đều có lỗi như nhau, vì các bên đều biết rõ tài sản chuyển nhượng không phải của ông Trần Trọng K mà vẫn mua bán chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh cơ quan chuyên môn về xây dựng để làm rõ nếu phải tháo dỡ diện tích khối tài sản nêu trên thì có ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu của tài sản hay không là thiếu sót. Vấn đề này cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh cho thấy diện tích ngôi nhà lấn chiếm sang thửa đất 210, tờ bản đồ số 3 chỉ là 0,33 m² và phần lấn chiếm cơ bản là phần của mái Via (mái Vê), nếu buộc phải tháo dỡ không ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu chịu lực của ngôi nhà, cũng như ý kiến của ông Phan Đăng T là ngôi nhà được xây dựng bằng khung bê tông cốt thép kết cấu chịu lực, kết quả thẩm định cũng cho thấy phần lấn của ngôi nhà là phần sườn bên trái của ngôi nhà, phía này có mái Via xây ra ngoài bờ tường là 28 cm, trong lúc đó phần lấn chiếm là 19 cm.

Bản án buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất gồm 0,32 m² ngôi nhà 2 tầng và 4,4 m² Ki ốt xây dựng lấn chiếm để trả lại phần diện tích đã lấn chiếm 8,7 m² nhưng không tuyên phải trả lại đất cho ai là chưa đầy đủ, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Cho nên cấp phúc thẩm cần sửa phần quyết định của bản án và tuyên rõ ràng, để đảm bảo cho công tác thi hành án.

Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Phan Đăng T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản là chưa đúng, hồ sơ vụ án và qua xét xử tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy do bí tiền và cần tiền nên đã chuyển nhượng đất như lời thừa nhận của ông, như vậy cho thấy ông Trần Trọng K cũng có lỗi khi ngày 02/02/2016 đã chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3 cho ông Phan Đăng T, ông Trần Trọng K biết rõ thửa đất này không thuộc quyền sử dụng của ông và ông không có quyền định đoạt thửa đất này, vậy mà ông vẫn chuyển nhượng cho ông Phan Đăng T. Ông Phan Đăng T cũng biết rõ thửa đất này không phải của ông Trần Trọng K song vẫn nhận chuyển nhượng, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng cũng không đúng quy định của pháp luật (không có công chứng, chứng thực và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước), cho nên giao dịch dân sự này giữa ông Phan Đăng T và ông Trần Trọng K là vô hiệu, cho nên cần tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu và giải quyết vụ án theo hướng giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại điểm c, tiểu mục 2.3 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, để xác định thiệt hại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét về lỗi thì hai bên ông Phan Đăng T và ông Trần Trọng K đều có lỗi như nhau. Đối với chi phí thẩm định thì ông Trần Trọng K phải chịu ½ về chi phí thẩm định, ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải chịu ½ chi phí thẩm định.

Ông Trần Trọng K là người cao tuổi, thì theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì ông Trần Trọng K đủ điều kiện để được miễn tiền án phí, song ông Trần Trọng K không có đơn theo quy định Điều 14 của Nghị quyết này, cho nên cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu án phí là đúng quy định. Song tại cấp phúc thẩm ông Trần Trọng K đã có đơn xin miễn tiền án phí. Cho nên cần sửa và miễn án phí cho ông Trần Trọng K theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí, chi phí định giá và thẩm định:

Phần nhận định của bản án nhân định đối với yêu cầu của nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận.

Nhưng tại phần quyết định chỉ buộc anh Trần Trọng H phải chịu: 3.195.000 đồng là chưa đúng. Vì yêu cầu của anh Trần Trọng H tại phiên tòa là yêu cầu trả lại 35 m² theo giá các bên thống nhất là 3.000.000 đồng/1 m², như vậy yêu cầu của anh Trần Trọng H không được chấp nhận là $35 \text{ m}^2 - 8,7 \text{ m}^2 = 26,3 \text{ m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng/1 m}^2 \times 5\% = 3.945.000 \text{ đồng}$, như vậy số tiền án phí sơ thẩm anh phải chịu là: 3.945.000 đồng. Cấp phúc thẩm cần sửa phần án phí để giải quyết triệt để vụ án.

Đối với án phí còn lại và chi phí thẩm định các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Xét thấy các sai phạm của cấp sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát cơ bản là có căn cứ. Song xét thấy các vi phạm của cấp sơ thẩm chưa đến mức rất nghiêm trọng để hủy bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, mà xét thấy cấp phúc thẩm có thể khắc phục được, và sửa bản án sơ thẩm. Song cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc giải quyết các vụ án khác tương tự.

Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, theo hướng như đã phân tích ở trên

Vì các lẽ trên ;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3, 9 Điều 26; Điều 147; 157 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100; 202 và 203 Luật Đất đai. Khoản 3, 11 Điều 12; điểm c, khoản 1 Điều 118 Luật xây dựng. Điểm c, tiểu mục 2.3 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử sửa bản án như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng (giao dịch dân sự) ngày 02/02/2016 giữa ông Phan Đăng T và ông Trần Trọng K, về việc chuyển nhượng 8,5 m² đất, thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa số 786 và 832 tờ bản đồ số 4, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An) là vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, gồm: Diện tích ngôi nhà 02 tầng là 0,32m² và diện tích Ki ốt là 4,4m², trị giá: 8.800.000 đồng (Tám triệu, tám trăm ngàn) xây dựng lấn chiếm để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 8,7m² (tám phẩy bảy mét vuông) trị giá: 26.100.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, một trăm ngàn) thuộc thửa đất số 210, tờ bản

đồ số 3, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An (nay là các thửa 786 và 832 tờ bản đồ số 4, Xã TH, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An), cho anh Trần Trọng H.

(Chi tiết có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Trần Trọng K bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T, do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, với số tiền: 10.500.000 đồng (Mười triệu, năm trăm ngàn). Kỷ phần cụ thể như sau: Bồi thường cho ông Phan Đăng T số tiền: 5.250.000 đồng. Bồi thường cho bà Nguyễn Thị T số tiền là: 5.250.000 đồng.

4. Về án phí, chi phí thẩm định giá và thẩm định:

- Buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T phải chịu: 1.305.000 đồng (một triệu, ba trăm linh năm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể ông Phan Đăng T phải chịu: 652.500 đồng, bà Nguyễn Thị T phải chịu: 652.500 đồng. Ngoài ra ông Phan Đăng T, còn phải chịu: 300.000 đồng (ba trăm ngàn) án phí phúc thẩm.

Ông Phan Đăng T được trừ đi: 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001374 ngày 17/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

- Anh Trần Trọng H phải chịu: 3.945.000 đồng (ba triệu, chín trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm ngàn) án phí phúc thẩm.

Anh Trần Trọng H được trừ đi số tiền tạm ứng án phí anh đã nộp là: 1.800.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0001558 ngày 06/8/2018 và biên lai thu tiền số 0001372 ngày 17/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Chương.

- Miễn tiền án phí cho ông Trần Trọng K.

- Buộc ông Phan Đăng T và bà Nguyễn Thị T, phải trả lại cho anh Trần Trọng H, số tiền chi phí thẩm định là: 1.014.000 đồng (một triệu, không trăm, mười bốn ngàn). Kỷ phần cụ thể: Ông Phan Đăng T phải chịu: 507.000 đồng, Bà Nguyễn Thị T phải chịu: 507.000 đồng.

- Buộc ông Trần Trọng K, phải trả lại cho anh Trần Trọng H, số tiền chi phí thẩm định là: 1.014.000 đồng (một triệu, không trăm, mười bốn ngàn)

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp 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 thoả 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.

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

Nơi nhận :

- VKSND tỉnh Nghệ An
- TAND, VKS huyện Thanh Chương
- Chi cục THADS huyện Thanh Chương
- Các đương sự
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Sơn