

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **204/2018/DS-PT**

Ngày 29/08/ 2018

V/v: *Đòi quyền sử dụng đất theo Hợp
đồng giao khoán.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Thu Thiện

Ông Mai Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh T- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trần Thị Ngoan
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 29 tháng 08 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2018/TLPT- DS ngày 28 tháng 6 năm 2018 về việc “*Đòi quyền sử dụng đất theo Hợp đồng giao khoán*”.

Do bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BV bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2018/QĐXX-PT ngày 26 tháng 07 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 217/2018/QĐXX-PT ngày 16 tháng 08 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị X; sinh năm 1950; HKTT và nơi cư trú: xóm 11, thôn ĐK, xã CD, thị xã ST, Thành phố Hà Nội;

2/ Ông Trần Văn C; sinh năm 1945 (chồng bà X); người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Thị X.

- Bị đơn:

1/ Bà Đỗ Thị T; sinh năm 1954; HKTT và cư trú tại: Đội 4, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Minh H (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/08/2018 tại Văn phòng công chứng BV);

2/ Ông Nguyễn Hữu S; sinh năm 1950; HKTT và cư trú tại: Đội 4, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Minh H (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 08/08/2018 tại Văn phòng công chứng BV).

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

1/ UBND huyện BV, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Văn Trg - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện BV (Theo văn bản uỷ quyền số 1702/UBND ngày 24/10/2017);

2/ UBND xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội; địa chỉ: xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân Chiến - Chủ tịch UBND xã YB;

3/ Công ty cổ phần Việt- Mông; địa chỉ: thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: bà Đặng Thị Ng B - Giám đốc; người đại diện theo uỷ quyền: ông Trương Hồng Ng - Phó Giám đốc (Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/06/2017);

4/ Chị Trần Phương N; sinh năm 1974; HKTT: thôn BC, xã CD, thị xã ST, Thành phố Hà Nội;

5/ Anh Nguyễn Văn Ln; sinh năm 1979; HKTT và cư trú tại: Đội 4, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội;

6/ Chị Nguyễn Thị Huyền Tr, sinh năm 1988; HKTT và cư trú tại: Đội 4, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội;

7/ Anh Nguyễn Văn Lg, sinh năm 1976; HKTT và cư trú tại: Đội 4, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội;

8/ Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1985; HKTT và cư trú tại: Đội 4, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị X và chồng là ông Trần Văn C do bà X đại diện trình bày:

Bà là cô giáo cũ của bà Đỗ Thị T. Năm 1995, bà T đến gặp bà trình bày muốn chuyển nhượng đất và toàn bộ tài S trên đất Hợp đồng giao khoán của gia đình bà T cho vợ chồng bà để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Sau khi thỏa thuận thống nhất việc mua bán, ngày 11/9/1995 vợ chồng bà và vợ chồng bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Hữu S viết giấy thỏa thuận mua bán đất thổ cư, hoa màu. Nội dung: hai bên chuyển nhượng thửa đất diện tích 1600 m² cùng toàn bộ hoa màu trên đất tại đội 4, Nông Trường hữu nghị Việt Nam - Mông Cổ (sau đây gọi tắt là Nông Trường Việt - Mông) với giá 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng chẵn*); vị trí thửa đất:

mặt đường 84, chiều dài mặt đường 84 kéo dài thẳng tới đất sản nhà ông Toán, phía Đông Bắc giáp mặt đường 84, phía Tây Bắc giáp mặt đường vào xóm Chông, phía Đông Nam giáp nhà ông S, bà T. Toàn bộ diện tích này giáp phần nhà đất vợ chồng ông S, bà T ở.

Việc mua bán, bàn giao tiền có sự chứng kiến của ông Khuất Duy Huy - đội trưởng đội 4 Nông trường Việt - Mông. Giấy tờ mua bán được ông Huy xác nhận làm chứng.

Ngày 12/9/1995, vợ chồng bà T đề nghị vợ chồng bà cho thêm số tiền bán đất, vì thấy hoàn cảnh vợ chồng bà T khó khăn nên vợ chồng bà nhất trí cho thêm 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*). Khi giao thêm tiền cho vợ chồng bà T, ông S; bà X đã yêu C bà T viết giấy biên nhận tiền mua đất với nội dung: “*Gia đình bà T nhận đủ số tiền bán chuyển nhượng đất và hoa màu trên đất là: 5.000.000 đồng*”.

Sau khi mua bán xong, vợ chồng bà nhờ ông Huy hướng dẫn thủ tục vào tên vợ chồng bà trong Hợp đồng. Do vợ chồng bà không có hộ khẩu thường trú tại huyện BV nên đã để con gái là chị Trần Phương N - có hộ khẩu thường trú tại Nông trường huyện BV đứng tên đại diện hộ gia đình trên Hợp đồng giao khoán ngày 01/01/1996 với Nông trường Việt - Mông.

Năm 1998, chị N đi học sư phạm nên chuyển sang để vợ chồng bà đứng tên bên nhận đất Hợp đồng giao khoán với Nông trường Việt - Mông.

Năm 2000, gia đình bà được Nông trường Việt - Mông cấp Sổ thanh toán khoán hộ gia đình do ông C đại diện. Kể từ khi nhận đất và có Hợp đồng giao khoán đến nay, gia đình bà thực hiện đóng sản lượng giao khoán và đóng đầy đủ các nghĩa vụ cho Nông trường Việt - Mông đến năm 2015, việc nộp thuế được ghi rõ trong Hợp đồng giao khoán hộ gia đình. Đến năm 2016, Nông trường Việt - Mông không thu thuế đất nữa mà chuyển về cho UBND xã YB quản lý.

Do nhà bà ở cách đất 15km, bà không ở tại đây mà chỉ trồng cây nhưng đã bị gia đình bà T chặt hết. Gia đình bà T, ông S ở ngay liền kề nên vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất Hợp đồng giao khoán này, diện đất đo đạc theo bản đồ của UBND xã YB là: 1.359,7 m², thuộc thửa số 78 tờ bản đồ số 39 tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội. Gần đây, gia đình bà T xây tường bao và lều tôn trên đất nhà bà, khi gia đình bà T làm lều thì bà X đã trình báo chính quyền địa phương. Tháng 3/2016, khi bà cùng chính quyền xã YB đo đạc thửa đất trên thì gia đình bà T ngăn cản.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Hữu S phải trả lại vợ chồng bà diện tích đất này và phá dỡ lều, lán tôn đã xây trên đất của vợ chồng bà. Về số cây vợ chồng bà T đã chặt phá, bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Bị đơn - bà Đỗ Thị T trình bày:

Do gia đình bà có vay Ngân hàng Xuân Khanh 2.000.000 đồng nhưng không có khả năng thanh toán nên được ông Huy giới thiệu bán đất cho gia đình ông C và bà X để trả nợ. Ngày 10/9/1995, sau khi gặp bà trình bày hoàn cảnh gia đình và đặt vấn đề bán đất để lấy tiền trả nợ và nuôi con với vợ chồng ông C, bà X, nhưng bà X bảo vừa mua đất rồi không mua nữa. Bà X đưa cho bà 4.000.000 đồng và bảo bà viết giấy trên danh nghĩa mua bán đất, 01 tháng sau mà không trả được thì nói chuyện. Sau đó, ông C đưa bà ra Ngân hàng thanh toán, khi về nhà ông C đưa thêm cho bà 1.000.000 đồng. Giấy thoả thuận mua bán đất thổ cư và hoa màu ông C đọc cho ông S viết, có chữ ký của ông S chồng bà nhưng không có chữ ký của bà; còn giấy biên nhận là bà viết và ký ở nhà ông Khuất Duy Huy (không có mặt của chồng bà) nên việc thoả thuận mua bán không thành.

Từ đó đến nay, hai bên không thỏa thuận gì thêm về việc mua bán đất; gia đình bà cũng chưa bàn giao đất cho gia đình bà X. Sau này, ông C, bà X tự đi làm các thủ tục không có sự thỏa thuận nào khác với ông bà.

Bà đã được Toà án thông báo kết luận giám định số: 327-C54-B5 ngày 04/10/2017 của Viện Khoa học hình sự - Bộ công an, bà không có ý kiến gì đối với Bản kết luận giám định trên và không yêu cầu giám định lại.

Nay ông C, bà X khởi kiện gia đình bà đòi lại đất Hợp đồng giao khoán nói trên, bà chỉ đồng ý trả lại diện tích thổ cư 300m² đất vì theo như giấy mua bán là đất thổ cư.

Ông Nguyễn Hữu S trình bày: ông có biết việc mua bán đất với gia đình ông C, bà X nhưng ông không tham gia. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ông ủy quyền cho bà T thay mặt ông tham gia tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Trần Phương N trình bày:

Chị là con đẻ ông C và X. Năm 1995, bố mẹ chị mua đất Hợp đồng giao khoán của vợ chồng ông S, bà T, thửa đất có diện tích 1600 m². Trong Hợp đồng giao khoán: bên giao khoán đất là Nông Trường Việt - Mông, người nhận đất giao khoán là anh Nguyễn Văn Lg (con bà T, ông S). Nông Trường Việt - Mông có chính sách chỉ ký Hợp đồng giao khoán đất cho người có hộ khẩu Nông trường Việt - Mông thuộc các xã Vân Hòa và xã YB, BV. Chị N là người có hộ khẩu thuộc Nông trường Việt - Mông thuộc xã YB nên sau khi mua bán xong thửa đất này, bố mẹ chị để chị đại diện hộ gia đình đứng tên trong Hợp đồng giao khoán đất.

Năm 2000, chị đi công tác xa nên đề nghị Nông trường Việt - Mông làm thủ tục chuyển tên người nhận đất Hợp đồng giao khoán sang cho bố mẹ chị đứng tên đại diện hộ gia đình.

Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền

lợi chính đáng cho gia đình chị. Vì lý do công tác nên chị xin được vắng mặt khi Toà án tiến hành tố tụng, giải quyết, xét xử vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn Lg trình bày:

Anh là con ông S và bà T. Năm 1995, bố mẹ anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà X. Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng là của bố mẹ anh được Nông trường Việt - Mông giao khoán từ trước năm 1995. Anh đứng tên trong Hợp đồng giao khoán với Nông trường Việt - Mông vì là con trưởng trong gia đình, còn bản chất đất là của bố mẹ anh, mọi việc giao dịch mua bán toàn quyền của bố mẹ anh, anh không liên quan. Hiện trên đất có một số cây cối và một lều, lán lợp tôn anh xác định đây là tài sản của bố mẹ, anh không có công sức đóng góp gì.

Nay bà X, ông C khởi kiện bố mẹ anh đòi lại diện tích đất Hợp đồng giao khoán nói trên anh xác định anh không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án này. Anh xin được vắng mặt trong quá trình Toà án BV tiến hành tố tụng giải quyết, xét xử vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn Ln, chị Nguyễn Thị Huyền Tr, anh Nguyễn Văn Q trình bày:

Các anh chị là con của ông S và bà T. Việc bố mẹ các anh chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S và bà T như thế nào các anh chị không biết vì còn nhỏ. Hiện trên diện tích đất Hợp đồng giao khoán hai bên tranh chấp có một số cây cối và 01 lều lán lợp tôn, các anh chị xác định đây là tài sản của bố mẹ.

Các anh chị xác định không liên quan gì đến vụ kiện và không có yêu cầu gì. Chị Tr, anh Q xin vắng mặt các buổi làm việc của Toà, anh Ln xin vắng mặt các buổi thẩm định, định giá và hoà giải còn khi xét xử anh xin tham gia phiên toà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - UBND xã YB do ông Nguyễn Xuân Chiến đại diện trình bày:

Hiện nay UBND xã YB đang quản lý về mặt hành chính các diện tích đất của Công ty cổ phần Việt - Mông bàn giao năm 2016. Năm 2017, tiến hành đo đạc bằng máy mới có số liệu chính xác theo sơ đồ của các hộ hiện nay. Thửa đất tranh chấp là thửa số 78, tờ bản đồ số 39 diện tích 1.359,7m² tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, Hà Nội, chưa được thể hiện tên người sử dụng, trên đất chưa có nhà, chỉ là mảnh đất không, khoảng 01 năm nay từ khi có tranh chấp thì thấy gia đình ông S, bà T trồng một số cây bưởi nhỏ. Theo chính sách thì từ khi nhận bàn giao UBND xã vẫn chưa thu thuế. So với Hợp đồng giao khoán trước đây diện tích có thừa, thiếu vì lý do đất miền núi, thời điểm Nông trường Việt - Mông quản lý đo đạc bằng tay không chính xác. Liên kế đất tranh chấp là thửa đất số 79, tờ bản đồ 39 diện tích 1.587 gia đình ông S và bà T đã làm nhà ổn định và đang sinh sống.

Quan điểm của UBND xã YB: cần căn cứ vào hồ sơ cũ, Hợp đồng chuyển

nhượng giữa các bên để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Nếu sau khi xét xử, có căn cứ để giao đất cho gia đình ông C, bà X thì đề nghị tạm giao quyền sử dụng đất ở thời điểm hiện tại. Khi nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thì sẽ làm thủ tục cấp theo quy định pháp luật.

Vì lý do công tác nhiều việc nên ông xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - UBND huyện BV do ông Nguyễn Văn Trg đại diện trình bày:

UBND huyện BV quản lý đất do Công ty cổ phần Việt Mông bàn giao. Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 39 diện tích 1.359,7m² tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV là đất giao khoán của Nông trường Việt - Mông đứng tên hộ gia đình ông Trần Văn C.

Quan điểm của UBND huyện sẽ tạm giao đất cho người được sử dụng và khi nào nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ thì sẽ làm thủ tục theo quy định pháp luật. Vì lý do công tác nhiều việc nên xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần Việt Mông do ông Trương Hồng Ng đại diện trình bày:

Nông trường Việt - Mông là doanh nghiệp Nhà nước hoạt động công ích, đơn vị thành viên của Tổng công ty Chăn nuôi Việt Nam. Trước năm 2006, Nông trường Việt - Mông là một chủ thể quản lý đất do Bộ Nông nghiệp giao. Ngày 16/3/2006 Bộ Nông nghiệp và PTNT có Quyết định số 739/QĐ-BNN-ĐMDN về phê duyệt phương án cổ phần hoá, chuyển doanh nghiệp nhà nước Nông trường hữu nghị Việt Nam - Mông Cổ thành Công ty cổ phần Việt Mông. Do đó, Nông trường Việt - Mông có quyền giao đất cho các hộ gia đình theo quy định tại Nghị định số 01 của Chính phủ ngày 01/01/1995. Từ năm 2011, Công ty cổ phần Việt Mông được nhận bàn giao đất và hồ sơ từ Nông trường Việt - Mông. Việc mua bán giữa hai hộ gia đình ông C, bà X và ông S, bà T diễn ra trước đó rất lâu trước khi ông nhận chuyển giao nên ông không biết. Khi ông về có được bàn giao lại Hợp đồng giao khoán theo cơ chế khoán hộ gia đình trong đó có hợp đồng giao khoán của bà Trần Phương N (con gái ông C, bà X) và sổ thanh toán khoán hộ gia đình ông Trần Văn C từ năm 2000.

Năm 2016, Công ty Cổ phần Việt Mông có bàn giao toàn bộ đất cho UBND huyện BV và UBND xã YB quản lý. Đất của hộ gia đình ông C đã thu các loại thuế, phí đầy đủ đến năm 2015. Đến năm 2016, có chính sách miễn giảm thuế nên gia đình ông C không phải nộp. Từ đó đến nay, trách nhiệm thu nộp thuế thuộc UBND xã YB. Hiện nay Công ty cổ phần Việt Mông còn lưu các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc giao khoán đất của các hộ dân được bàn giao từ Nông trường Việt - Mông.

Công ty Cổ phần Việt Mông đã kiểm tra toàn bộ hồ sơ không tìm thấy hồ sơ giao khoán nào có tên ông Nguyễn Hữu S (sinh năm 1950) và bà Đỗ Thị T (sinh năm 1954), ông Nguyễn Văn Lg (hay Nguyễn Ng Lg) trong sổ tài liệu giao khoán được bàn giao.

Quan điểm của Công ty Cổ phần Việt Mông đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Vì lý do công tác nhiều việc nên xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại bản án số 02/2018/DSST ngày 11 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BV đã xử:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản Điều 35 và khoản 1, Điều 39, Điều 227, Điều 269, Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 705, điều 707, điều 709, điều 712 và điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995. Áp dụng điều 20, điều 26, điều 43 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc H.

1. Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện yêu C đòi lại đất Hợp đồng giao khoán của vợ, chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X đối với vợ, chồng bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Hữu S.

2. Buộc hộ ông Nguyễn Hữu S, bà Đỗ Thị T phải trả cho vợ chồng ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị X diện tích đất Hợp đồng giao khoán 1.359,7 m², tại thửa số 78, tờ bản đồ số 39 tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, thành phố Hà Nội.

3. Tạm giao cho vợ chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X được sử dụng diện tích đất. 1.359,7m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 39, tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, thành phố Hà Nội. Cụ thể các chiều giáp như sau: Từ điểm 1 đến điểm 2, dài: 20,18m, từ điểm 2 đến điểm 3, dài: 16,18m; từ điểm 3 đến điểm 4, dài: 20,01m; từ điểm 4 đến điểm 5, dài: 16,49m; từ điểm 5 đến điểm 6, dài: 10,93m; từ điểm 6 đến điểm 7, dài: 18,99m; từ điểm 7 đến điểm 8, dài: 20,86m; từ điểm 8 đến điểm 9, dài: 10,00m; từ điểm 9 đến điểm 10, dài: 43,03m; từ điểm 10 đến điểm 11 dài: 2,57m cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (*Có sơ đồ hiện trạng kèm theo*)

4. Vợ, chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, đề nghị công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

5. Giao cho vợ chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X sở hữu cây cối và tài S trên đất gồm có: 19 gốc xoan đường kính 3-5cm, trị giá: 684.000 đồng; 76 (gốc) cây keo đường kính 5cm, trị giá: 2.736.000 đồng; 14 cây bưởi đường kính

5cm có trị giá: 1.680.000 đồng; 01 lán lợp tôn, diện tích 31,5m², có giá trị: 11.354.657 đồng; 01 bức tường bao xây gạch xi măng diện tích 30,27m, có giá trị: 10.093.676 đồng. Tổng trị giá tài S vợ, chồng bà X, ông C được giao sở hữu là: 26.548.333 đồng (*Hai mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng*).

Vợ, chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cây cối, tài S trên đất cho vợ, chồng bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Hữu S số tiền: 26.548.333 đồng (*Hai mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng*).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 22/5/2018 bà Đỗ Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Không công nhận giấy tờ mua bán thửa đất thửa số 78, tờ bản đồ số 39 tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, thành phố Hà Nội giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông C bà X; vì lý do:

+ Giấy tờ mua bán không ghi cụ thể tiếp giáp các phía Đông, Tây, Nam, Bắc bao nhiêu m², phần xác nhận của ông Huy không có giá trị vì diện tích không ghi m², bà không có mặt khi mua bán nhưng lại có chữ ký của bà tại giấy tờ mua bán.

+ Người được Nông trường Việt - Mông giao khoán đất là con trai bà Nguyễn Văn Lg và người sau này được Nông trường Việt - Mông giao khoán đất là chị Trần Phương N đều không có tên trong giấy tờ mua bán thửa đất số 78, tờ bản đồ số 39.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị X giữ nguyên yêu C khởi kiện.

Bà Đỗ Thị T giữ nguyên yêu C kháng cáo. Lý do bà kháng cáo là: Giấy tờ mua bán không ghi cụ thể bán bao nhiêu mét vuông, các kích thước không rõ ràng; giữa hai bên không có biên bản bàn giao. Bà T khai vẫn nộp thuế cho diện tích này và xuất trình Sổ thanh toán khoán hộ gia đình với diện tích đất 1539 m² (trong đó 300 m² đất ở, 1239 m² đất vườn tạp). Bà T xác định Hợp đồng giao khoán đứng tên anh Lg gia đình bà đã làm thất lạc; bà không có tài liệu để chứng minh bà là chủ sử dụng đất hợp pháp của diện tích đất đang tranh chấp.

Các đương sự khác có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại quá trình giải quyết sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị: Trong Giấy thỏa thuận mua bán đất thổ cư và hoa màu ngày 11/9/1995 giữa ông Nguyễn Hữu S, bà Đỗ Thị T với ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X không ghi cụ thể m² nhưng đã mô tả đầy đủ bốn cạnh của thửa đất. Như vậy, thể hiện ý chí của bà T, ông S là bán toàn bộ thửa đất, bao gồm hoa màu trên đất. Sau đó, gia đình bà X và ông C đã vào tên trong Hợp đồng giao khoán. Hiện nay gia đình bà T, ông S không có bất kỳ giấy tờ đứng tên thửa đất 78 tờ bản đồ số 39 tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV. Do vậy, có căn cứ để giữ nguyên nội dung quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, sửa lại quan hệ pháp luật là Đòi quyền sử dụng đất theo Hợp đồng giao khoán.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về kháng cáo: Bà Đỗ Thị T có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 11/5/2018; ngày 22/5/2018, bà T nộp đơn kháng cáo (đề ngày 20/5/2018) và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. Việc kháng cáo là hợp lệ.

Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo bà T kháng cáo bản án sơ thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa, vắng mặt ông Nguyễn Văn Trg- đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện BV, ông Trg đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 22/08/2018; vắng mặt ông Nguyễn Xuân Chiến- đại diện theo pháp luật của UBND xã YB, ông Chiến đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 23/08/2018; vắng mặt ông Trương Hồng Ng- đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần Việt Mông, ông Ng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 13/08/2018; vắng mặt chị Nguyễn Thị Huyền Tr và anh Nguyễn Văn Q, chị Tr và anh Q đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 21/08/2018. Sự vắng mặt của các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về chứng cứ: Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ ngày 29/12/2017 và ngày 13/4/2018 nguyên đơn và bị đơn đồng ý với các tài liệu chứng cứ hai bên giao nộp, không có ý kiến gì nên các tài liệu do Tòa án sơ thẩm thu thập

đủ điều kiện là chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92, Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị T: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là đất ở và trồng cây lâu năm; trước đây có diện tích là 1600 m², thuộc đội 4 Nông trường Việt - Mông; từ năm 2006 thuộc quản lý của Công ty Cổ phần Việt Mông; từ năm 2016 được bàn giao cho UBND huyện BV, Thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 39 tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, có diện tích sau khi đo lại là 1359,7 m².

Trước ngày 01/01/1996, gia đình ông S, bà T có khai thác, trồng cây ăn quả trên toàn bộ diện tích đất. Bà T, ông S không có Hợp đồng giao khoán, không có quyết định cấp đất cũng như bất kỳ tài liệu nào chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này.

Xét “*Giấy thỏa thuận mua bán đất thổ cư và hoa màu ngày 11/9/1995*” giữa bà T, ông S với ông C, bà X có nội dung: bà T, ông S “*nhượng lại cho ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X*”, đối tượng chuyển nhượng là “*đất thổ cư và hoa màu*”; tuy trong giấy không ghi rõ diện tích nhưng với tứ cận: mặt đường 84, chiều dài từ mặt đường 84 kéo dài thẳng tới đất sản nhà ông Toán, phía Đông Bắc giáp mặt đường 84, phía Tây Bắc giáp mặt đường vào xóm Chóng, phía Đông Nam giáp sau nhà giáp cây roi của gia đình, xác định đối tượng mua bán của thỏa thuận là toàn bộ thửa đất và toàn bộ 180 cây ăn quả các loại; ngoài chữ ký của bên mua và người làm chứng còn có đầy đủ chữ ký của bà T và ông S. Ngày 12/09/1995, bà T viết Giấy biên nhận tiền mua đất trong đó xác nhận đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng “*bán đất cho cô X, chú C*”. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/06/2017 (Bút lục 85), bà T thừa nhận “*tôi gặp ông bà C X để giao dịch chuyển nhượng lấy tiền trả nợ*”, “*tôi có nhận của bà X số tiền 5 triệu*”. Tại Biên bản làm việc ngày 26/03/2016, bà T công nhận giấy ngày 12/09/1995 do bà viết và ký, không công nhận chữ ký của bà trong Giấy thỏa thuận ngày 11/09/1995; tuy nhiên, bà T xác nhận “*việc mua bán là có thật*”. Tại Bản kết luận giám định số 327/C54-P5 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã kết luận: Chữ ký đứng tên Đỗ Thị T trong Giấy thỏa thuận ngày 11/09/1995 so với mẫu chữ ký trong Giấy biên nhận tiền ngày 12/09/1995 và các mẫu chữ ký của bà T ký phục vụ giám định do một người ký ra. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2017, ông S cũng xác nhận “*Tôi có biết việc mua bán đất đó nhưng ông không tham gia*”.

Do vậy, Hội đồng xét xử có đầy đủ cơ sở nhận định: Quyền sử dụng đất tại thời điểm đó thuộc về Nông trường Việt - Mông. Các bên chỉ chuyển nhượng cho nhau quyền khai thác và hoa màu trên toàn bộ thửa đất và giao dịch mua bán hoa màu giữa ông S, bà T với ông C, bà X là có thật, ngay tình. Việc mua bán có chữ ký và đúng ý chí của bà T và ông S; bà T, ông S có nhu cầu bán và đã nhận đủ tiền

bán. Tuy không có biên bản giao đất và hoa màu nhưng việc mua bán, giao nhận tiền giữa các bên đã thực hiện xong từ thời điểm ký giấy năm 1995.

Hộ gia đình ông C, bà X đã làm thủ tục tại Nông trường Việt-Mông. Việc mua bán của các bên thực chất là sự thỏa thuận của các bên về tài S trên đất là tiền đề để ông C, bà X ký Hợp đồng giao khoán với Nông trường đã ký Quyết định và Hợp đồng giao khoán cho chị Trần Phương N (đại diện hộ gia đình ông C, bà X) với nội dung: Giao khoán diện tích đất 1600 m² (trong đó 300 m² đất ở, 1300 m² đất canh tác); thời gian giao khoán 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng giao khoán. Hợp đồng giao khoán giữa hai bên được ký kết trên cơ sở tự nguyện phù hợp với Điều 503, Điều 504, Điều 505, Điều 506 của Bộ luật dân sự năm 1995, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Nông trường Việt- Mông thực hiện giao khoán đất là đúng thẩm quyền theo Nghị định 01/CP ngày 04/01/1995 của Chính phủ quy định về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và Điều 1 Quyết định ban hành kèm theo Nghị định 01/CP ngày 04/01/1995. Ngày 30/06/2000, chuyển tên từ chị Trần Phương N sang ông Trần Văn C (đại diện hộ gia đình) trong Sổ thanh toán khoán Hộ gia đình. Như vậy, hộ gia đình ông C, bà X là người được quyền sử dụng đất theo Điều 1 Luật đất đai năm 1993, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Điều 519, Điều 511, Điều 512, Điều 690 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 20, Điều 22, Điều 73, Điều 74, Điều 76, Điều 77, Điều 78, Điều 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 8 Quyết định ban hành kèm theo Nghị định 01/CP ngày 04/01/1995 của Chính phủ.

Từ năm 1996 đến năm 2015, hộ gia đình ông C, bà X đã đóng tiền thuế, phí, S Lg nông nghiệp và các nghĩa vụ theo quy định cho Nông trường Việt- Mông, Công ty Cổ phần Việt Mông được thể hiện bằng Biên lai thu thuế nhà đất hàng năm và Sổ thanh toán khoán hộ gia đình.

Tại phiên toà bà T khai vẫn đóng tiền thuế, phí, sản lượng nông nghiệp và các nghĩa vụ theo quy định cho Nông trường Việt- Mông cho diện tích đất tranh chấp nhưng chỉ xuất trình Sổ thanh toán khoán Hộ gia đình đối với diện tích đất 1539 m², tức là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 39 (diện tích sau khi đo đạc là 1.587,1m²) tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, Hà Nội mà gia đình bà T, ông S đang ở (liền sát diện tích đất tranh chấp) nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, hộ gia đình bà T, ông S đã chiếm giữ đất, trồng cây ăn quả, xây dựng lán tạm trên diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ pháp luật; vi phạm quyền tài S của hộ gia đình ông C, bà X. Ông C, bà X có quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ

thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giao khoán*” là không chính xác. Đây là tranh chấp Đòi quyền, sử dụng đất theo Hợp đồng giao khoán. Cần buộc gia đình hộ gia đình bà T, ông S trả lại quyền sử dụng đất giao khoán cho hộ gia đình ông C, bà X.

Đối với các cây cối và tài S trên đất, H đồng xét xử thấy rằng cần giao cho hộ gia đình ông C, bà X sở hữu gồm có: 19 gốc xoan đường kính 3-5cm, trị giá: 684.000 đồng; 76 (gốc) cây keo đường kính 5cm, trị giá: 2.736.000 đồng; 14 cây bưởi đường kính 5cm có trị giá: 1.680.000 đồng; 01 lán lợp tôn, diện tích 31,5m², giá trị: 11.354.657 đồng; 01 bức tường bao xây gạch xi măng diện tích 30,27m, giá trị: 10.093.676 đồng. Tổng trị giá tài S hộ gia đình ông C, bà X được giao sở hữu là: 26.548.333 đồng (*Hai mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng*). Hộ gia đình ông C, bà X phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cây cối, tài S trên đất cho hộ gia đình ông S, bà T với số tiền: 26.548.333 đồng (*Hai mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng*).

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí:

Về án phí sơ thẩm: Ông C, bà X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa quan hệ pháp luật tranh chấp là quan hệ không có giá ngạch, nên sửa án phí dân sự sơ thẩm bà T, ông S phải chịu là 300.000 đồng. Sửa một phần bản án nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà T là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm về nội dung buộc hộ gia đình ông S, bà T phải trả cho hộ gia đình ông C, bà X diện tích đất nói trên, sửa về quan hệ pháp luật và án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 503, Điều 504, Điều 505, Điều 506, Điều 519, Điều 511, Điều 512, Điều 690 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điều 1, Điều 20, Điều 22, Điều 73, Điều 74, Điều 76, Điều 77, Điều 78, Điều 79 Luật đất đai năm 1993;

- Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản Điều 35 và khoản 1, Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 93, Điều 293, Điều 294, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc H;

- Nghị định 01/CP ngày 04/01/1995 của Chính phủ.

Xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị T, sửa một phần của Bản án sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 11/05/2018 của Tòa án nhân dân huyện BV, cụ thể như sau:

[1.1]. Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện yêu cầu Đòi quyền sử dụng đất theo Hợp đồng giao khoán của hộ gia đình ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X đối với hộ gia đình bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Hữu S.

[1.2]. Buộc hộ ông Nguyễn Hữu S, bà Đỗ Thị T phải trả cho hộ gia đình ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị X diện tích đất theo Hợp đồng giao khoán có diện tích là 1.359,7 m², tại thửa số 78, tờ bản đồ số 39 tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội.

[1.3]. Tạm giao cho hộ gia đình ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X được sử dụng diện tích đất 1.359,7m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 39, tại thôn Quảng Phúc, xã YB, huyện BV, Thành phố Hà Nội. Cụ thể các chiều giáp như sau: Từ điểm 1 đến điểm 2, dài: 20,18m; từ điểm 2 đến điểm 3, dài: 16,18m; từ điểm 3 đến điểm 4, dài: 20,01m; từ điểm 4 đến điểm 5, dài: 16,49m; từ điểm 5 đến điểm 6, dài: 10,93m; từ điểm 6 đến điểm 7, dài: 18,99m; từ điểm 7 đến điểm 8, dài: 20,86m; từ điểm 8 đến điểm 9, dài: 10,00m; từ điểm 9 đến điểm 10, dài: 43,03m; từ điểm 10 đến điểm 11 dài: 2,57m cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; hộ gia đình ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X phải tuân thủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về chính sách quản lý đối với diện tích đất trên. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

[1.4]. Hộ gia đình ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, đề nghị công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

[1.5]. Hộ gia đình ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X được sở hữu cây cối và tài sản trên đất gồm có: 19 gốc xoan đường kính 3-5cm, trị giá: 684.000 đồng; 76 (gốc) cây keo đường kính 5cm, trị giá: 2.736.000 đồng; 14 cây buối đường kính 5cm có trị giá: 1.680.000 đồng; 01 lán lợp tôn, diện tích 31,5m², giá trị: 11.354.657 đồng; 01 bức tường bao xây gạch xi măng diện tích 30,27m², giá trị: 10.093.676 đồng. Tổng trị giá tài sản hộ gia đình ông C, bà X được giao sở hữu là: 26.548.333 đồng (*Hai mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng*).

[1.6]. Hộ gia đình ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cây cối, tài sản trên đất cho vợ, chồng bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Hữu S số tiền: 26.548.333 đồng (*Hai mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng*).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các Trg hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. Về lệ phí: Bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu toàn bộ lệ phí đo đạc đất số tiền: 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng chẵn*), ghi nhận bà X đã nộp.

Bà Đỗ Thị T phải chịu toàn bộ lệ phí giám định số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng chẵn*), ghi nhận bà T đã nộp.

[3]. Về án phí: Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền đã nộp là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng chẵn*) theo biên lai tạm ứng án phí số 7831 ngày 30/5/2017 tại Chi cục thi hành án huyện BV, Thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Hữu S, bà Đỗ Thị T phải nộp: 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; bà Đỗ Thị T không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 8536 ngày 22/05/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BV.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng