

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 30/2018/DS-PT

Ngày: 28-11-2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hải

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Đình Thông

Bà Nguyễn Thị Bích Đào

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Hoàng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh: Bà Nguyễn Hồng Lê - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 11 năm 2018, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hy V và bà Trần Thị V (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn : Bà Nguyễn Thị Q

- Luật sư văn phòng luật sư A, đoàn luật sư Hà Tĩnh (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T(Có mặt), bà Nguyễn Thị T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

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

- Ông Phạm Đình S và bà Trần Thị T (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

- Ông Phan Văn N (Có mặt), bà Nguyễn Thị X (Vắng mặt, đã có giấy ủy quyền cho ông N).

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

- Ông Nguyễn Xuân V, địa chỉ: Tổ 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

- UBND huyện L, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T - Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

- UBND xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đôn N - Công chức phụ trách địa chính xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Nguyễn Hy V và bà Trần Thị V, thống nhất trình bày: Năm 1981, Ông Nguyễn Xuân V là anh trai của Ông Nguyễn Hy V được Hợp tác xã N cấp cho một thửa đất nhưng ông V không ở mà cho gia đình ông V. Sau đó ông V làm thủ tục đứng tên trong sổ mục kê địa chính và bản đồ 299. Vị trí thửa đất, thuộc thửa đất số 361, tờ bản đồ số 1, bản đồ 299 có diện tích 822m² ở Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh. Cũng trong năm 1981, gia đình ông V làm nhà và sinh sống trên thửa đất. Đến năm 1990, ông V bán ngôi nhà cho ông Phạm Văn T. Khi bán ông V có nói với ông T là đất có giấy tờ đầy đủ, nếu ông mua thì ông V bán cho và làm thủ tục đăng ký để giao giấy tờ cho ông T nhưng ông T nói là chỉ mua nhà ở tạm một thời gian rồi sẽ chuyển đi chỗ khác nên ông T không mua đất. Ngôi nhà ông V bán cho ông T là ngôi nhà 3 gian, gỗ tạp, tường xây và móng bằng đá với giá là 650.000đồng. Việc mua bán giữa ông V và ông T chỉ thực hiện với nhau bằng miệng, không làm giấy tờ gì cả. Gia đình ông T ở được một thời gian thì bán lại ngôi nhà cho một người khác (Bán phần gỗ còn phần tường và móng sau đó lại bán cho người khác). Đến năm 1995, ông T bán một phần thửa đất cho Ông Phạm Đình S và đến năm 1997 bán phần thửa đất còn lại cho Ông Phan Văn N. Việc mua bán thửa đất giữa ông T, ông S, ông N, gia đình ông V không hề biết. Khi biết được sự việc trên ông V đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không được. Nay gia đình ông V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Phạm Văn T phải trả lại thửa đất nói trên cho gia đình ông V.

Bị đơn Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T trình bày: Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp thì như ông V trình bày là đúng. Tuy nhiên, khi mua bán hai bên thỏa thuận là mua nhà và toàn bộ diện tích thửa đất với giá 700.000đồng chứ không phải là chỉ mua một mình nhà vì lúc đó gia đình ông T mua với mục đích là để cả gia đình đến ở và sinh sống lâu dài. Gia đình ông T sống ở đó được một thời gian, do điều kiện khó khăn nên khoảng năm 1993 đã bán ngôi nhà cho một người cùng xã, đến năm 1995 ông T bán một phần thửa đất cho gia đình Ông Phạm Đình S với giá 370.000đồng và đến năm 1997 bán phần đất còn lại cho gia đình Ông Phan Văn N với giá 390.000đồng. Khi bán đất cho ông S và ông N, các bên có làm giấy tờ viết tay và ký nhận đầy đủ. Tuy ông N và ông S không làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc mua bán giữa ông T và ông N, ông S đã hoàn tất. Từ đó đến nay gia đình ông S và gia đình ông N đã sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm và gia đình ông V cũng không có ý kiến gì tranh chấp. Nay Ông Phạm Văn T không có ý kiến gì thay đổi về việc đã bán thửa đất cho gia đình ông S và gia đình ông N đồng thời yêu cầu Tòa án không chấp nhận việc đòi lại thửa đất của Ông Nguyễn Hy V.

Ông Phạm Đình S và bà Trần Thị T thống nhất trình bày: Tháng 6/1995 gia đình ông S có mua của Ông Phạm Văn T một phần thửa đất thuộc thửa đất số 361, tờ bản đồ số 1, bản đồ 299, Thôn N, xã Thịnh L, huyện L với giá là 370.000đồng, hai bên có làm giấy tờ viết tay nhưng không làm thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Vì là người cùng thôn nên ông S biết được nguồn gốc của thửa đất và như ông V trình bày là đúng nhưng ông S nghĩ rằng ông V đã bán cho ông T nên ông T có quyền bán lại cho ông S. Sau khi mua thửa đất của ông T, gia đình ông S

đã sử dụng trồng cây phi lao, cây xoan dâu và đã có thu hoạch. Hiện tại trên thửa đất tranh chấp còn có những cây phi lao, đường kính từ 25cm đến 30cm do ông S trồng từ năm 1995. Việc mua bán đất giữa ông T và ông S là thực tế, trong thôn xóm ai cũng biết và gia đình ông V cũng biết nhưng không có ý kiến gì vì vậy ông S không nhất trí với ý kiến của ông V về việc đòi lại thửa đất nói trên.

Ông Phan Văn N trình bày: Ông cũng đồng quan điểm với ý kiến của bị đơn cũng như ý kiến của ông Phạm Đình S. Năm 1997, gia đình ông N có mua của ông T phần thửa đất còn lại sau khi đã bán cho ông S với giá là 390.000đồng. Sau khi mua, gia đình ông N đã sản xuất, canh tác, trồng cây ngắn ngày, sau đó trồng cây lâu năm và cũng đã cho thu hoạch. Nay ông không chấp nhận ý kiến của ông V.

Ông Nguyễn Xuân V trình bày: Năm 1981, sau khi đi bộ đội về, ông được Hợp tác xã Nam Sơn cấp cho một thửa đất để ở (Thửa đất hiện nay đang tranh chấp) nhưng lúc đó ông V không có nhu cầu làm nhà ở nên đã cho em trai là Ông Nguyễn Hy V, sau đó ông V làm thủ tục đứng tên trong sổ mục kê địa chính cũng như bản đồ 299. Nay sự việc xảy ra tranh chấp thì gia đình ông V được toàn quyền quyết định còn ông V không liên quan và cũng không có yêu cầu gì thêm.

Đại diện UBND huyện L và UBND xã T thống nhất trình bày: Về vị trí và nguồn gốc thửa đất tranh chấp như các đương sự trình bày là đúng. Thửa đất có nguồn gốc là đất thổ cư, thuộc loại đất vườn ở. Hiện tại thửa đất nằm trong quy hoạch làng du lịch Thôn N từ tháng 7/2018. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất tranh chấp có một số tài sản nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết.

Bản án số 02/2018/DS-ST ngày 02-8-2018 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, căn cứ vào Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 5 Điều 26, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 14, Điều 17 Luật đất đai năm 1987, tuyên xử: Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Không đồng tình với phán quyết của Tòa án nhân dân huyện L, ngày 07-8-2018, ông Nguyễn Hy V, bà Trần Thị V kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định về thẩm quyền giải quyết quy định tại Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu UBND huyện L, UBND xã T cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến quá trình sử dụng đất, chuyển nhượng đất đai giữa các hộ gia đình là thực hiện đúng quy định tại Điều 106 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thẩm định tại chỗ thửa đất đang tranh chấp là thực hiện đúng quy định tại Điều 97, 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về xác định quan hệ tranh chấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Thửa đất đang tranh chấp có cơ sở để xác định có nguồn gốc là của nguyên đơn. Nguyên đơn đã bán nhà cho bị đơn và bị đơn đã sử dụng đất một thời gian thì chuyển nhượng lại cho ông S, ông N. Hiện hai hộ gia đình này đang sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp đòi lại tài sản là chưa chính xác bởi vì hiện nay ông T không sử dụng đất, không có tài sản để trả lại theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, cần xác định đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất là đúng quy định.

[1.4] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc xác định chưa chính xác quan hệ tranh chấp dẫn đến xác định sai tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Trong vụ án này, cần phải xác định bị đơn là Ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị X và ông ông Phạm Đình S, bà Trần Thị T, còn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới chính xác.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 361, tờ bản đồ số 1, bản đồ 299 có diện tích 822m² ở Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh là thửa đất được Hợp tác xã N cấp cho Ông Nguyễn Xuân V, sau đó ông V cho gia đình Ông Nguyễn Hy V và ông V là người đứng tên trong sổ mục kê địa chính và bản đồ 299. Sự thừa nhận của các đương sự phù hợp với ý kiến cũng như tài liệu hiện còn lưu trữ tại UBND xã T và UBND huyện L. Do đó, nội dung ông V trình bày nguồn gốc đất là của gia đình ông và có nguồn gốc hợp pháp như lập luận của bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[2.2] Xét giao dịch mua bán nhà giữa hai hộ gia đình: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận năm 1990 giữa hai gia đình có việc mua bán nhà nhưng phủ nhận việc bán đất. Còn phía ông T khẳng định, ông mua nhà và đất của ông V với mục đích để sinh sống ổn định, lâu dài và thực tế ông đã ở tại mảnh đất đó được 03 năm mới bán nhà và đất cho người khác. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ông V trình bày ông chỉ bán nhà, không bán đất nhưng thực tế sau khi hoàn tất việc mua bán thì gia đình ông T đã về sinh sống trong ngôi nhà trên mảnh vườn đó. Điều đó cho thấy mục đích của gia đình ông T là mua nhà và đất để ở chứ không phải mua nhà để tháo dỡ, dời đi nơi khác. Sau khi bán nhà cho ông T, ông V đã ở nơi khác, không có ý kiến gì về việc gia đình ông T sinh sống trên thửa đất. Mặt khác, Luật Đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc

mua bán, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường được thông qua tài sản gắn liền với đất. Điều 17 Luật Đất đai năm 1987 quy định: “Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó”. Từ đó có căn cứ để khẳng định, năm 1990 ông V đã chuyển nhượng nhà và đất cho gia đình ông T như lập luận của bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[2.3] Xét quá trình sử dụng đất: Từ năm 1990 đến nay, gia đình ông V không trực tiếp sử dụng đất và cũng không thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với Nhà nước. Sau khi mua từ ông V, ông T đã sử dụng 03 năm thì chuyển nhượng lại cho ông S, ông N. Hiện nay, người trực tiếp sử dụng đất là ông S và ông N. Trên đất trồng cây lâu năm đã thu hoạch, nghĩa vụ đối với nhà nước hai gia đình đều thực hiện đầy đủ. Việc ông V cho rằng ông T bán đất cho ông S, ông N, gia đình ông V không biết là không có cơ sở chấp nhận vì gia đình ông V, ông N, ông S, ông T đều ở cùng thôn, nhà ông S và nhà ông V ở đối diện nhau và cùng cách thửa đất tranh chấp chỉ khoảng 100m, trên đường cái của thôn; sau khi mua của ông T, gia đình ông S, ông N đã sản xuất, canh tác trên thửa đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V và bà Vân thừa nhận, khoảng năm 1997 thì gia đình ông V biết ông T bán đất cho gia đình ông S nhưng cũng không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Như vậy, bản án sơ thẩm khẳng định ông V và gia đình đã từ bỏ quyền sử dụng thửa đất của mình từ năm 1990, khi bán ngôi nhà và quyền sử dụng đất cho gia đình ông T là có cơ sở.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông S, ông N không đủ điều kiện để công nhận tính hợp pháp theo quy định nhưng theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng cũng không phản đối, cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính thì công nhận hợp đồng. Vì vậy, công nhận việc mua bán, chuyển nhượng đất đai giữa ông T và ông S, ông N. Các bên phải liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên tòa. Mặc dù, bản án sơ thẩm còn tồn tại một số sai sót nhưng xét thấy việc thu thập tài liệu, chứng cứ đã đầy đủ, nội dung giải quyết phù hợp nên cấp sơ thẩm chỉ rút kinh nghiệm mà không cần phải sửa, hủy bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hy V, bà Trần Thị V, giữ nguyên bản án

dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02-8-2018 của Tòa án nhân dân huyện L , tỉnh Hà Tĩnh.

2. Áp dụng Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 5 Điều 26, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 14, Điều 17 Luật đất đai năm 1987, tuyên xử:

Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Ông Nguyễn Hy V , bà Trần Thị V phải chịu án 300.000đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo biên lai số 0001647 ngày 18/8/2018.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND huyện Lộc Hà;
- Chi cục THA.DS huyện Lộc Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Hồng Hải