

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số 44/2017/DS-PT

Ngày 16 - 10 - 2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Nguyễn Phin;

Các Thẩm phán:

Bà Chu Lệ Hương;

Bà Lương Thị Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Nhàn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Lăng Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2017/TLPT-DS ngày 18/7/2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc di dời tài sản trên đất và yêu cầu hủy bản cam kết chuyển đổi nhà ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 08/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2017/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hoàng Thị K, địa chỉ: Số Y, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Ông Vy Văn P, sinh năm 1936, địa chỉ: Khu phố C, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Vy Văn P:

1. Bà Hoàng Thị K, địa chỉ: Số Y, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2016 và các văn bản ủy quyền khác trong quá trình tố tụng tại Tòa án). Có mặt.

2. Ông Vy Văn K, địa chỉ: Số Z, ngõ Y, đường Đ, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 10 năm 2016). Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị P, sinh năm 1963, địa chỉ: Phố H, xã V, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã T: Ông Hoàng Văn T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. Vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị N, địa chỉ: Khu phố C, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị N: Bà Hoàng Thị K, địa chỉ: Số Y, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 10 năm 2016). Có mặt.

3. Ông Vy Văn L, địa chỉ: Khu phố C, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vy Văn L: Ông Vy Văn K, địa chỉ: Số Z, ngõ Y, đường Đ, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 12/10/2016). Có mặt.

4. Bà Vy Thị S, địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

5. Ông Vy Văn U, địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng từ giai đoạn sơ thẩm).

6. Chị Vy Thị T, địa chỉ: Số U, đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

7. Chị Vy Thúy H, địa chỉ: Số Y, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Vy Thúy H: Ông Vũ Anh Đ, địa chỉ: Số X, đường P, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, (văn bản ủy quyền ngày 10/10/2017). Có mặt.

8. Ông Vy Văn D, địa chỉ: Khu phố C, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vy Văn D: Bà Hoàng Thị K, địa chỉ: Số Y, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2017). Có mặt.

9. Ông Vy Văn T, sinh năm 1962, địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

10. Ông Vy Văn K, sinh năm 1960, địa chỉ: Số U, ngõ E, đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

11. Ông Vy Văn S, sinh năm 1969, địa chỉ: Khu phố C, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vy Văn S: Bà Hoàng Thị K, địa chỉ: Số Y, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2017). Có mặt.

12. Ông Hoàng Văn D, địa chỉ: Phố H, xã V, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

13. Anh Hoàng Cao Q, địa chỉ: Phố H, xã V, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hoàng Cao Q: Ông Hoàng Văn D và bà Bùi Thị P, địa chỉ: Phố H, xã V, huyện V, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 12 năm 2016). Có mặt.

14. Hoàng Hữu T, 22 tuổi, địa chỉ: Phố H, xã V, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hoàng Hữu T: Ông Hoàng Văn D và bà Bùi Thị P, địa chỉ: Phố H, xã V, huyện V, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 12 năm 2016). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hoàng Thị K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Hoàng Thị K, ông Vy Văn P tranh chấp với bà Bùi Thị P quyền sử dụng thửa đất số 05, thuộc tờ bản đồ số 77, loại đất ở, tọa lạc tại Thôn K, xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích tranh chấp là 224,3m². Có các phía tiếp giáp và độ dài các cạnh như sau: Phía Đông giáp với tỉnh lộ 239 có độ dài cạnh là 8,0m; phía Tây giáp với đất của ông Liễu Văn T có độ dài cạnh là 8,5m; phía Nam giáp với đất ông Liễu Văn T có độ dài cạnh là 26,8m; phía Bắc giáp với đất bà Hoàng Thị K có độ dài cạnh là 29,2m. Tài sản, vật kiến trúc trên đất gồm: 02 cây trứng gà, 01 cây đường kính 21 cm, 01 cây đường kính 01 cm; 01 cây mắc mật đường kính 8,5 cm; 65 cây chuối; 01 cây dâu tằm đường kính 3,5cm; 12 khóm khoai mon; 01 khóm giềng; 01 khóm nghệ trên 10 cây; 01 khóm dong; sân bê tông diện 4 x 4,6m = 18,4m²; sân lát vỉa xi măng diện 4 x 3m = 12m²; chuồng lợn diện tích nền 2,3 x 2,6m = 5,98m²; Tường xây bằng gạch bê tông xi măng không trát diện 6,9 x 0,8m = 5,52m²; giếng nước đào đường kính 1,4m độ sâu 10m; 01 túp lều dựng bằng 04 cột trong đó có 02 cột bằng tre diện tích lều là 5m x 3,3m = 16,5m² và các vật dụng trong lều có 01 bàn uống nước bằng gỗ nghiêng có diện 0,63m x 1,3m = 0,819m²; 01 chiếc giường bằng gỗ tạp có diện 2m x 1,62m = 3,24m²; 01 tủ thờ có diện 1,1m x 0,65m = 0,715m², cao 0,75m, trên tủ còn có 02 bát hương và di ảnh của bà Vy Thị C; 02 cây xà bằng gỗ nghiêng có chiều dài 5,9m, dày và rộng 12cm x 18cm; 02 cây kèo nghiêng chiều dài 6,1m, diện dày và rộng 5cm x 18cm; 01 đồng hoành bằng gỗ đã mục nát; 02 đồng ngói âm dương cũ.

Bà Hoàng Thị K cho rằng nguồn gốc đất này là do bố, mẹ chồng bà Hoàng Thị K là cụ ông Vy Hà T và cụ bà Nguyễn Thị N để lại. Bà và chồng là ông Vy Hồng K tham gia công tác nên cho ông Vy Văn P là em ruột của Vy Văn L (con nuôi ông T) làm nhà tạm ở trên mảnh đất này từ năm 1962, không

làm văn bản giấy tờ gì. Năm 1988 ông Vy Văn P chuyển đổi nhà ở với bà Vy Thị C, có con gái là Bùi Thị P, không cho gia đình bà Hoàng Thị K biết, năm 1996 chồng bà K là ông Vy Hồng K chết, không để lại di chúc. Năm 2003 bà Hoàng Thị K đến Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã T, huyện V để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thì phát sinh tranh chấp. UBND xã T đã giải quyết nhiều lần nhưng bà Hoàng Thị K không nhất trí. Năm 2013 bà Vy Thị C chết. Ngày 28/3/2016 bà Hoàng Thị K khởi kiện ra Tòa án, đề nghị giải quyết buộc bị đơn là bà Bùi Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn D, anh Hoàng Cao Q, anh Hoàng Hữu T trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 224,3m² tại địa chỉ nêu trên; di dời tài sản, vật kiến trúc trên đất tranh chấp gồm: cây trứng gà, cây mắc mật, cây chuối, cây dâu tằm, cây khoai môn, cây riềng, cây nghệ, cây dong, chuồng lợn, sân bê tông, giếng nước, túp lều và vật dụng trong lều. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Hoàng Thị K yêu cầu hủy bản cam kết chuyển đổi nhà ở ngày 02/5/1988 giữa ông Vy Văn P với bà Vy Thị C.

Ông Vy Văn P thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Vy Hà T bố chồng bà K để lại. Năm 1959 ông xin ở nhờ trên đất của cụ Vy Hà T, được cụ T đồng ý nhưng không làm văn bản giấy tờ gì. Năm 1988 ông đã tự ý đổi nhà với bà Vy Thị C, năm 1997 bà Hoàng Thị R là chị dâu của bà Vy Thị C, là mẹ của anh Vy Văn B đòi lại nhà và đất nên ông P đã trả đất cho bà Hoàng Thị R, nay anh Vy Văn B đang làm nhà và ở trên đất đó. Việc đổi nhà giữa ông Phát với bà C hai bên có làm cam kết nhưng cụ Vy Hà T và ông Vy Văn L (là con nuôi của ông T) không được biết. Nay ông yêu cầu hủy giấy cam kết chuyển đổi nhà ở ghi ngày 02/5/1988 giữa ông và bà Vy Thị C. Với lý do ông và bà C đều là những người ở nhờ trên đất của người khác, không có quyền định đoạt.

Bà Bùi Thị P không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị K và ông Vy Văn P với lý do vì đây là đất của mẹ bà Bùi Thị P (tức bà Vy Thị C) để lại, gia đình bà Bùi Thị P đã quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1988 đến năm 2003 bà Hoàng Thị K mới về tranh chấp. Thời điểm hai bên đổi nhà, đất chồng bà Hoàng Thị K là ông Vy Hồng K cũng biết việc trao đổi trên nhưng không có ý kiến gì. Năm 1995 lúc ông Vy Hồng K còn sống có đón bà Vy Thị C lên thành phố L ở cùng được khoảng 01 năm, hai vợ chồng ông Vy Hồng K và bà Hoàng Thị K không có ý kiến gì về phần đất mà mẹ bà Bùi Thị P đã chuyển đổi với ông Vy Văn P. Năm 1996 ông Vy Hồng K chết, đến năm 2003 bà Hoàng Thị K làm đơn đòi lại đất của ông cha nên bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án giải quyết giữ nguyên toàn bộ bản cam kết chuyển đổi đất, nhà ở ngày 02/5/1988 giữa ông Vy Văn P và bà Vy Thị C, giao cho bà Bùi Thị P tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định là 224,3m². Buộc bà Hoàng Thị K dỡ bỏ và di dời tường rào phía sau xây dựng trái phép ngày 15/01/2014 trên diện tích đất hiện đang tranh chấp.

Ông Vy Văn P; bà Hoàng Thị N; anh Vy Văn D; ông Vy Văn L; bà Vy Thị S; chị Vy Thị T; chị Vy Thúy H, đều trình bày tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai như sau: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bố mẹ chồng bà Hoàng Thị K là cụ ông Vy Hà T và cụ bà Nguyễn Thị N để lại. Năm 1960 ông

Vy Văn P xin cù Vy Hà T và ông Vy Văn L cho xây nhà tạm trên đất tranh chấp, đến năm 1962 ông P làm nhà trên đất, ông Vy Văn P không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng đất này, mặt khác năm 1997 ông Vy Văn P đã tháo dỡ nhà và trả lại đất cho chủ đất cũ của bà Vy Thị C. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn là bà Bùi Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn D, anh Hoàng Cao Q, anh Hoàng Hữu T trả lại tài sản là quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị K.

Anh Vy Văn U trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bố chồng bà K, ông Vy Văn P bố anh ở nhờ nay anh trả lại toàn bộ diện tích đất mà trước đây anh đã làm nhà cho bà K quản lý sử dụng. Nay anh Vy Văn U xác định không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ông Hoàng Văn D, anh Hoàng Hữu T, anh Hoàng Cao Q nhất trí với ý kiến của bà Bùi Thị P.

UBND xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Đối với bản cam kết chuyển đổi về nhà ở ngày 02/5/1988 giữa ông Vy Văn P với bà Vy Thị C là phù hợp với quy định của Nhà nước tại thời điểm đó nên được UBND xã T xác nhận vào ngày 13/5/1988. Đối với diện tích đất tranh chấp, năm 2008 UBND xã T có chương trình đo đạc bản đồ địa chính, đối chiếu với hồ sơ thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77 đã được đăng ký và mang tên bà Vy Thị C ký nhận, nhưng do bà Hoàng Thị K đã có đơn đòi lại đất từ năm 2003 nên UBND xã không thực hiện các bước tiếp theo để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho Bà Vy Thị C.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 08/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 143, 147, 155, 156, 157, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 189, 203 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 16 Luật đất đai năm 1987; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; các Điều 4, 100 và 203 Luật đất đai 2013; Điều 161 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004; các Điều 22, 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị K và ông Vy Văn P.

1. Công nhận bản cam kết chuyển đổi nhà ở ngày 02/5/1988 giữa ông Vy Văn P với bà Vy Thị C có giá trị pháp lý. Bà Bùi Thị P, ông Hoàng Văn D, anh Hoàng Cao Q, anh Hoàng Hữu T được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 224,3m², và sở hữu các loại tài sản, vật kiến trúc trên đất, cụ thể: 02 cây trứng gà, 01 cây đường kính 21 cm, 01 cây đường kính 1 cm; 01 cây móc mật đường kính 8,5 cm; 01 cây dâu tằm đường kính 3,5cm; 12 khóm khoai môn; 01 khóm gừng; 01 khóm nghệ trên 10 cây; 01 khóm dong; sân bê tông diện 4 x 4,6m = 18,4m²; sân lát vỉa xi măng diện 4 x 3m = 12m²; chuồng lợn diện tích nền 2,3 x 2,6m = 5,98m²; giếng nước đào đường kính 1,4m độ sâu 10m; 01 túp lều dựng bằng 04 cột trong đó có 02 cột bằng tre diện tích lều là 5 x 3,3 = 16,5m² và các vật dụng trong lều có 01 bàn uống nước bằng gỗ nghiêng có diện 0,63mx1,3m=

0,819m²; 01 chiếc giường bằng gỗ tạp có diện tích 2x1,62m= 3,24m²; 01 tủ thờ có diện tích 1,1x0,65m = 0,715m², cao 0,75m, trên tủ có 02 bát hương và di ảnh của bà Vy Thị C; 02 cây xà bằng gỗ nghiêng có chiều dài 5,9m, dày và rộng 12cm x 18cm; 02 cây kèo nghiêng chiều dài 6,1m, diện tích dày và rộng 5cm x 18 cm; 01 đồng hoành bằng gỗ đã mục nát; 02 đồng ngói âm dương cũ.

2. Buộc bà Hoàng Thị K tháo dỡ bức tường rào có diện tích 6,9 x 0,8m = 5,52m² xây trái phép ở phía sau (tính từ đường tỉnh lộ 239 vào) nằm trong thửa đất số 05, thuộc tờ bản đồ số 77, được đo vẽ tháng 11/2006, loại đất ở tại Thôn K, xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Trong thời hạn luật định, ngày 20 tháng 6 năm 2017 bà Hoàng Thị K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 03/2017/DS-ST, ngày 08 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Lạng Sơn với nội dung:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử buộc bà Bùi Thị Ph phải trả lại cho gia đình bà Hoàng Thị K 224,3m² đất tại địa danh thôn K, xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về phần thủ tục tố tụng tại điều 35, khoản 9 điều 70, điều 229, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vì tại phiên tòa vắng mặt người làm chứng nhưng tại phiên tòa lại ghi có mặt tất cả những người làm chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị K rút một phần kháng cáo. Cụ thể, Bà K rút kháng cáo đối với phần đề nghị xem xét về thủ tục tố tụng. Các yêu cầu khác bà K giữ nguyên.

Bà Bùi Thị P đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung vụ án: Ông Vy Văn P và bà Vy Thị C đều không có quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích mang đi đổi nên họ không có quyền đổi đất cho nhau. Hơn nữa, theo Hiến pháp 1980 và Luật đất đai 1987, việc ông P và bà C đổi đất cho nhau là trái pháp luật. Giao dịch chuyển đổi nhà giữa ông P và bà C chỉ có hiệu lực đối với nội dung chuyển đổi nhà ở vì nhà thuộc quyền sở hữu của ông P và bà C, còn việc chuyển đổi đất là trái pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị quyết số 58 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991. Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng ông P và bà C đổi đất không trái pháp luật, phù hợp với Điều 16 Luật đất đai năm 1987 là không đúng căn cứ pháp luật.

Do nội dung về chuyển đổi đất bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Diện tích đất của bà C đổi cho ông P thì bà Hoàng Thị R (bà B) là chủ sử dụng

đất đã lấy lại, còn diện tích đất tranh chấp cần được trả lại cho bà K, vì vợ chồng bà K là người thừa kế hợp pháp của cụ T và ông P cũng đồng ý trả cho bà K. Các bên đều có lỗi trong việc dẫn đến giao dịch chuyển đổi nhà đất bị vô hiệu nên phải tự chịu trách nhiệm đối với thiệt hại do mình gây ra.

Đối với việc nộp thuế sử dụng đất, theo quy định của pháp luật, ai là người sử dụng đất thì phải nộp thuế, việc nộp thuế không đồng nghĩa với việc có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Vy Thị C đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1988 đến năm 2003 nên cần xem xét đến công sức giữ gìn, bảo quản, tôn tạo đất cho bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà K, sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao cho bà K được quyền quản lý, sử dụng đối với đất tranh chấp.

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; ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa.

[2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Cụ ông Vy Hà T và cụ bà Nguyễn Thị N (là bố, mẹ chồng của bà Hoàng Thị K) quản lý sử dụng từ trước năm 1954. Từ năm 1954 đến năm 1960 ông Vy Văn L quản lý, sử dụng. Năm 1962 ông Vy Văn L cho ông Vy Văn P ở nhờ, ông P đã làm nhà ở trên đất. Ngày 02/5/1988 ông Vy Văn P đổi nhà ở cho bà Vy Thị C bằng “bản cam kết chuyển đổi nhà ở”, được UBND xã T xác nhận ngày 13/5/1988.

[3] Năm 1997 do bà Hoàng Thị R đòi lại đất nên ông Vy Văn P đã phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho chủ cũ của bà Vy Thị C là bà Hoàng Thị R. Ông Vy Văn L cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng thừa nhận đất tranh chấp đã được chia cho vợ chồng bà K. Do vợ chồng bà K đi thoát ly nên ông Vy Văn L đã cho ông Vy Văn P ở nhờ. Việc ông Vy Văn P và bà Vy Thị C chuyển đổi nhà ở cho nhau vợ chồng bà K không biết. Khi biết, chồng bà K đã có ý kiến với bà C, nhưng do bà C là bà cô trong họ, lại sống độc thân không có con cái nên vợ chồng bà K để bà C tiếp tục ở nhờ trên đất nhưng đã giao hẹn, khi nào vợ chồng bà K cần thì bà C phải trả lại đất. Năm 2003 bà K đòi lại đất nhưng bà C không trả.

[4] Xét bản cam kết chuyển đổi nhà, đất giữa ông Vy Văn P và bà Vy Thị C thấy rằng:

[5] Các đương sự trong vụ án bà Hoàng Thị N, ông Vy Văn D, ông Vy Văn L, bà Vy Thị S, chị Vi Thị T, chị Vy Thúy H đều xác định nguồn gốc đất là của bố mẹ chồng bà Hoàng Thị K để lại, ông Vy Văn P xin ở nhờ từ năm 1962. Như vậy, ông P không có quyền định đoạt đối với diện tích đất không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông. Tại phiên tòa, bà P cũng thừa nhận, diện tích đất ông P mang đi đổi với bà C có nguồn gốc là đất của cụ Vy Hà T, bố chồng bà K, còn diện tích đất bà Vy Thị C mang đi đổi với ông Vy Văn P là đất của

ông Vy Văn L (là chồng của bà Hoàng Thị R). Bà C cũng không có quyền định đoạt đối với diện tích đất này. Đối với nhà, do ông P xây dựng nên ông P có quyền đổi cho bà C. Tuy nhiên, đối với phần đất do ông P không có căn cứ xác lập quyền quản lý, sử dụng nên ông P không có quyền đổi đất với bà C.

[6] Hơn nữa, tại thời điểm ông P, bà C chuyển đổi nhà đất, Nhà nước chỉ ghi nhận một hình thức sở hữu là sở hữu toàn dân, Điều 5 Luật đất đai năm 1987 tiếp tục xác định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước nghiêm cấm việc chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật. Điều 16 của Luật đất đai năm 1987 ghi nhận các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, đó là khi hộ nông dân vào hoặc ra hợp tác xã; khi hợp tác xã và cá nhân thỏa thuận đổi đất cho nhau; khi người được giao đất chuyển đi nơi khác hoặc đã chết mà thành viên trong hộ vẫn còn tiếp tục sử dụng đất đó. Việc ông P và bà C đổi đất cho nhau không thuộc một trong các trường hợp nêu trên, vì vậy việc đổi đất giữa ông P và bà C vi phạm quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987.

[7] Do đó, bản cam kết chuyển đổi nhà ở ngày 02/5/1988 giữa ông P và bà C là vô hiệu và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự 1995.

[8] Tại phiên tòa bà P cho rằng, hàng năm bà C vẫn nộp thuế sử dụng đất đầy đủ vì vậy bà C có quyền sử dụng đất tranh chấp. Tuy nhiên, việc nộp thuế không phải là căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 7 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12.

[9] Mặt khác, phần diện tích ông P đổi được với bà C, năm 1997 ông P đã dỡ nhà trả lại đất cho bà Hoàng Thị R. Phần diện tích đất ông P đổi cho bà C phải được trả lại cho cụ Vy Hà T. Cụ T đã chết năm 1982. Ông Vy Hồng K, con cụ T chết năm 1996. Bà K là người thừa kế hợp pháp. Do đó, diện tích đất tranh chấp phải trả lại cho bà K.

[10] Xét quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp thấy, bà Vy Thị C quản lý, sử dụng từ ngày 02/5/1988 đến năm 2003 xảy ra tranh chấp. Hiện nay đất tranh chấp chưa được cấp GCNQSDĐ cho hộ cá nhân nào. Từ năm 1988 đến năm 2003 bà C cũng không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[11] Việc UBND xã T, huyện V cho rằng “Đối với diện tích đất tranh chấp, năm 2008 UBND xã T có chương trình đo đạc bản đồ địa chính, đối chiếu với hồ sơ thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77 đã được đăng ký và mang tên bà Vy Thị C ký nhận...”. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân xã T cũng thừa nhận bà K đã về đòi đất từ năm 2003. Do đó, việc bà Vy Thị C có ký nhận trong hồ sơ năm 2008 cũng không còn ý nghĩa.

[12] Như vậy, việc bà Hoàng Thị K khởi kiện yêu cầu quản lý sử dụng diện tích đất đã được gia đình chia cho vợ chồng bà là có căn cứ. Nên cần sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp cho bà Hoàng Thị K. Tuy nhiên, cần phải xem xét đến công sức tôn tạo, quản lý thửa đất của bà Vy Thị C từ năm 1988 đến năm 2003. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà

Hoàng Thị K tự nguyện thanh toán cho bà P 50.000.000 đồng hỗ trợ di dời tài sản và công sức giữ gìn, bảo quản đất tranh chấp. Theo biên bản định giá tài sản ngày 26 tháng 7 năm 2016 thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp được xác định có trị giá là 107.664.000 đồng. Bà K tự nguyện hỗ trợ bằng tiền 50.000.000 đồng là mức hợp lý, tuy nhiên bà P yêu cầu được chia bằng hiện vật để bà P có nơi thờ cúng bà C cũng là phù hợp với nhu cầu thực tế. Do đó Hội đồng xét xử thấy cần thiết thanh toán bằng hiện vật cho bà P một phần diện tích đất tương ứng với công sức tôn tạo, bảo quản thửa đất của bà Vy Thị C.

[13] Đối với tài sản, vật kiến trúc trên đất: Các bên có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên còn lại.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị K đã tạm ứng hết tổng cộng 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do bà Hoàng Thị K và bà Bùi Thị P chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu và các bên cũng không thỏa thuận được về nghĩa vụ chịu số tiền trên. Bởi vậy theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Hoàng Thị K và bà Bùi Thị P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tương ứng với phần yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo giá trị tài sản mà các bên được hưởng.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bà Hoàng Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; điểm b khoản 2 Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội; Điều 146 Bộ luật dân sự 1995; Điều 189, Điều 203 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 5, Điều 16 Luật đất đai 1987; khoản 5 Điều 6 Nghị quyết số 58 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Sửa bản án sơ thẩm số 03/2017 ngày 08/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị K.

- Hủy bản cam kết chuyển đổi nhà ở ngày 02/5/1988 giữa ông Vy Văn P với bà Vy Thị C vì không có giá trị pháp luật.

- Bà Hoàng Thị K được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 142,4m² (phần giáp đất bà K) có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp tỉnh lộ 239, có chiều dài 05m;

Phía Tây giáp đất ông Liễu Văn T, có chiều dài 5,3m;

Phía Nam giáp phần đất bà Bùi Thị P được quyền quản lý, sử dụng, có chiều dài 27,78m;

Phía Bắc giáp đất bà Hoàng Thị K, có chiều dài 29,2m.

Đối với bức tường xây bằng gạch bê tông xi măng không trát diện $6,9 \times 0,8\text{m} = 5,52\text{m}^2$, bà Hoàng Thị K có trách nhiệm tháo dỡ bức tường rào, phần nằm trên phần đất bà P được quyền quản lý, sử dụng. Phần tường rào nằm trên phần đất bà Hoàng Thị K được quyền quản lý, sử dụng thì bà Hoàng Thị K tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Bà Bùi Thị P được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là $81,9\text{m}^2$, có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp tỉnh lộ 239, có chiều dài 03m;

Phía Tây giáp đất ông Liễu Văn T, có chiều dài 3,2m;

Phía Nam giáp đất ông Liễu Văn T, có chiều dài 26,8m;

Phía Bắc giáp phần đất bà Hoàng Thị K được quyền quản lý, sử dụng, có chiều dài 27,78m.

(có sơ họa kèm theo).

Đối với các tài sản, vật kiến trúc trên đất, gồm: 02 cây trứng gà, 01 cây đường kính 21 cm, 01 cây đường kính 1 cm; 01 cây móc mật đường kính 8,5 cm; 01 cây dâu tằm đường kính 3,5cm; 12 khóm khoai môn; 01 khóm giềng; 01 khóm nghệ trên 10 cây; 01 khóm dong; sân bê tông diện $4 \times 4,6\text{m} = 18,4\text{m}^2$; sân lát vỉa xi măng diện $4 \times 3\text{m} = 12\text{m}^2$; chuồng lợn diện tích nền $2,3 \times 2,6\text{m} = 5,98\text{m}^2$; giếng nước đào đường kính 1,4m độ sâu 10m; 01 túp lều dựng bằng 04 cột trong đó có 02 cột bằng tre diện tích lều là $5 \times 3,3 = 16,5\text{m}^2$ và các vật dụng trong lều có 01 bàn uống nước bằng gỗ nghiêng có diện $0,63 \times 1,3\text{m} = 0,819\text{m}^2$; 01 chiếc giường bằng gỗ tạp có diện $2 \times 1,62\text{m} = 3,24\text{m}^2$; 01 tủ thờ có diện $1,1 \times 0,65\text{m} = 0,715\text{m}^2$, cao 0,75m, trên tủ có 02 bát hương và di ảnh của bà Vy Thị C; 02 cây xà bằng gỗ nghiêng có chiều dài 5,9m, dày và rộng 12cm x 18cm; 02 cây kèo nghiêng chiều dài 6,1m, diện dày và rộng 5cm x 18 cm; 01 đồng hoành bằng gỗ đã mục nát; 02 đồng ngói âm dương cũ.

Bà Bùi Thị P có trách nhiệm di rời, tháo dỡ những tài sản trong khối tài sản trên, nằm trên phần đất bà K được quyền quản lý, sử dụng. Những tài sản còn lại nằm trên phần đất bà Bùi Thị P được quyền quản lý, sử dụng thì bà Bùi Thị P có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Hoàng Thị K phải chịu 2.555.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Bùi Thị P phải chịu 4.445.000 đồng (bốn triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Hoàng Thị K đã nộp 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nay bà Bùi Thị P có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Hoàng Thị K số tiền là 4.445.000 đồng (bốn triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bà Hoàng Thị K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bùi Thị P chậm trả tiền thì phải chịu tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, với mức lãi suất là 10%/năm.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị P phải chịu 3.417.600 đồng (ba triệu bốn trăm mười bảy nghìn sáu trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước.

Bà Hoàng Thị K phải chịu 1.965.600 đồng (một triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự có giá ngạch để sung công quỹ Nhà nước. Bà Hoàng Thị K đã nộp 1.000.000đ (một triệu đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2012/00233, ngày 10/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, bà Hoàng Thị K còn phải nộp tiếp 965.600 đồng (chín trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm mười đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị K 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số: AA/2012/03661 ngày 20/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

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

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 h. Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự;
- HCTP; KTNV&THA.

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

Chu Thị Nguyễn Phin

