

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 21/2018/DS-PT
Ngày 04-4-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, tài sản trên đất, buộc di dời
tài sản trên đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuệ

Các Thẩm phán:

Ông Lộc Sơn Thái

Ông Hồ Đức Châm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thúy Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, buộc di dời tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06a/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, địa chỉ cư trú: Tòà T, khu đô thị M City, 465 MK, quận H, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị P; địa chỉ cư trú: Số 29 đường KĐ, khu TM, thị trấn H, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, “được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 11 năm 2017”, có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Minh L, địa chỉ cư trú: Thôn DM, xã X, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị P1 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Lạng Sơn, “được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 5 năm 2017”, vắng mặt.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên khai thác công trình Thủy lợi Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn Văn H – Giám đốc xí nghiệp khai thác công trình Thủy Lợi huyện L, địa chỉ: Đường 19/8, khu AN, thị trấn H, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, “được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 5 năm 2017”, vắng mặt.

3. Xí nghiệp khai thác công trình Thủy Lợi huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn Văn H – Giám đốc xí nghiệp; địa chỉ: Đường 19/8, khu AN, thị trấn H, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

4. Ông Cam Viết T, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Ánh M, vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 10, đường BVD, khu TL, thị trấn H, huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

6. Ông Đào T, vắng mặt.

7. Bà Trần Thị N, có mặt.

8. Anh Hoàng Thái D, vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn DM, xã X, huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

9. Bà Phạm Thị S, địa chỉ cư trú: Số 128, đường XG, khu TH, thị trấn H huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

10. Anh Dương Viết T, địa chỉ cư trú: Thôn DM, xã X, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Minh L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Hoàng Minh L trú tại thôn DM, xã X, huyện L, tỉnh Lạng Sơn có hai thửa đất gồm: Thửa 132, tờ bản đồ địa chính số 12 xã X có diện tích 1192m² (loại đất thổ cư + vườn) và thửa 141, tờ bản đồ địa chính số 12 xã X có diện tích 687m² (đất đồi, diện tích đất thực tế hiện nay đã san ủi mặt bằng là 1049m²) đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L169168, ngày 06/02/1999 đứng tên ông Hoàng Minh L. Ngày 05 tháng 6 năm 2006, ông Hoàng Minh L có chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Cam Viết T

(trú tại: Số 10, đường BVD, khu TL, thị trấn H, huyện L, tỉnh Lạng Sơn). Khi chuyển nhượng, hai bên đã tiến hành lập biên bản và có xác nhận của chính quyền thôn DM và UBND xã X, huyện L. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 12 tháng 7 năm 2006, ông Cam Viết T đã chuyển nhượng thửa 132, tờ bản đồ địa chính số 12 xã X có diện tích 1192m² cho bà Phạm Thị S và thửa 141 diện tích 687m², tờ bản đồ số 12 xã X cho ông Nguyễn Mạnh C với giá thỏa thuận là 18.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập biên bản và tiến hành bàn giao đất tại thực địa. Thời điểm đó trên đất không có tài sản gì.

Sau khi nhận đất, ông Nguyễn Mạnh C đã san ủi mặt bằng lấy đất và xây cổng, tường rào xung quanh khu đất, trồng 04 cây cau vua, mắc đường nước, đổ bê tông vào khu đất. Đồng thời, ông Nguyễn Mạnh C đến UBND xã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng do gia đình ông Hoàng Minh L không hợp tác và gây khó khăn nên đến nay ông Nguyễn Mạnh C chưa làm được thủ tục. Đến cuối năm 2012, ông Nguyễn Mạnh C được biết thửa đất trên đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC217543 cho ông Hoàng Minh L ngày 19/6/2012 đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 12 diện tích 1049m² nên ngày 20/10/2012, ông Nguyễn Mạnh C làm đơn gửi UBND huyện L để giải quyết, do UBND huyện cấp sai nên năm 2013 UBND huyện đã thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 217543 đã cấp cho gia đình ông Hoàng Minh L. Sau đó, ông Hoàng Minh L đã đến phá cổng sắt và một số tài sản khác trên đất của ông Nguyễn Mạnh C nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C cho rằng: Ngày 12/7/2006, ông đã nhận chuyển nhượng thửa đất 141, diện tích 687m² với ông Cam Viết T giá 18.000.000 đồng. Ông đã trả trước 13.500.000 đồng, số tiền còn lại ông đã thanh toán đủ vào năm 2007. Sau khi nhận đất, ông đã san ủi mặt bằng lấy đất và đo đạc bằng máy thì đất có diện tích 1049m². Khi san đất, ông Hoàng Minh L đến xin đất để ở nên ông đã cho ông Hoàng Minh L diện tích đất 204m² (chính là phần đất gia đình ông Lý hiện nay đang sử dụng) nhưng không làm giấy tờ. Diện tích còn lại là 845m² như hiện nay đang tranh chấp. Trong quá trình ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Hoàng Minh L đã nhiều lần không hợp tác và gây khó khăn. Nay ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh L và ông Cam Viết T ngày 05/6/2006, giữa ông Cam Viết T và ông ngày 12/7/2006 đối với phần diện tích đất tranh chấp là hợp pháp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đã rút yêu cầu trên; ông chỉ đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 845m² cho gia đình ông quản lý sử dụng; đề nghị ông Hoàng Minh L di dời toàn bộ tài sản của ông Hoàng Minh L trên đất để trả lại mặt bằng cho gia đình ông.

Bị đơn ông Hoàng Minh L cho rằng: Ông thừa nhận có việc gia đình ông đã chuyển nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ địa chính số 12 xã X, với diện tích là 687m² cho ông Cam Viết T ngày 05/6/2006 sau đó ông Cam Viết T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Mạnh C. Tuy nhiên, về vị trí thửa đất tranh chấp và diện tích đất mà ông Nguyễn Mạnh C mua của ông Cam Viết T không nằm trong thửa số 248, tờ bản đồ số 12 xã X, có tổng diện tích 1049m² (đất trồng cây lâu

năm) mà UBND huyện L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC217543, ngày 19/6/2012 cho ông. Nay ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh L và ông Cam Viết T đề ngày 05/6/2006, giữa ông Cam Viết T và ông Nguyễn Mạnh C đề ngày 12/7/2006 đối với phần diện tích đất tranh chấp 687m² (nay là 1049m²); công nhận diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía ông Nguyễn Mạnh C: Bà Vũ Thị P nhất trí với ý kiến của ông Nguyễn Mạnh C và không bổ sung gì thêm.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía ông Hoàng Minh L: Bà Trần Thị N, anh Hoàng Thái D nhất trí với ý kiến của ông Hoàng Minh L và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Cam Viết T, bà Nguyễn Thị Anh M (vợ ông T): Ông bà thừa nhận có việc mua bán đất giữa ông, ông Hoàng Minh L và ông Nguyễn Mạnh C. Ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh L và ông Cam Viết T ngày 05/6/2006, giữa ông Cam Viết T và ông ngày 12/7/2006 đối với phần diện tích đất tranh chấp là hợp pháp; công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho gia đình ông Nguyễn Mạnh C quản lý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào T: Ông là người có đất liền kề với diện tích đất tranh chấp. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hoàng Minh L. Do làm ăn thua lỗ nên ông Hoàng Minh L đã bán đất cho ông Cam Viết Thành, sau đó ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh C. Năm 2006, ông Nguyễn Mạnh C chuẩn bị san ủi đất thì ông Hoàng Minh L đã ra xin ông Nguyễn Mạnh C một ít đất để làm nhà ở (chính là nhà hiện nay ông Hoàng Minh L ở). Về việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Mạnh C và ông Hoàng Minh L, ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S anh Dương Viết T: Diện tích đất tranh chấp trên không liên quan đến họ, nên họ không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện L cho rằng: Qua kiểm tra bản đồ giải thửa 299 đo đạc năm 1988 diện tích đất tranh chấp không thể hiện trên bản đồ. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp (thửa số 141) thuộc một phần của thửa đất số 131, diện tích 5.472m² do Đội cơ điện thuộc Công ty Xây lắp thủy lợi 2 tỉnh Lạng Sơn (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên khai thác Công trình thủy lợi tỉnh Lạng Sơn) quản lý, sử dụng để làm trạm bơm. Diện tích sử dụng thực tế là 1252m². Diện tích còn lại do người dân sử dụng trong đó có gia đình ông Hoàng Minh L. Ông Hoàng Minh L đã khai phá tổng diện tích 1879m² bao gồm 02 thửa đất số 132 và 141 (trong đó có diện tích đất tranh chấp hiện nay). Sau đó ông Hoàng Minh L đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Cam Viết T và ông Cam Viết T bán thửa đất 141 cho ông Nguyễn Mạnh C. Về ranh giới đất tranh chấp từ khi mua bán

năm 2006 đến nay không có sự thay đổi gì. Có sự chênh lệch về diện tích là do ông Nguyễn Mạnh C đã san ủi đất đồi thành mặt bằng. Năm 1999, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Minh L đối với thửa đất 141 và ông Đào T thửa đất 141a nhưng các cơ quan chuyên môn chưa thực hiện chỉnh lý số thửa đất trên bản đồ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 với thửa đất số 248, tờ bản đồ địa chính số 12, diện tích 1049m² đã bao gồm diện tích đất 687m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 cho ông Hoàng Minh L. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 là không đúng đối tượng nên phía UBND huyện đã tiến hành thu hồi lại giấy chứng nhận.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Về trách nhiệm dân sự:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C.

- Công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 687m² (nay là 845m²) đất tranh chấp và các tài sản trên đất tranh chấp do ông Cường xây, ông Cường trồng bao gồm tường rào có chát (02 mặt), diện tích 50m²; tường rào chát 01 mặt (giáp nhà ông Hoàng Minh L), diện tích 64,58m²; cổng bít sắt, diện tích 8,4m²; tường rào xây cay không chát, diện tích 3,96m²; đường ống nước 4,6 m; 04 cây Cau vua cho ông Nguyễn Mạnh C.

- Tạm giao cho ông Nguyễn Mạnh C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 845m² đất bãi, số thửa 141, tờ bản đồ địa chính số 12 xã X nằm trong tổng diện tích 1879m² đất, tọa tại thôn DMI, xã X, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, đã được UBND huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số L169168, ngày 06/02/1999 đứng tên ông Hoàng Minh L, có tứ cận và giáp ranh: Phía Bắc giáp đường dân sinh, tính từ cột cổng xi măng ông C xây dọc theo mép ngoài của đường dân sinh đến tường xây của ông C, tiếp giáp với điểm đầu của nhà ông L, cạnh dài 19,1m; phía Nam tính từ điểm tiếp giáp phần đất hộ ông Lý, ông Cường, hộ ông T đến phần tiếp giáp phần đất của ông C, hộ ông T, hộ ông C1, cạnh dài 36m; phía Tây tiếp giáp đất ông C, hộ ông T và hộ ông C1, đến cột cổng ông C xây, cạnh dài 28,5m + 6,6m; phía Đông tính từ điểm đầu đất hộ ông L, tiếp giáp với tường xây của ông C đến phần đất giáp ranh hộ ông T, hộ ông L, ông C, cạnh dài 28,82m (có trích đo thửa đất kèm theo) và các tài sản trên đất tranh chấp bao gồm các công trình do ông C xây, cây trồng do ông C trồng đã nêu ở trên.

- Buộc ông Hoàng Minh L và gia đình di dời các tài sản trên đất tranh chấp bao gồm: 01 cây Xoan; 01 cây Sấu; 03 cây Xoài; 09 bụi Chuối; 05 cây Táo; 05 cây Đu đủ; 32 cây Cam; 02 cây Chanh; 04 cây Mít; 03 cây Ổi; 01 cây Bơ; 01 cây Sưa; 01 cây Bò khai; 04 hốc Bí; 48m² rau các loại; 6m² Khoai lang; 01 cây hoa Sưa; 09 cây Bạch đàn; 10 cây Keo; 1m² Mía; 2m² Xương rồng dài và hàng rào lõi gỗ ván bóc, diện tích 5,04m² ra khỏi diện tích đất tranh chấp nêu trên.

- Đình chỉ giải quyết đối với diện tích 204m² đất hiện nay gia đình ông

Hoàng Minh L đang sử dụng để ở tại thôn DM, xã X, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, có tư cận như sau: Phía Bắc tính từ phần tiếp giáp đất hộ ông L đang ở đến tường ông C xây đến đất hộ bà M, cạnh dài $3,9m + 0,9m + 1,6m$ (đo theo mép đường dân sinh); phía Nam tính từ điểm tiếp giáp phần đất hộ bà M, đất hộ ông L và hộ ông T đến phần tiếp giáp đất hộ ông L, hộ ông T, ông C, cạnh dài $9,2m$; phía Tây tính từ phần đất tiếp giáp hộ ông L, ông C, hộ ông T đến đất hộ ông L đang ở, tiếp giáp với tường ông C xây, cạnh dài $28,8m$; phía Đông tính từ đất hộ bà M tiếp giáp đất hộ ông L đến phần tiếp giáp đất hộ bà M, hộ ông L, hộ ông T, cạnh dài $8,7m + 6,9m + 0,6m + 6,3m + 2,3m$ và các tài sản trên diện tích $204m^2$ bao gồm 01 nhà ở của ông L xây năm 2006, diện tích $41,925m^2$; bán mái, diện tích $20,21m^2$; nhà bếp, diện tích $20,074m^2$; nhà tắm, diện tích $3,23m^2$; cổng sắt $3,96m^2$; bể nước tường 15, thể tích $3m^3$; giếng đào đường kính $1,2m$, sâu $16m$; tường rào giáp hộ nhà bà Mai, diện tích $30,94m^2$; sân, diện tích $20,21m^2$; tường rào sau nhà, diện tích $17,67m^2$; nhà vệ sinh và chuồng gà, diện tích $6m^2$; sân trước chuồng gà, diện tích $36,1m^2$; 01 cây Móc mật; 01 cây Tùng; 01 cây Roi; 01 cây Chè; 02 cây Chanh; 01 cây Na; 01 cây Quất; 01 cây Mai vàng; 10 cây Ổi; 01 khóm Đinh lăng; 01 cây Bồ khai. Các bên không có tranh chấp. Ông Nguyễn Mạnh C đã rút yêu cầu.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh L và ông Cam Viết T ngày 05/6/2006, giữa ông Cam Viết T và ông Nguyễn Mạnh C ngày 12/7/2006 đối với phần diện tích đất tranh chấp nêu trên do ông Nguyễn Mạnh C đã rút yêu cầu.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Minh L, vì không có căn cứ.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/9/2017, ông Hoàng Minh L kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đối với diện tích $158m^2$ thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ địa chính số 12 xã X cho gia đình ông quản lý sử dụng, không yêu cầu đề nghị hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh L và ông Cam Viết T; giữa ông Cam Viết T và ông Nguyễn Mạnh C.

Tại phiên tòa: Ông Hoàng Minh L giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông Nguyễn Mạnh C giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về tố tụng từ khi thụ lý và tại phiên tòa; các đương sự thực hiện đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Ông Hoàng Minh L kháng cáo yêu cầu được quản lý sử dụng $158m^2$ thuộc thửa đất số 141 là không có căn cứ; vì ông Hoàng Minh L có chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Cam Viết T. Khi chuyển nhượng hai bên đã tiến hành lập biên bản và có xác nhận của chính quyền thôn DM và UBND xã X, huyện

L. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 12 tháng 7 năm 2006, ông Cam Viết T đã chuyển nhượng thửa 141 diện tích $687m^2$, tờ bản đồ số 12 xã X cho ông Nguyễn Mạnh C. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập biên bản và tiến hành bàn giao đất tại thực địa. Ông Nguyễn Mạnh C đã san ủi và xây tường bao quanh ông Hoàng Minh L không có ý kiến gì, căn cứ tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 01/8/2004; theo quy định tại Điều 184 Nghị Định 181 ngày 29/10/2004 và Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để công nhận.

Về sự chênh lệch diện tích đất từ $687m^2$ lên $845m^2$ tại thửa đất 141 (trong đó có diện tích đất tranh chấp hiện nay), sau đó ông Hoàng Minh L đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Cam Viết T và ông Cam Viết T bán thửa đất 141 cho ông Nguyễn Mạnh C. Về ranh giới đất tranh chấp từ khi mua bán năm 2006 đến nay không có sự thay đổi gì, có sự chênh lệch về diện tích là do ông Nguyễn Mạnh C đã san ủi đất đồi thành mặt bằng.

Nội dung thứ hai ông Hoàng Minh L không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Minh L có đưa ra yêu cầu tuy nhiên không đủ điều kiện thụ lý, nhưng Bản án sơ thẩm lại bác yêu cầu. Phần tuyên này vượt quá nên cần hủy và đình chỉ, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng xác định đất tranh chấp có diện tích $1049m^2$ thuộc thửa đất 141, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L169168 do UBND huyện L cấp ngày 06/02/1999 cho ông Hoàng Minh L (diện tích có sự chênh lệch là do trước kia thửa 141 là đất đồi còn hiện nay thửa đất đã được san ủi thành mặt bằng), có các phía tiếp giáp như sau:

[3] Phía Bắc giáp đường dân sinh, tính từ cột cổng xi măng ông Nguyễn Mạnh C xây dọc theo mép ngoài của đường dân sinh đến tường xây của ông Nguyễn Mạnh C, tiếp giáp với điểm đầu của nhà ông Hoàng Minh L, cạnh dài 19,1m;

[4] Phía Nam tính từ điểm tiếp giáp phần đất hộ ông Hoàng Minh L, ông Nguyễn Mạnh C, hộ ông Đào T đến phần tiếp giáp phần đất của ông Nguyễn Mạnh C, hộ ông Đào T, hộ ông C1, cạnh dài 36m;

[5] Phía Tây tiếp giáp đất ông Nguyễn Mạnh C, hộ ông Đào T và hộ ông C1, đến cột cổng ông Nguyễn Mạnh C xây, cạnh dài $28,5m + 6,6m$;

[6] Phía Đông tính từ điểm đầu đất hộ ông Hoàng Minh L, tiếp giáp với tường xây của ông Nguyễn Mạnh C đến phần đất giáp ranh hộ ông Đào T, hộ ông Hoàng Minh L, ông Nguyễn Mạnh C, cạnh dài 28,82m.

[7] Trên đất có các tài sản sau:

[8] Tài sản do ông Hoàng Minh L xây dựng gồm: 01 nhà ở; nhà bếp; nhà tắm, công sắt, bể nước, tường rào, nhà vệ sinh, chuồng gà, sân, hàng rào lõi gỗ ván bóc và một số cây cối như: Cây Móc mật; cây Tùng; cây Roi; cây Chanh...

[9] Tài sản do ông Nguyễn Mạnh C xây dựng gồm: 01 tường rào xây năm 2007; tường rào giáp nhà ông Hoàng Minh L; tường rào xây cay không chát; công bít sắt; đường ống nước và 04 cây Cau vua.

[10] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp trước đây thuộc một phần thửa đất số 131, diện tích 5472m² do Đội cơ điện thuộc Công ty Xây lắp thủy lợi 2 tỉnh Lạng Sơn (nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên khai thác Công trình Thủy Lợi tỉnh Lạng Sơn) quản lý. Phía Công ty chỉ sử dụng diện tích thực tế 1252m² để làm trạm bơm. Diện tích còn lại do người dân xung quanh quản lý trong đó có gia đình ông Hoàng Minh L (trước đây là công nhân Xí nghiệp Thủy Nông nay là Xí nghiệp khai thác Công trình thủy lợi L). Ông Hoàng Minh L đã sử dụng tổng diện tích 1879m². Ngày 06/02/1999, ông Hoàng Minh L đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L169168 đối với diện tích đất 1879m² bao gồm: 02 thửa đất số 132 và 141 (trong đó có diện tích đất tranh chấp hiện nay), tờ bản đồ số 12. Do làm ăn thua lỗ nên ngày 05/6/2006, ông Hoàng Minh L đã chuyển nhượng hai thửa đất 132 và 141 cho ông Cam Viết T với số tiền 83.000.000 đồng (trong đó thửa đất 132 có tài sản trên đất, giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng, còn thửa 141 không có tài sản trên đất, giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng). Khi mua bán đã lập biên bản và có xác nhận của chính quyền thôn DM và UBND xã X. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 12/7/2006, ông Cam Viết T đã chuyển nhượng thửa đất 132 cho bà Phạm Thị S và thửa đất 141 cho ông Nguyễn Mạnh C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh L cho ông Cam Viết T và ông Cam Viết T với ông Nguyễn Mạnh C đều được các đương sự khẳng định việc chuyển nhượng là có thật và đúng quy định của pháp luật. Tuy chưa tuân thủ về hình thức hợp đồng nhưng khi thực hiện giao dịch các bên đều tự nguyện, không ai ép buộc. Mặt khác, theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005, thời hiệu xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hai năm do vậy hợp đồng trên đã có hiệu lực. Năm 2011, khi Nhà nước có chủ trương cấp đất cho các hộ dân, ông Hoàng Minh L đã làm đơn kê khai xin cấp đất đối với diện tích đất trên. Sau khi xem xét, ông Hoàng Minh L được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC217543 đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 12 diện tích 1049m². Ngày 20/10/2012, ông Nguyễn Mạnh C có đơn đề nghị UBND huyện xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC217543 đã cấp cho ông Hoàng Minh L. Sau khi kiểm tra, phát hiện có sai sót nên UBND huyện đã thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Phía ông Hoàng Minh L cho rằng, việc ông chuyển nhượng thửa đất 141 diện tích 687m² cho ông Cam Viết T là đúng nhưng diện tích đất tranh chấp hiện nay không

nằm trong diện tích đất mà ông đã bán cho ông Cam Viết T năm 2006; căn cứ tiêu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 01/8/2004; theo quy định tại Điều 184 Nghị Định 181 ngày 29/10/2004 và Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để công nhận.

[11] Xét thấy tại phiên tòa hôm nay, lời khai của ông Hoàng Minh L đưa ra là không có cơ sở; UBND huyện L khẳng định diện tích đất ông Hoàng Minh L được cấp năm 2012 đối với thửa đất 248, tờ bản đồ số 12 diện tích 1049m² đã bao gồm diện tích đất 687m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999. Thấy rằng quan điểm của UBND huyện L phù hợp với lời khai của ông Đào T và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của TAND huyện Hữu Lũng nên có căn cứ để khẳng định diện tích đất tranh chấp hiện nay chính là diện tích mà ông Hoàng Minh L đã bán cho ông Cam Viết T năm 2006. Mặt khác, về ranh giới đất tranh chấp từ khi mua bán năm 2006 đến nay không có sự thay đổi gì; diện tích có sự chênh lệch hơn 300m² là do ông Nguyễn Mạnh C đã san ủi đất từ đất đồi cao thành đất mặt bằng. Sau đó, ông Nguyễn Mạnh C đã tiến hành xây công sắt, tường rào, mắc đường nước, đổ bê tông... nhưng phía ông Hoàng Minh L không có ý kiến gì.

[12] Từ những phân tích trên, thấy rằng kháng cáo của ông Hoàng Minh L đòi quyền quản lý sử dụng diện tích đất 158m² là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm xử giao diện tích đất 845m² cho ông Nguyễn Mạnh C quản lý sử dụng là có căn cứ.

[13] Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Minh L, trong quá trình giải quyết vụ án, không có yêu cầu phản tố, tại phiên tòa mới yêu cầu đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Hội đồng xét xử không giải thích về quyền phản tố theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự mà đã quyết định tuyên: *“Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Minh L, vì không có căn cứ”*; việc tuyên như trên là vượt quá yêu cầu nên cần thiết hủy và đình chỉ nội dung này.

[14] Do vậy cần sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng. Nhận định này cũng phù hợp với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa.

[15] Về án phí dân sự: Do kháng cáo của ông Hoàng Minh L không được chấp nhận nên ông Hoàng Minh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lý là người cao tuổi nên được miễn án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm theo điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[16] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về buộc di dời tài sản, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh C về giải quyết diện tích 204m² đất và yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí tố tụng, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Áp dụng khoản 1 Điều 147; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 688, Điều 692, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 105, 106, 136 Luật Đất đai 2003; Điều 184 Nghị Định 181 ngày 29/10/2004, Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Về quyền sử dụng đất

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C; ông Nguyễn Mạnh C được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích 845m² đất bãi thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ địa chính số 12 xã X, tọa tại thôn DM, xã X, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, đã được UBND huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L169168, ngày 06/02/1999 đứng tên ông Hoàng Minh L; ông Nguyễn Mạnh C có nghĩa vụ đền cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khu đất có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường dân sinh, tính từ cột cổng xi măng ông Nguyễn Mạnh C xây dọc theo mép ngoài của đường dân sinh đến tường xây của ông Nguyễn Mạnh C, tiếp giáp với điểm đầu của nhà ông Hoàng Minh L, cạnh dài 19,1m;

- Phía Nam tính từ điểm tiếp giáp phần đất hộ ông Hoàng Minh L, ông Nguyễn Mạnh C, hộ ông Đào T đến phần tiếp giáp phần đất của ông Nguyễn Mạnh C, hộ ông Đào T, hộ ông C1, cạnh dài 36m;

- Phía Tây tiếp giáp đất ông Nguyễn Mạnh C, hộ ông Đào T và hộ ông C1, đến cột cổng ông Nguyễn Mạnh C xây, cạnh dài 28,5m + 6,6m;

- Phía Đông tính từ điểm đầu đất hộ ông Hoàng Minh L, tiếp giáp với tường xây của ông Nguyễn Mạnh C đến phần đất giáp ranh hộ ông Đào T, hộ ông Hoàng Minh L, ông Nguyễn Mạnh C, cạnh dài 28,82m.

(Có trích đo thửa đất kèm theo)

2. Hủy và đình chỉ phần tuyên: “*Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Minh L, vì không có căn cứ*”

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Minh L là người cao tuổi nên được miễn án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm, trả lại Ông Hoàng Minh L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu tiền số: AA/2012/04538 ngày 03/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

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

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND huyện Hữu Lũng;
- CCTHADS huyện Hữu Lũng;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; TDS; HCTP; P.KTNV&THA.

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

(Đã Ký)

Phạm Văn Tuệ