

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 97/2020/DS-PT

Ngày 07/12/2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Lê Thị Hiệu

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Dung

Bà Lê Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Xuân Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1946 (chết năm 2018)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

+ Chị Phạm Thị Th1, sinh năm 1967, có mặt

Địa chỉ: Thôn 4, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

+ Chị Phạm Thị Th, sinh năm 1971, có mặt

Địa chỉ: Thôn 6, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa

+ Anh Phạm Đồng H, sinh năm 1973, có mặt

Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Bà Cao Thị V, sinh năm 1945, vắng mặt

Trú tại: Thôn 3, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Phạm Đồng H, sinh năm 1973, có mặt

Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho của anh Phạm Đồng H: Ông Phạm B - Luật sư Văn phòng Luật sư Th, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thanh Hóa.

+ Anh Phạm Khắc B và chị Cao Thị Th

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Th: Anh Phạm Khắc B, vắng mặt

+ UBND xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Q - Chức vụ: Chủ tịch

+ UBND huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức K - Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hàn Việt A - Chức vụ: Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng tài nguyên môi trường UBND huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa; Theo giấy ủy quyền số 5085 ngày 30 tháng 6 năm 2020. Vắng mặt.

- **Người làm chứng:** Ông Lê Bá Th, sinh năm 1949, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, Nguyên đơn là Lê Thị M và người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng anh Phạm Đồng H trình bày:

Bà Lê Thị M có một thửa đất diện tích 1000m² tại thửa 371, tờ bản đồ số 01, bản đồ đất thổ cư xã D năm 1984. Năm 1989 bà M cho bà Cao Thị V mượn một phần diện tích đất trong thửa đất 317 để bà V làm hai gian nhà vừa ở, vừa bán bánh cuốn. Năm 1991, bà V tiếp tục mượn thêm một phần diện tích đất của bà M (tiếp giáp và kéo rộng với diện tích đất bà V mượn năm 1989). Sau khi mượn đất, bà V đã tiến hành xây thêm một gian nhà để bán bánh, còn hai gian nhà trên bà V cùng với ba người con gái sử dụng để ở và bán bánh kẹo. Bà V ở trên mảnh đất này từ năm 1989 cho đến nay. Cả hai lần mượn đất, bà M và bà V đều thỏa thuận miệng, không viết giấy cho mượn đất, không đo đạc diện tích cụ thể, trên đất không có tài sản gì, phần đất bà V mượn của bà M không xây tường và cũng không rào dậu ngăn cách. Hai bên chỉ thỏa thuận với nhau khi nào bà M đòi lại đất thì bà V phải trả lại tất cả diện tích đất đã mượn cho bà M. Việc cho mượn đất trên cũng không có ai làm chứng. Mảnh đất bà M cho bà V mượn giáp với đất bà M đang ở từ trước đến nay. Năm 1996 UBND huyện Tr cấp giấy CNQSDĐ cho bà Lê Thị M, tại thửa 371, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 1000m². Thời điểm này đất của bà V mượn vẫn nằm trong giấy CNQSDĐ của bà M. Ngoài hai lần bà M cho bà V mượn đất như trên, bà M chưa lần nào chuyển

nhượng, tặng cho, mua bán đất với bà V. Quá trình sử dụng đất bà V đã được cấp giấy CNQSDĐ hay chưa, bà M và anh H không biết.

Năm 1995 anh Phạm Đồng H, con trai bà M tự ý bán cho anh Phạm Khắc B (con rể bà V) ba thước đất, giá 1.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo diện tích đất cụ thể, khi viết giấy chuyển nhượng thì viết ba thước, nhưng hai bên thỏa thuận bằng 99m²; giấy chuyển nhượng đất do anh B và anh H ký, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi anh H bán đất cho anh B, mảnh đất này bà Lê Thị M đang đứng tên trên sơ đồ thửa đất. Việc anh H bán đất cho anh B, bà M không biết, không được bàn bạc, số tiền anh H bán đất sử dụng vào mục đích gì bà cũng không biết. Sau khi anh B mua đất xong, gia đình anh có quây lưới bao quanh khu đất để chăn nuôi. Năm 2004 anh B tiến hành xây tường rào ngăn khu đất của bà M và khu đất của bà V, anh B.

Đến năm 2010 thửa đất của gia đình bà M được tách thành 2 thửa gồm: Thửa 652, tờ bản đồ số 19, diện tích 206m² đứng tên anh Phạm Khắc B (con rể bà V); thửa 653, diện tích 1.136,2m² đứng tên anh Phạm Đồng H (con trai bà M).

Năm 2015 anh B tiến hành sửa lại khu nhà một gian (khu nhà này xây vào năm 2004) và xây thêm khu nhà lợp tôn (không rõ diện tích) gồm phòng khách, khu vệ sinh khép kín (khu nhà này xây trên đất anh B mua của anh H). Gia đình bà M nhiều lần yêu cầu anh B dừng việc sửa chữa khu nhà một gian và báo cáo lên UBND xã yêu cầu anh B dừng xây dựng, vì cho rằng đây là phần đất bà V mượn của bà M, nay bà V phải trả lại đất. UBND xã đã có giấy yêu cầu anh B dừng xây dựng, nhưng anh B vẫn cố tình sửa chữa thành khu nhà như hiện nay.

Năm 2015 bà M đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Cao Thị V phải trả lại diện tích đất đã mượn của bà Lê Thị M. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M trình bày: Tuy bà M cho bà V mượn đất không xác định được diện tích đất cụ thể là bao nhiêu, nhưng nay anh xác định diện tích đất bà M cho bà V mượn là phần diện tích còn lại sau khi trừ đi ba thước đất bằng 99 m² anh H bán cho anh B. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa anh Phạm Đồng H và anh Phạm Khắc B là vô hiệu. Buộc bà V, anh B phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại 99m² cho bà M.

Bị đơn bà Cao Thị V trình bày: Vào những năm 1987 bà V mua của bà Lê Thị M một mảnh đất chiều rộng 6m, chiều dài 10m; vị trí tại góc phía Tây thửa đất của gia đình bà M, giáp ranh với đường đi liên thôn 1 và đường xuống hộ ông Đ, giá mua là 200kg lúa, trên đất không có tài sản gì. Khi mua có ông Lê Bá Th, ông Nguyễn Văn M, ông Lê Trọng L, ông Phạm Văn H, ông Lê Văn B chứng kiến. Ông Th là người cân lúa và viết hộ giấy bán đất cho hai bà ký vào giấy, sau đó giao cho bà V giữ giấy, nhưng do bảo quản không tốt nên bà V đã đánh mất tờ giấy mua bán đất. Sau khi mua đất xong, bà V đã xây dựng ngôi nhà ba gian lợp ngói, nhà làm theo hướng Đông Nam (nhà này bà xây hết đất về phía

sau) trước có sân, cạnh nhà xây một bếp hướng Tây. Khoảng năm 1990-1991 (không nhớ rõ năm) bà xây thêm một gian nhà hướng nam, cạnh đường thôn (giáp với đốc tường bếp) để làm quán bán bánh cuốn. Toàn bộ diện tích đất mua của bà M, bà V đã xây dựng các công trình kín trên đất, nên không xây tường rào ngăn cách. Năm 1992 bà V có xin thêm một số diện tích đất của ông M và có lần một phần diện tích đất của tập thể, vị trí giáp nhà quán của gia đình bà về phía Đông.

Do bà V không có con trai, nên năm 1992, anh B sau khi lấy con gái bà đã về ở cùng với bà V. Do muốn kéo dài diện tích đất của gia đình cho tiện sinh hoạt, nên năm 1995 con rể bà là Phạm Khắc B có mua của anh Phạm Đồng H (con trai bà M) ba thước đất giáp với đất bà đang ở trị giá 1.000.000đ (một triệu đồng). Sau khi mua, gia đình bà đã quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Năm 1996 bà Cao Thị V đã được UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ trên toàn bộ diện tích đất với diện tích 200m² tại tờ bản đồ số 01, thửa 405A, giấy chứng nhận mang tên bà Cao Thị V. Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

Năm 2000 bà và anh B phá toàn bộ khu nhà, bếp, quán để xây dựng lại. Tất cả các công trình được xây dựng lại nằm trên đất của bà V và trên đất của anh B mua của anh H. Năm 2014 gia đình bà lại phá dỡ bếp, quán, công trình phụ để xây dựng lại thành khu bán bình 1 và bán bình 2 như hiện nay. Những lần gia đình bà V xây, sửa nhà và công trình phụ bà M là người có nhà đất giáp ranh với gia đình bà V, bà M có biết rõ việc xây trên nhưng bà M không có ý kiến gì, còn sang làm giúp cho bà V, hai bên gia đình rất hòa thuận, vui vẻ. Từ khi mua đất cho đến nay bà V và anh B là người đóng thuế nhà đất hàng năm đầy đủ cho UBND xã.

Năm 1997 bà V làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ mảnh đất trên cho anh B trị giá 2.000.000đ. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã D. Hiện nay gia đình bà đã xây dựng kiên cố nhà ở và các công trình trên toàn bộ khu đất, gia đình bà và anh B không còn đất và nhà nào khác ngoài khu đất này.

Nay nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng yêu cầu Tòa án buộc bà phải trả lại diện tích đất bà đã mua của bà M và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh B và anh H vô hiệu, bà không đồng ý. Bà V đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của bà và anh B theo quy định của pháp luật.

Ý kiến anh Phạm Đồng H (con rể bà M) trình bày: Anh là con trai của bà Lê Thị M, vợ chồng anh ở cùng bà M từ trước cho đến khi bà M chết. Ngày 18 tháng 7 năm 1995 do không hiểu biết pháp luật, nên anh đã tự ý bán đất cho anh Phạm Khắc B, diện tích ba thước đất là 99m² với giá 1.000.000đ (một triệu đồng), khi bán hai bên không tiến hành đo đạc, chỉ ước chừng diện tích đất và viết giấy chuyển nhượng đất ở là ba thước, anh H xác định ba thước đất có diện tích 99m². Mảnh đất này nối liền với mảnh đất bà M cho bà V mượn, từ phía

chân tường sau của gian nhà một gian (gian quán) kéo dài đến mép tường sau của hai gian nhà cũ. Anh H đã nhận tiền và giao đất cho anh B. Mảnh đất anh bán cho anh B vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M, khi bán đất anh H không bàn bạc với bà M, số tiền bán đất anh dùng chỉ tiêu cá nhân, bà M không được biết. Đến năm 2004 anh B tiến hành xây tường rào ngăn khu đất của bà M và khu đất của bà V, anh B. Chứng kiến thấy việc xây dựng của anh B, bà M có hỏi anh H về việc tại sao anh B lại xây dựng công trình trên đất của bà, anh H trả lời "Để cho anh B ba thước để chăn nuôi" thì bà M không có ý kiến gì. Anh H là người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng tiếp tục đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu của bà M. Anh H sẽ có trách nhiệm thanh toán khoản tiền bán đất cho anh B là 1.000.000đ và chịu lãi suất theo Ngân hàng từ khi bán cho đến nay.

Ý kiến anh Phạm Khắc B (con rể bà V): Năm 1995 anh mua của anh Phạm Đồng H và bà Lê Thị M 3 thước đất bằng 99m², khi mua hai bên có dùng thước để đo đạc, trị giá 1.000.000đ, mảnh đất này nối liền với phía sau phần đất bà V mua của bà M, mục đích mua là để kéo dài khu đất của gia đình, khi mua anh và anh H viết giấy mua bán. Anh đã nhận đất và giao tiền đầy đủ cho anh H. Khi anh và anh H đo đất, nhận tiền và viết giấy đều có sự chứng kiến của bà M, do anh B nghĩ anh H là con trai bà M, lại ở cùng nhà với bà M, nên chỉ yêu cầu anh H ký, mà không yêu cầu bà M ký vào giấy chuyển nhượng mua bán đất. Khoảng năm 1995-1996 anh B tiến hành xây tường bao quanh khu đất nhận chuyển nhượng của anh H. Thời điểm đó bà M đang còn khỏe, gia đình bà M giáp với gia đình bà V, anh B, quá trình sinh hoạt bà M vẫn thường xuyên qua nhà chơi, bà M chứng kiến thấy việc anh B xây tường rào nhưng không có ý kiến gì, vẫn vui vẻ. Thời điểm trên chị Th1 và chị Th cũng lấy chồng cùng xã D, huyện Tr, nhưng các chị cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2015 anh B sửa chữa khu nhà một gian trên phần đất bà V mua của bà M và xây khu nhà mới gồm phòng khách và khu vệ sinh khép kín trên nền đất anh mua của gia đình bà M, anh H. Lúc này bà M không có ý kiến gì, nhưng anh H lại đi kiện và tranh chấp đất với bà V và anh B. Toàn bộ diện tích đất anh B mua của anh H cũng đã được cấp Giấy CNQSDĐ, nằm trong tổng 200m² trong giấy CNQSDĐ mang tên bà Cao Thị V được cấp năm 1996, địa chỉ tại thôn 3, xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa. Do vợ chồng anh ở cùng bà V, nên bà V được cấp Giấy CNQSDĐ, anh không có ý kiến gì. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa anh và anh H vô hiệu, anh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho anh theo đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến của UBND xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa: Mảnh đất bà Lê Thị M và bà Cao Thị V đang tranh chấp có nguồn gốc đất của bà M, đất trước năm 1980, thuộc thửa 371, tờ bản đồ 01, diện tích 1000m², bản đồ đất thổ cư xã D năm 1984. Theo hồ sơ địa chính xã D lập năm 1992, bản đồ đo khoanh bao không có số thửa và không có đăng ký tên.

Ngày 15/3/1996 bà Cao Thị V và bà Lê Thị M đều được cấp Giấy

CNQSDĐ. Giấy CNQSDĐ mang tên bà Cao Thị V tại tờ bản đồ số 01 thửa 405A, diện tích 200m², mục đích sử dụng: Thổ cư, thời gian sử dụng: Lâu dài.

Năm 1989 bà Lê Thị M và bà Cao Thị V có mua bán đất hay mượn đất của nhau thì UBND xã không nắm được. Hiện nay hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ cho các hộ năm 1996 UBND xã Dân Quyền không còn lưu nên không có hồ sơ để cung cấp cho Tòa án Triệu Sơn.

Theo hồ sơ địa chính xã D năm 2010, thì diện tích của bà V tương ứng với số thửa 652, tờ bản đồ 19, diện tích 206 m², đăng ký tên anh Phạm Khắc B. Việc đo tách năm 2010 là căn cứ vào hiện trạng thực tế các hộ đang sử dụng đất mà không có tranh chấp. Từ năm 2010 trở về trước hộ bà M và bà V không có tranh chấp về đất đai. Từ năm 2014 thì chính quyền địa phương mới nhận được đơn của bà V và anh H về việc yêu cầu ngăn chặn anh B xây dựng công trình xây dựng trên đất đang tranh chấp. UBND xã D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến UBND huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa:

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Theo hồ sơ địa chính năm 1992 bản đồ khoanh bao không có thửa và không có tên đăng ký sử dụng.

Theo hồ sơ địa chính xã D lập năm 2001, vị trí thửa đất nằm trong thửa 1201, tờ bản đồ số 04, diện tích 200m²; Trên sổ mục kê và sổ địa chính đăng ký là thửa 1202A tờ bản đồ 04, diện tích 200m², đăng ký tên bà Cao Thị V.

Theo hồ sơ năm 2010 diện tích đất trên tương ứng thửa 652, diện tích 206,1m², chủ sử dụng là Phạm Khắc B.

Về quá trình cấp Giấy CNQSDĐ: Bắt đầu từ năm 1993, thực hiện Nghị Định 64 của Chính Phủ ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về việc ban hành quy định giao đất nông nghiệp; UBND huyện Triệu Sơn đã lồng ghép cấp đất ở cùng với đất nông nghiệp cho một số hộ dân, gia đình, cá nhân. Căn cứ vào quá trình đo đạc lúc bấy giờ, UBND huyện đã cấp Giấy CNQSDĐ số C182667, tại thửa 405A, tờ bản đồ số 01, diện tích 200m² cho chủ sử dụng bà Cao Thị V; mục đích sử dụng: Thổ cư vào ngày 15/3/1996.

Hiện tại thửa số 652 chưa được UBND huyện Tr CNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số liệu đo đạc địa chính xã D năm 2010.

- Người làm chứng là ông Lê Bá Th trình bày như sau: Gia đình ông gần gia đình bà M và bà V. Vào khoảng năm 1987 hoặc 1988 (ông không nhớ rõ năm) ông có chứng kiến cuộc trao đổi về việc mua bán đất giữa bà M với bà V. Ông chứng kiến thấy việc bà V cân 200kg lúa trả cho bà M, ông là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất để bà M và bà V ký vào giấy, diện tích cụ thể ông không nhớ, ông chứng kiến thấy bà M và bà V ký vào giấy, còn việc hai bà có lên UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng đất hay không ông không biết. Sau khi mua đất xong ông thấy bà V làm nhà trên đất để ở, được khoảng vài năm thì có anh B con rể bà V lên ở cùng, anh B sửa chữa, xây mới nhà và các

công trình trên đất, khi đó anh H, bà M không có tranh chấp gì, hai bên gia đình rất hòa thuận đoàn kết. Khi Nhà nước tiến hành đo đạc lại diện tích đất của các hộ để cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông không thấy các bên có thắc mắc và tranh chấp về diện tích đất trên.

- Tại Bản án số 16/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

1. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 74; Điều 147; Điều 164; Điều 165; Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 5 Luật Đất đai năm 1987. Khoản 3 Điều 23; 73 Luật Đất đai năm 1993. Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 130; Điều 705; Điều 707 và Điều 711 Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 688; Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng tương tự án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 6/4/2016 của Chánh án TAND Tối cao.

Áp dụng phần 2.2 và 2.3 mục 2, phần II nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 2 Điều 26, khoản 1; 3 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

2. Xử: - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Đòi lại tài sản là QSD đất cho mượn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Phạm Đồng H với anh Phạm Khắc B là vô hiệu.

- Xác định bà Cao Thị V nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị M diện tích 104,4m² đất, được giới hạn các mốc từ M1, M2, A1, A2, M4, M5 và M6 (có sơ đồ kèm theo).

- Xác định anh Phạm Khắc B nhận chuyển nhượng của bà M, anh H 99 m² đất, được giới hạn các mốc từ: M2,M3,A2,A1 (có sơ đồ kèm theo).

Tổng hai diện tích đất theo bản trích đo thực tế thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2020 là 203,4m².

Diện tích đất của bà V nhận chuyển nhượng của bà M và diện tích đất anh B nhận chuyển nhượng của bà M, anh H đều nằm trong diện tích 200m², tại tờ bản đồ số 01, thửa 405A, giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Cao Thị V, cấp ngày 15/3/1996. Anh B và bà V đều sở hữu chung mảnh đất, nhưng bà V được đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất trên anh B thống nhất không có ý kiến gì nên không xét. Năm 1997 bà V đã bán nhà và đất cho anh B với số tiền bằng 2.000.000đ (hai triệu đồng). Mặc dù giấy bán nhà giữa bà V và anh B viết năm 1997 chưa tuân thủ về mặt hình thức, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hai bên đều khẳng định bà V bán phần tài sản là nhà và đất của bà cho anh B và không có tranh chấp, ý kiến gì. Vì vậy anh B và bà V có trách nhiệm

làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho anh B (Vị trí kích thước đất theo sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

* Ngày 26/7/2020 anh Phạm Đồng H kháng cáo Bản án số 16/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa buộc bà V phải trả lại diện tích đất đã mượn của bà M được xác định là 104,4m². Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H và anh B là vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm anh H, chị Th1, chị Thu là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa do vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung.

* Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh H:

- Về tố tụng: Ngày 15/3/1996 bà Cao Thị V được UBND huyện Tr cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 200m² tại thửa 405A, tờ bản đồ số 01 để chứng minh quyền sử dụng đất của gia đình bà. Tuy nhiên diện tích đất bà V được cấp Giấy CNQSDĐ thì đang nằm trong diện tích đất bà M đã được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 15/3/1996. Cấp sơ thẩm đưa UBND xã D và UBND huyện Tr tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không xem xét đến Giấy CNQSDĐ của bà V, nhưng vụ án vẫn được xét xử là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án không xem xét đến quyết định cá biệt của UBND huyện Triệu Sơn về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà V. Từ đó dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng thẩm quyền, trái pháp luật.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu để làm rõ bà ẻ được cấp Giấy CNQSDĐ, cụ thể vị trí đất ở đâu. Vì đất của bà M đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Về việc anh Phạm Đồng H bán cho anh Phạm Khắc B 3 thước đất tương đương với 99m², trong khi đó anh H không có quyền chuyển nhượng đất, vì đất của bà M, bà M được cấp Giấy CNQSDĐ. Như vậy đây là hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm chấp nhận hợp đồng là trái quy định pháp luật.

Những thiếu sót, vi phạm về tố tụng, nội dung nêu trên không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 34, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; tuyên hủy bản án số 16/2020/DSST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Bản đồ địa chính do UBND xã D và UBND huyện Tr cung cấp qua các thời kỳ, không thể hiện thửa đất số 405A mà bà Vê được cấp Giấy CNQSDĐ năm 1996. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng minh thửa đất bà Vê được cấp Giấy CNQSDĐ có phải là một phần của thửa đất số 317 tờ BĐ số 01 lập năm 1984 của bà M hay không. Quá trình hòa giải tại UBND xã cũng như tại Tòa án bà V có nêu sau khi mua đất của bà M bà có xin thêm đất của nhà ông M và lấn chiếm một phần đất của xã nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này. Việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ đã làm ảnh hưởng tới việc đánh giá nội dung vụ án. Cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng của bà M cho bà V diện tích đất 104,4m² là chưa đủ căn cứ pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa anh H và anh B năm 1995 là vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung do vi phạm vào điều cấm. Bản án sơ thẩm áp dụng tương tự án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 6/4/2016 của Chánh án TAND Tối cao để công nhận tính hợp pháp việc chuyển nhượng đất giữa anh H và anh B là chưa chính xác.

Từ những phân tích nêu trên thể hiện cấp sơ thẩm đã vi phạm cả về thủ tục tố tụng lẫn đánh giá nội dung vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận nội dung kháng cáo của đại diện cho nguyên đơn, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, hủy Bản án sơ thẩm 16/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của TAND huyện Triệu Sơn. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng của anh Phạm Đồng H:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Phạm Đồng H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, anh H thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DSST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất đang tranh chấp:

Hồ sơ địa chính thể hiện: Mảnh đất gia đình bà Lê Thị M và bà Cao Thị V đang tranh chấp có nguồn gốc đất của bà M từ trước năm 1980, thuộc thửa 371, tờ bản đồ 01, diện tích 1.000m², bản đồ đất thổ cư xã D năm 1984. Theo hồ sơ địa chính xã D lập năm 1992, bản đồ đo khoanh bao không có số thửa và không có đăng ký tên.

Ngày 15/3/1996 bà Lê Thị M được cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa 317 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: Thổ cư, thời gian sử dụng: Lâu dài. Địa chỉ thửa đất xã D, huyện Tr Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 15/3/1996 bà Cao Thị V được cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa 405A tờ bản đồ số 01, diện tích 200m², mục đích sử dụng: Thổ cư, thời gian sử dụng: Lâu dài. Địa chỉ thửa đất xã D, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

Giữa bà M và bà V chưa thống nhất đối với diện tích đất bà V đang sử dụng là mượn của bà M hay bà M đã chuyển nhượng cho bà V, tuy nhiên từ năm 1987 bà V đã xây dựng nhà ở trên đất và ở ổn định từ đó đến nay. Đến năm 1995, anh H là con bà V có viết giấy chuyển nhượng cho anh B ba thước đất giáp với phần đất phía sau bà V đang sử dụng với giá 1.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà V đã rào ngăn cách bằng dây thép và trong quá trình sử dụng đất đã xây dựng thêm các công trình trên đất. Gia đình bà M sống ngay thửa đất liền kề, biết rõ và chứng kiến việc xây dựng của gia đình bà V, nhưng gia đình bà M không ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai của những người mà bà V trình bày đã chứng kiến việc bà mua đất của bà M năm 1987, cụ thể là ông Nguyễn Văn M, ông Lê Trọng L, ông Phạm Văn H, ông Lê Văn B. Và năm 1992 bà V có xin thêm một số diện tích đất của ông M hay không, bà V có lấn một phần diện tích đất của tập thể vị trí giáp nhà quán của gia đình bà về phía Đông như lời trình bày của bà hay không, để từ đó xác định diện tích đất bà nhận từ bà Minh là bao nhiêu, vị trí như thế nào. Vì tại Bản đồ địa chính xã D chỉnh lý năm 2001 thể hiện vị trí về phía Đông giáp quán gia đình bà V còn một phần đất của tập thể là 117m².

Ngày 18/7/1995 anh B có viết giấy nhượng đất ở cho anh H, diện tích là 3 thước với giá 1.000.000 đồng, hai bên đều thống nhất phần đất giáp với đất bà V đang sử dụng. Bản án sơ thẩm đánh giá là bà M biết việc anh H nhượng đất cho anh B nhưng không có ý kiến gì và áp dụng tương tự án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 6/4/2016 của Chánh án TAND Tối cao để công nhận tính hợp pháp việc chuyển nhượng đất giữa anh H và anh B là chưa chính xác. Vì trong trường hợp này, bà M đã được cấp GCNQSDĐ, anh H không phải là người có quyền đồng sử dụng đất với bà M. Vì vậy trường hợp này không thể áp dụng án lệ số 04.

Mặt khác bản án sơ thẩm đánh giá toàn bộ diện tích 200m² đất bà V được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 15/3/1996 là một phần đất của gia đình bà M. Tuy nhiên theo Hồ sơ địa chính thể hiện, thửa đất của gia đình bà M thuộc thửa 371, tờ bản đồ số 01, diện tích 1000m², bản đồ đất thổ cư xã D năm 1984. Đến ngày 15/3/1996 bà Lê Thị M đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 317 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m². Cùng ngày 15/3/1996 bà Cao Thị V được cấp giấy CNQSDĐ tại thửa 405A tờ bản đồ số 01, diện tích 200m², mục đích sử dụng: Thổ cư, thời gian sử dụng: Lâu dài. Địa chỉ thửa đất xã D, huyện Tr,

tỉnh Thanh Hóa. Như vậy nếu bà V được cấp 200m² đất là một phần của thửa đất 317 thì bà M không thể được cấp Giấy CNQSDĐ nguyên thửa 317 là 1.000m². UBND huyện Tr cũng không cung cấp được hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà M và bà V nói trên và hồ sơ địa chính xã D và huyện Tr cung cấp qua các thời kỳ không thể hiện thửa 405A là thửa nào, vị trí ở đâu. Vì vậy, không có căn cứ khẳng định diện tích đất đang tranh chấp là 200m² đất mà bà V đã được cấp GCNQSDĐ là diện tích đất giữa gia đình bà M và bà V đang tranh chấp.

Từ những phân tích trên, thể hiện cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Hội đồng xét xử thấy rằng cần áp dụng Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Phạm Đồng H và đề nghị của Kiểm sát viên; hủy Bản án sơ thẩm 16/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của TAND huyện Triệu Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Phạm Đồng H; Hủy Bản án sơ thẩm 16/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Phạm Đồng H không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Triệu Sơn;
- Chi cục THADS huyện Triệu Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA

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

(Đã ký)

Lê Thị Hiệu

