

Bản án số: 26/2019/DS-PT

Ngày 14-5-2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hoa màu gắn liền trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYỀN QUANG

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Minh Khánh

Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Chương;
Ông Ma Ngọc Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Đậu Thị Tuyết
Hảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 và 14 tháng 5 năm 2019 tại Hội trường xét xử tầng 2 - Trụ sở Tòa
án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số:
26/2019/TLPT-DS, ngày 25 tháng 3 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên
đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST, ngày 31 tháng 01 năm 2019
của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2019/QĐ-PT, ngày
26 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Phạm Thị L, sinh năm 1948; có mặt.

Địa chỉ: Thôn 2 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị L:
Ông Phạm Mạnh H- Luật sư Văn phòng Luật sư H- Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên
Quang. Có mặt.

Địa chỉ: Số 21, đường Nguyễn Văn L, tổ 19, phường P, thành phố T, tỉnh
Tuyên Quang.

2. Bị đơn:

Bà Bùi Thị H, sinh năm 1952; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

3.2 Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

3.3 Anh Lê Thế B, sinh năm 1980; Có mặt.

3.4 Chị Trần Thị M, sinh năm 1982. Vắng mặt có lý do.

Cùng địa chỉ: Số nhà 192, đường T, Tổ 35, phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

3.5 Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn V - chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Mạnh T- Công chức địa chính.

Vắng mặt có lý do.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Xuân P, sinh năm 1946. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn C, huyện T, tỉnh Yên Bái.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1945. Vắng mặt.

- Ông Trịnh Đình X, sinh năm 1942. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1943. Vắng mặt.

- Ông Trần Thanh S, sinh năm 1945. Vắng mặt.

- Bà Mai Thị T, sinh năm 1964. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 3 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1951. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 7 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Ông Hoàng Ngọc H, sinh năm 1961. Vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị C. Vắng mặt.

Bà Tống Thị T. Vắng mặt.

Ông Trần Văn E. Vắng mặt.

Cùng Địa chỉ: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Vũ Thị P, sinh năm 1933. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1961. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 2 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Trịnh Thị Ngọc H- Hiệu trưởng trường Mầm non xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Mạnh H trình bày:

Mảnh đất hiện đang có tranh chấp có nguồn gốc của Công ty chè S bỏ hoang nên gia đình bà khai phá từ năm 1982 cùng 03 nhà (ông S, ông N và bà Đ). Năm 1984 Công ty chè S cấm mảnh đất này cho ông H, do vậy ông H đã thu lại để sử dụng nhưng còn duy nhất gia đình bà là ông H để cho tiếp tục tăng gia sản xuất, đến năm 1992 gia đình bà xin lại ông H để làm nhà cho con gái ra ở riêng, ông H đã cho gia đình bà toàn quyền sử dụng và canh tác (việc cho bằng miệng không có văn bản). Năm 1993, bà nghe nói theo đề nghị của trường Mầm non S - bà Bùi Thị H làm Hiệu trưởng có trình bày với ông P lúc đó là Đội trưởng Đội 2 mượn lại mảnh đất này mục đích để nhà trẻ trồng rau, chồng chuối nhằm có thêm thu nhập để cải thiện đời sống cho các cháu trong lúc khó khăn (khi mượn không có giấy tờ gì), ông P mượn chứ bà H không hỏi mượn đất của bà. Lúc đó bà đã đồng ý để cho nhà trường mượn mảnh đất này nhưng bà có ra điều kiện khi nào nhà trẻ không sử dụng nữa thì trả lại cho bà. Nhà trẻ sử dụng để canh tác từ đó cho đến một vài năm sau, về sau vẫn thấy canh tác trồng rau. Đến thời điểm tách Đội 2 thành 03 thôn lúc đó bà H làm Hiệu trưởng không bàn giao đất cho nhà trẻ mà lấy về sử dụng cá nhân, đến năm 2016 bà biết được và yêu cầu bà H trả lại, bà H trả lời: *Em làm sổ đở rồi*. Mảnh đất này bà không đăng ký kê khai với chính quyền địa phương hay bất cứ cơ quan quản lý đất đai nào, không đóng thuế sử dụng đất... bà khẳng định, bản thân không đi làm ăn xa mà thỉnh thoảng có về quê ngoại ở X. Năm 2016 bà đã làm đơn gửi đến UBND xã Đ để giải quyết nhưng hòa giải nhiều lần không có kết quả. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị H phải trả lại cho bà mảnh đất có diện tích 261,7m² tại thửa số 4, tờ bản đồ số 23, vị trí thửa đất tại thôn 3, xã Đ, thành phố T.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất giữa ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H với anh Lê Thế B lập ngày 18/11/2008.

Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày: Năm 1988 tại Đội 2 (xã Đ, huyện Y cũ) nay là thôn 3, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang có một mảnh đất bỏ hoang như một thung lũng, không có người canh tác. Do vậy gia đình bà khai phá để trồng rau mon nước chăn nuôi lợn. Năm 1994, gia đình chuyển sang ươm chè cho xí nghiệp

chè S và đưa máy vào san ủi cho bằng phẳng vì mảnh đất không có đường vào nên phải mượn mảnh vườn của trường Mầm non, san ủi xong lấy lối đi rộng để gia đình bà chở vật liệu vào lán trại để ươm chè, đóng bầu chè, keo, sau này ươm nhãn, để mượn và sử dụng lối đi này của trường Mầm non lâu dài thì gia đình bà hàng tháng phải trả trứng cho nhà trẻ để tăng khẩu phần cho các cháu. Sau khi thu hoạch chè và nhãn xong, bà trả lại cho trường phần đất mượn, còn phần đất do gia đình bà khai phá bên trong bà vẫn trồng cây lâu năm. Đất lúc đó thuộc sự quản lý của Công ty chè S (nay là Công ty Cổ phần chè S), gia đình đã báo cáo và thực hiện việc kê khai đăng ký với Công ty chè vào năm 2010 diện tích khoảng 300m², cụ thể: Phía Đông giáp đất của Trường Mầm non xã Đ khoảng 18m, phía Tây giáp đất bà T khoảng 18m, phía Nam giáp hồ Đội 2 khoảng 17m, phía Bắc giáp đường dân sinh khoảng 17m. Việc sử dụng và canh tác của gia đình bà trên đất này liên tục, lâu dài, không có tranh chấp. Đến năm 2008 bà đã chuyển nhượng cho con trai là Lê Thế B, Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/11/2008 có xác nhận của UBND xã Đ ngày 21/12/2008, do đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên không lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang được. Đến năm 2013 khi có sự bàn giao đất của Công ty cổ phần chè S cho Ủy ban nhân dân thành phố T quản lý, anh Lê Thế B đã thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với UBND xã Đ đối với mảnh đất này tại thửa số 4, tờ bản đồ số 23, vị trí thửa đất tại thôn 3, xã Đ thành phố T. Tuy nhiên đến nay chưa được cấp GCNQSDĐ vì năm 2016 bà Phạm Thị L tự ý nhận mảnh đất này có nguồn gốc là của gia đình bà L trước đó bà L được ông Nguyễn Văn H cho, bà L không sử dụng mà cho Trường Mầm non S (lúc đó bà H làm Hiệu trưởng) mượn để canh tác tăng khẩu phần ăn cho các cháu, năm 2006 bà H về hưu và đã chiếm sử dụng là không đúng. Vì trong thời gian bà làm Hiệu trưởng, bà Nguyễn Thị V làm Hiệu phó, bà Trần Thị L làm Chủ tịch Công đoàn và một số giáo viên khác nay đã nghỉ hưu nhà trường không hề mượn đất của bất cứ hộ nào trên địa bàn, nếu là mượn đề nghị Tòa án yêu cầu bà L phải xuất trình giấy tờ mượn đất của Ban giám hiệu trường Mầm non S lúc đó. Nay bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu bà trả lại toàn bộ diện tích đất này, bà không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L vì không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Lê Hoàng A trình bày:** Ông nhất trí với ý kiến của bà H, về nguồn gốc đất ông khẳng định đất do gia đình ông khai phá nên đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Anh Lê Thế B trình bày:** Anh nhất trí với ý kiến trình bày của bà H và bổ sung nguồn gốc đất hiện đang có tranh chấp giữa bà L và bà H có nguồn gốc năm 1988 tại Đội 2 (xã Đ, huyện Y cũ), nay là thôn 3, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang là do bố mẹ anh (ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H) khai phá để trồng cây ngắn ngày, cây lâu năm và ươm giống cây... Đến năm 2008 bố mẹ anh chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho anh việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2008, có xác nhận của UBND xã Đ ngày 21/12/2008,

do đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên không lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang được. Đến năm 2013 khi có sự bàn giao đất của Công ty cổ phần chè S cho Ủy ban nhân dân thành phố T. Quản lý, anh Lê Thế B đã thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với UBND xã Đ đối với mảnh đất này tại thửa số 4, tờ bản đồ số 23, vị trí thửa đất tại thôn 3, xã Đ thành phố T. Tuy nhiên đến nay chưa được cấp GCNQSDĐ vì năm 2016 bà Phạm Thị L tự ý nhận mảnh đất này có nguồn gốc là của gia đình bà L trước đó bà được ông Nguyễn Văn H cho, bà L không sử dụng mà cho Trường Mầm non S (nay là Trường Mầm non Đ) do mẹ anh làm Hiệu trưởng mượn để canh tác tăng khẩu phần ăn cho các cháu, sau này mẹ anh về hưu và đã chiếm sử dụng là không đúng. Vì gia đình anh vẫn sử dụng mảnh đất này ổn định lâu dài và không có tranh chấp. Nay bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị H trả lại toàn bộ diện tích đất mà bố mẹ tôi anh đã chuyển nhượng cho anh, anh không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L vì không có căn cứ.

Chị Trần Thị M trình bày: Nhất trí với ý kiến của bà H và anh B, không bổ sung gì thêm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 1982 khi ông là bảo vệ của Đội 2, ông có xin với Đội trưởng cấp cho ông toàn bộ dẽo đất ven hồ để làm nhà ở và tiện cho công việc bảo vệ của ông. Khi đó có 4 hộ gia đình đang canh tác trên mảnh đất đó, Giám đốc nói với ông về thu xếp với các hộ đang canh tác. Ông về thu xếp với các hộ đang canh tác là bà Liệu, bà Đ và ông S, ông N nói là đất được cấp cho ông. Các hộ không ai canh tác nữa. Khi đó việc cấp đất rất đơn giản chỉ cần xin Đội trưởng và được Đội trưởng đồng ý là được không cần giấy tờ gì. Đến năm 1992 bà L có đến gặp ông đặt vấn đề xin phần đất trước đây bà L đang canh tác, ông đồng ý cho bà L, việc này chỉ có ông và bà L biết. Năm 1992 ông được kê khai để cấp GCNQSDĐ ông đã kê khai cả diện tích đất đã cho bà L, cũng trong năm 1992 ông được cấp GCNQSDĐ cả phần đất đã cho bà L việc này ông không nói cho bà L biết. Đến năm 1993 ông chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng chị Mai Thị T, việc chuyển nhượng ông có viết giấy viết tay chứ không có xác nhận của ai cả. Đến năm 1994 có chủ trương thu hồi GCNQSDĐ đã cấp năm 1992 vì cấp sai, ông đã nộp lại GCNQSDĐ nên ông không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án. Sau này chị Thu và nhà ông đều được cấp GCNQSDĐ mới không có phần đất ông đã cho bà Liệu.

Ủy ban nhân dân xã Đội Cấn trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn Xuân P: Năm 1992 ông được cử về làm đội trưởng đội 2 Xí nghiệp chè S ông thấy ông Q-L đang canh tác mảnh đất này trồng khoai lang. Ông không có quyền thu hồi đất, vì đất này lúc đó vẫn của xí nghiệp quản lý. Ông

không đi mượn đất cho nhà trường. Thời gian ở đó ông cũng thấy bà H có canh tác ươm nhân cho xí nghiệp.

Bà Nguyễn Thị L: Trước năm 1990 bà L và một số người khác trong đó có cả bà L sử dụng, sau năm 1990 bà H sử dụng. Việc bà L có cho Trường mầm non Đ mượn hay không bà không biết.

Bà Nguyễn Thị V: Tháng 12/1993 thành lập trường mầm non, bà về nhận chức vụ Hiệu phó phụ trách chuyên môn. Về đất đai của nhà trường thì do bà Bùi Thị H quản lý bà cũng không rõ nguồn gốc cụ thể. Bà cũng không liên quan gì đến đất của ai và Trường mầm non Đ không mượn đất của ai.

Bà Vũ Thị T: thời điểm 1974-1975 bà làm công tác nữ công và công đoàn, bà thấy bà L là người sử dụng đầu tiên. Sau khi bà L cho nhà trẻ mượn để trồng chuối rau cho các cháu, sau đó bà H mượn ươm cây giống cho cá nhân.

Ông Trịnh Đình X: Về nguồn gốc đất ông được biết khoảng năm 1974 - 1975 là đất của Công ty Chè S bỏ hoang nên nhiều người cùng canh tác, trồng rau lang trong đó ông cũng sử dụng, bà L cũng sử dụng. Sau đó ông không sử dụng nữa, bà L do chồng ốm, bố mẹ ở quê ốm phải đi lại nhiều, mảnh đất đó bỏ không. Bà H nói đất bà khai hoang là không đúng, năm 1982 bà L tặng gia mảnh đất này. Đến khoảng năm 1993 thấy bà H ủi san đất để ươm cây.

Bà Nguyễn Thị Đ: Nguồn gốc là đất bỏ hoang của Công ty Chè S nên có một số hộ đến canh tác và sử dụng trong đó có bà. Quá trình canh tác tôi không nhớ bà L có sử dụng hay không. Từ năm 1990 do chuyển nhà vào khu vực bên trong nên tôi không sử dụng nữa. Về việc sau này giữa bà L và bà H thì tôi không biết.

Ông Nguyễn Thanh S: Khoảng những năm 1972 tôi và nhiều người khác như bà Đ, bà L, ông N và bà L cùng làm trên mảnh đất hiện đang có tranh chấp, lúc này là đất do Nông trường quốc doanh S quản lý sau này là Công ty cổ phần Chè S, đất được bỏ hoang và người dân thường dùng làm con đường đi xuống hồ để lấy nước. Đến năm 1984 thì không ai sử dụng nữa vì nghe nói ông H đã xin phần đất đó để làm nhà ở, tiện cho công việc bảo vệ của ông H, còn mọi việc như thế nào ông không biết.

Ông Hoàng Ngọc H: Khoảng năm 1982 gia đình bà L có tặng gia tại mảnh đất đó. Sau đó theo ông được biết khoảng năm 1990 Trường mầm non S có mượn lại (hoặc xin) ông không rõ gia đình bà L đã đồng ý và không thấy sử dụng nữa. Hiện nay nhà trẻ S (nay là Trường mầm non Đ) không có nhu cầu sử dụng nữa đáng nhẽ phải bàn giao trả cho bà L.

Bà Mai Thị T: Tôi là người ở kề với mảnh đất của bà H từ năm 1994 đến nay tôi được biết năm 1994 bà H đã sử dụng và đã san ủi mảnh đất đó cho bằng phẳng để ươm cây, sau đó bà H trồng keo lâu năm vừa rồi mới khai phá cho đến nay. Và bà cũng là người ký giáp danh cho bà H làm bia đỏ nhưng đến nay chưa được cấp vì đang có tranh chấp.

Bà Trần Thị L: Năm 1993 Trường Mầm non S có Quyết định thành lập trường. Năm đó bà làm giáo viên giảng dạy tại đó và kiêm Công đoàn trường Mầm non bà thấy bà H có mang máy ủi về san ủi mặt bằng để ươm cây Chè và cây Nhãn. Còn mảnh đất trước đây bà không biết là của ai.

Ông Quản Văn H: Ông nguyên là cán bộ quản lý đất đai của Công ty Chè S về diện tích đất đang tranh chấp ông không biết là của ai. Về quy trình cấp đất của công ty Chè S thời đó là công nhân có nhu cầu sử dụng phải làm đơn xin cấp đất, được Đội trưởng xác nhận vào đơn, tập hợp đơn rồi nộp lên cho ông. Sau đó ông tập hợp đơn xác nhận rồi trình lên Giám đốc ký duyệt.

Ông Đào Ngọc N: Khoảng năm 1989 khi đó ông là Đội trưởng đội 2 của Xí nghiệp Chè S Tuyên Quang. Ông có xác nhận vào đơn xin đất để làm nhà của ông H. Còn việc cán bộ chuyên môn và lãnh đạo duyệt cho ông H diện tích đất đến đâu ông không biết.

Ông Trần Văn T: Ông về sinh sống tại thôn 1 xã Đ từ năm 1982, khi đó còn rất hoang sơ và thừa người sinh sống, mảnh đất bà L đang có tranh chấp với bà H thoai thoải xuống hồ, đất xung quanh hồ ai muốn tăng gia thì tăng gia, sau này trâu bò nhiều thì bỏ hoang hết, chỗ nhà ông H ở bây giờ trước đây ông cũng tăng gia một khoảnh giữa, sau cũng tự bỏ không tăng gia nữa. Từ khoảng năm 1988 đến 1989 ông thấy bà H, ông A sử dụng. Gia đình bà H đã san ủi đất mới được bằng phẳng như hiện nay.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST, ngày 31/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố T, Quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về nghĩa vụ chứng minh.

Căn cứ vào điểm d và đ khoản 2 Điều 97 và Điều 101, Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 95; Điều 100; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Điều 20 Nghị định 43/CP/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc kiện yêu cầu bà Bùi Thị H phải trả lại diện tích 261,7m² tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 tại thôn 3, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Không chấp nhận việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất giữa ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H với anh Lê Thế B lập ngày 18/11/2008.

Ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H được quyền sử dụng diện tích 261,7m² loại đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 tại thôn 3, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4,1 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/02/2019 Tòa án đã nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị L, với nội dung: Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất ngày 18/11/2008 được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 21/12/2008 vô hiệu và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 - Thôn 3, xã Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn người kháng cáo bà Phạm Thị L và ông Phạm Mạnh H - Luật sư là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Lời khai của bà H về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp do gia đình bà H khai phá năm 1988 là không đúng sự thật. Lời khai của 18 nhân chứng phía bị đơn đều xác định diện tích đất đang tranh chấp do gia đình bà L khai phá sử dụng từ năm 1982, đến năm 1984 Nông trường chè S giao cho ông H sử dụng, ông H đã thông báo các hộ dân đang canh tác trả lại đất, riêng hộ bà L ông H vẫn cho sử dụng, đến năm 1992 bà L được ông H cho diện tích đất trên để làm nhà cho con, nhưng sau đó không làm nữa. Năm 1993 ông P là đội trưởng hỏi bà L cho trường Mầm non mượn, lúc đó bà H là Hiệu trưởng có mượn đất của nhà trường để trồng chuối và trả chuối và trứng cho nhà trường để cải thiện bữa ăn cho các cháu. Sau khi bà H nghỉ hưu bà H đã không trả lại đất cho nhà trường để nhà trường trả đất cho bà L mà sử dụng của cá nhân. Các nhân chứng phía bà L cung cấp và phía nguyên đơn đều xác định bà H sử dụng từ năm 1993, đến năm 1994 san ủi. Chỉ có một nhân chứng duy nhất xác định bà H khai phá năm 1988. Về bản án sơ thẩm: Hội đồng xét xử đã vi phạm thủ tục tố tụng: Vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ, lời khai người làm chứng (do nguyên đơn, bị đơn và do Tòa án thu thập) mâu thuẫn nhau nhưng không đấu tranh làm rõ; Triệu tập thiếu người tham gia tố tụng là ông N, bản án cũng không sử dụng đến lời khai của ông N; Tòa án gửi chậm bản án cho nguyên đơn...Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H, ông A và anh B là vi phạm vì khi đó đất của bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, năm 2008 ông A, bà H chuyển nhượng cho anh B nhưng đến năm 2010 ông A mới có đơn xin xác nhận của Công ty chè S để củng cố cho việc chiếm giữ trái phép thửa đất của mình. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 247; 236 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất ngày 18/11/2008 bị vô hiệu.

Bà Phạm Thị L nhất trí với ý kiến của Luật sư.

Bị đơn bà Bùi Thị H không có ý kiến tranh luận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Hoàng A không nhất trí với ý kiến của luật sư, ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Lê Thế B không có ý kiến tranh luận đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX) đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị L là hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phạm Thị L không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Về nội dung vụ án, thấy rằng nguồn gốc đất tranh chấp năm 1982 do bà L khai phá, đến năm 1984 ông Nguyễn Văn H được Nông trường chè S giao đất để sử dụng và ông H đã thu hồi diện tích đất đó để làm nhà, đến năm 1992 bà L xin ông H cho bà mảnh đất đó để sử dụng và bà L cho Trường mầm non mượn đất là không có căn cứ, vì: Nông trường chè không có quyền cấp, giao đất cho các hộ gia đình sử dụng mà Nông trường chỉ cho ông H mượn để ở nên ông H cũng không có quyền chuyển nhượng, tặng cho đất bà L. Bà L cũng không kê khai, không đóng thuế và cũng không có bất kỳ giấy tờ gì về đất đai theo quy định pháp luật tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và cũng không có một giấy tờ nào khác được xác lập trước ngày 15/10/1993, nên không có căn cứ để xác định nguyên đơn bà L là người sử dụng ổn định, hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu buộc bà H trả cho bà L diện tích đất là 261,7m² tại thửa số 4, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất tại thôn 3, xã Đ, thành phố T là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà L đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất giữa ông Lê Hoàng A, bà Bùi Thị H và anh Lê Thế B lập ngày 18/11/2008 là không có căn cứ vì: Diện tích đất trên ông bà H-A sử dụng liên tục ổn định không có tranh chấp từ năm 1988, năm 2008 chuyển nhượng cho anh Lê Thế B có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ và Công ty Chè S xác nhận nguồn gốc đất của gia đình ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H. Xét việc chuyển nhượng đất ngày 18/11/2008 giữa ông A bà H và anh B chị M chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng ông bà A - H chưa được cấp quyền sử dụng đất. Do đó chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Điều luật quy định “...*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê....khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”. Hình thức thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất chưa thực hiện đúng theo Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2013. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa ông A, bà H và anh B chị M không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị L là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Bà Phạm Thị L được miễn án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị L: Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất ngày 18/11/2008 được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 21/12/2008 vô hiệu và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 - Thôn 3, xã Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà và ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà L.

Xét thấy: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp các đương sự đều khai là của Nông trường chè S nay là Công ty cổ phần chè S. Bà L cho rằng bà đã khai hoang và sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên từ năm 1982 đến năm 1984 ông H thu hồi diện tích đất đó để làm nhà, đến năm 1992 bà xin ông H cho bà mảnh đất đó để sử dụng (việc xin chỉ nói miệng không có văn bản, chỉ bà và ông H biết). Năm 1993 ông P (khi đó làm Đội trưởng) hỏi mượn mảnh đất của bà cho nhà trẻ để tăng gia tăng thêm khẩu phần ăn cho các cháu (việc bà cho mượn chỉ bằng lời nói, chỉ có bà và ông P biết) bà cho mượn với điều kiện khi nào nhà trẻ không sử dụng thì trả cho bà. Từ đó đến nay bà không sử dụng, không kê khai, không đóng thuế, không có giấy tờ chứng minh cho việc sử dụng của gia đình bà. Từ năm 1993 thấy bà H sử dụng và san ủi đất và sử dụng trồng cây bà nghĩ bà H mượn của nhà trường để trồng cây tăng khẩu phần ăn cho các cháu nên bà không có ý kiến gì. Đến năm 2016 bà L biết bà H sử dụng cá nhân không trả lại đất cho nhà trường nên bà đã có đơn đề nghị UBND xã Đ giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy về nguồn gốc đất: năm 1982 do bà L khai phá, đến năm 1984 ông H được Nông trường chè S giao đất để sử dụng và ông H đã thu hồi diện tích đất đó để làm nhà, đến năm 1992 bà L xin ông H cho bà mảnh đất đó để sử dụng (việc xin chỉ nói miệng không có văn bản, chỉ bà và ông H biết), năm 1993 cho Trường Mầm non mượn đất không có giấy tờ chứng minh (theo lời khai của bà L, ông H). Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án toàn bộ diện tích đất Nông trường S giao cho ông H đã được UBND tỉnh Tuyên Quang cấp GCNQSD cho Nông trường chè S quản lý, Nông trường chè không có quyền cấp, giao đất cho các

hộ gia đình sử dụng mà Nông trường chỉ cho ông H mượn để ở, đảm bảo cho sinh hoạt nên ông H cũng không có quyền chuyển nhượng, tặng cho đất.

Việc bà L, ông H khai ông P hỏi mượn đất cho trường Mầm non nhưng không có tài liệu nào chứng minh và thời điểm thành lập trường Mầm non đất do bà L sử dụng. Lời khai của ông P khẳng định không mượn đất của bà L cho trường Mầm non như bà L trình bày. Bà H lúc đó làm Hiệu trưởng và bà V lúc đó làm Hiệu phó cũng khẳng định nhà trường không mượn đất. Lời khai của bà T tại phiên tòa hôm nay cũng khẳng định trước đó đất do bà L sử dụng sau Nông trường giao cho ông H, việc cho nhà trường mượn đất như thế nào bà không biết và không được chứng kiến chỉ nghe mọi người nói lại. Bà chỉ biết từ năm 1993 đến nay do bà H sử dụng, bà L không sử dụng.

Ông Nguyễn Thanh S khai: Khoảng những năm 1972 ông và nhiều người khác như bà Đ, bà L, ông N và bà L cùng làm trên mảnh đất hiện đang có tranh chấp, lúc này là đất do Nông trường quốc doanh S quản lý sau này là Công ty cổ phần Chè S đất được bỏ hoang và người dân thường dùng làm con đường đi xuống hồ để lấy nước. Đến năm 1984 thì không ai sử dụng nữa vì nghe nói ông H đã xin phần đất đó để làm nhà ở, tiện cho công việc bảo vệ của ông H, còn mọi việc như thế nào ông không biết.

Luật sư và bà L xác định ngoài lời khai của các nhân chứng cũng không có bất kỳ tài liệu chứng cứ về việc đất do bà L khai phá và được ông H cho đất và cho Trường mẫu giáo mượn đất. Trong suốt thời gian sử dụng đến năm 2016 (thời điểm bà L biết đất đã được bà H kê khai) bà L cũng không kê khai, không đóng thuế, không có bất cứ một loại giấy tờ về đất đai nào theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và không có bất kể một giấy tờ nào khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Nên không có căn cứ để xác định nguyên đơn là người sử dụng ổn định, không có giấy tờ theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.

Về phía bị đơn và người có quyền lợi liên quan: Giai đoạn ông A, bà H sử dụng đất từ năm 1988 đến khi chuyển nhượng cho anh B mặc dù không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng ông A và bà H là người sử dụng đất liên tục ổn định không có tranh chấp, điều này đã được chính quyền địa phương xác nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2008; khi ông A bà H chuyển nhượng đất cho anh B được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận là đất sử dụng ổn định không có tranh chấp và khi chuyển nhượng nguyên đơn không có khiếu kiện gì. Công ty cổ phần chè S xác nhận nguồn gốc đất của gia đình ông Lê Hoàng A ngày 15/5/2010.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 795976 Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường Mầm non Đ thể hiện đất của Trường Mầm non giáp danh với đất của anh Lê Thế B.

Luật sư cho rằng lời khai của những người làm chứng mâu thuẫn nhau nhưng Tòa án sơ thẩm không làm rõ. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm sau khi xem xét lời khai của các nhân chứng do nguyên đơn và bị đơn cung cấp có mâu thuẫn nên đã trực tiếp thu thập bằng việc lấy lời khai, xác minh và các nhân chứng trực tiếp viết bản tự khai có xác nhận của Thẩm phán hoặc chính quyền địa phương.

Đối với yêu cầu của bà L đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất giữa ông Lê Hoàng A; bà Bùi Thị H với anh Lê Thế B lập ngày 18/11/2008 là không có căn cứ vì: Diện tích đất trên ông bà H - A sử dụng liên tục ổn định không có tranh chấp từ năm 1988, năm 2008 chuyển nhượng cho anh Lê Thế B có xác nhận của UBND xã Đ và Công ty chè S xác nhận nguồn gốc đất của gia đình ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H. Xét việc chuyển nhượng đất ngày 18/11/2008 giữa ông A, bà H và anh B chị M chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng ông bà A - H chưa được cấp quyền sử dụng đất. Do đó chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Điều luật quy định “...*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê....khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”. Hình thức thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất chưa thực hiện đúng theo Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2013....Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa ông A bà H và anh B chị M không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên HĐXX thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị L.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 95; Điều 100; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc kiện yêu cầu bà Bùi Thị H phải trả lại diện tích 261,7m² tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 tại thôn 3, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu gắn liền trên đất giữa ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H với anh Lê Thế B lập ngày 18/11/2008.

Ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H được quyền sử dụng diện tích 261,7m² loại đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 tại thôn 3, xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4,1 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Ông Lê Hoàng A và bà Bùi Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị L.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14/5/2019).

Trường hợp bản án Quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a 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./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Hoàng Thị Minh Khánh

