

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MAI SƠN
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 10/2024/DS-ST
Ngày 20 ngày 9 năm 2024
Về việc tranh chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI SƠN, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cẩm Ngọc Thương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đức Việt

Ông Cẩm Văn Tổ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn tham gia phiên tòa: Bà Tường Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 7, 18 và 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lương Thị H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn N, xã Q, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên. Có mặt.

Bị đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1960 và bà Đào Thị Y, sinh năm 1961. Địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Ông T vắng mặt, bà Y có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973. Địa chỉ: Bản P, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

+ Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1981. Địa chỉ : Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Lương Văn Q, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn N, xã Q, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên. Người đại diện theo ủy quyền : Bà Lương Thị H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn N, xã Q, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên. Có mặt.

+ Ông Tòng Văn D, sinh năm 1965. Địa chỉ: Bản Nặm Ban, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà Lò Thị L, sinh năm 1959 và ông Hoàng Văn Q2, sinh năm 1959. Địa chỉ: Bản V, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Bà L có mặt, ông Quý vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954. Địa chỉ: Tiểu khu F, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lương Thị H trình bày như sau:

Ngày 10/02/2002, bà Lương Thị Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H diện tích đất là 105m² (chiều rộng mặt đường liên xóm là 3m, sâu vào 35m) để làm lối đi vào nhà phía trong. Đất tại bản Nặm Ban, xã H, huyện Mai Sơn. Thửa đất của bà Lương Thị Đ có phía đất đang tranh chấp. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông Tòng Văn D (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D do UBND huyện Mai Sơn cấp năm 1999) chuyển nhượng cho bà Lò Thị L và ông Hoàng Văn Q2. Sau đó ông bà L Quý chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H.

Khi bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H, hai bên có làm văn bản, có người làm chứng, có xác nhận của trưởng bản Nặm Ban và xác nhận của UBND xã H. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Đ đã làm hàng rào để xác định lối đi.

Sau đó, ông H có chuyển nhượng đất cho bà Đào Thị Y và bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, bà Y đã sử dụng toàn bộ thửa đất, trong đó có diện tích đất bà Đ đã nhận chuyển nhượng của ông H. Năm 2004, bà Lương Thị Đ đã có ý kiến đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp lối đi này. Năm 2010, bà Đ ốm nên thường xuyên đi lại về quê, đến năm 2012 thì bà Đ mất, nhà không có người ở. Năm 2016, bà Lương Thị H phát hiện bà Y đã đổ đất tràn lên phần lối đi đã làm đơn đề nghị UBND xã H để giải quyết nhưng hòa giải không thành. Sau đó, bà H ốm nên chưa giải quyết. Năm 2023 bà H lên trên Sơn La phát hiện bà Y đã xây tường rào lên, rào lại toàn bộ diện tích đất làm lối đi vào bà Đ đã nhận chuyển nhượng của ông H.

Bà Lương Thị Đ có 02 người con là bà Lương Thị H và em trai là Lương Văn

Q. Ông Q đã ủy quyền cho bà H khởi kiện, đề nghị Tòa án yêu cầu ông Đoàn Văn T và chị Đào Thị Y phải trả lại diện tích đất là 105,0m² tại Bản Nặm Ban, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (chiều rộng giáp mặt đường từ H vào bản Nặm Ban là 3m; chiều dài là 35m). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D năm 1994. Tại phiên tòa, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Đào Thị Y trình bày:

Tháng 7/2002, bà và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông Nguyễn Văn H và vợ là Trần Thị Ngọc H. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất đã có hàng rào xung quanh, không có lối đi nào. Hai bên đã làm giấy Biên nhận chuyển nhượng đất thổ cư, nhà ở và đất vườn ngày 02/7/2002, có chữ ký của người làm chứng Lò Thị L, của trưởng bản Nặm Ban ông Lường Văn Q và xác nhận của Chủ tịch UBND xã H. Giấy thể hiện vợ chồng ông H chuyển nhượng thửa đất 2000m² gồm 200m² đất thổ cư và 1.800m² đất vườn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D, phía trước nhà phía đông bắc giáp đường dân sinh, phía tây nam giáp đất chị Lương Thị Đ, phía đông bắc giáp đất ông Ngô Văn Tỉnh và phía đông nam giáp thổ đất nhà anh Thịnh Phòng. Trên đất có 01 nhà xây cấp bốn và bể nước. Giá thỏa thuận là 29.000.000VNĐ. Khi đó, hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể mà xác định bằng ranh giới thửa đất trên thực tế. Khi làm giấy tờ chuyển nhượng đất, bà Đ có sang lấy cùi, không hề có ý kiến gì về việc có nhận chuyển nhượng đất của ông H làm lối đi. Tại buổi làm việc có bà Đ (nhưng không ký vào văn bản), có bà L (chủ đất cũ) ký làm chứng.

Sau khi nhận đất, bà và bà N cũng chưa có việc phân chia theo phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Sau đó khoảng vài năm sau, bà Đ mới nói thông báo đến ban quản lý Tiểu khu về việc nhận chuyển nhượng đất của ông H để làm lối đi. Bà đã đề nghị làm rõ việc chuyển nhượng đất tại công an và giám định giấy tờ mua bán, từ đó bà Đ không có ý kiến gì khác.

Năm 2016, bà H chuyển nhượng đất của bà Đ cho người khác. Sau đó có đơn khởi kiện bà về việc lối đi. Khi đó, bà đã yêu cầu đưa ra cơ quan pháp luật vì cho rằng có sự câu kết giữa bà H và ông H để làm giấy tờ chuyển nhượng sau thời điểm đã chuyển nhượng đất cho bà. Trên thực tế, không hề có con đường nào trên đất. Hơn nữa, phần đất nhà ông Thịnh Phòng có một rãnh nước chảy. Bà chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H, không có liên quan gì đến bà Lương Thị H nên không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa, bà Đào Thị Y vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2000, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại bản N2, xã H của ông Hoàng Văn Q, vợ tên là Lò Thị L. Nguồn gốc thửa đất là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D. Diện tích chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất đã được cấp giấy. Thửa đất đã có hàng rào phân giáp với nhà ông Tỉnh và nhà bà Đ, phần mặt đường chưa có hàng rào. Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã xong và ông đã sử dụng đất và làm nhà ở trên đất từ năm 2000 đến năm 2002.

Trong quá trình sử dụng đất, ngày 10/02/2002, ông chuyển nhượng cho bà Lương Thị Đ diện tích đất có chiều rộng giáp đường xóm là 3,5m, chiều sâu hết đất từ đường xóm vào đến đất nhà bà Đ ở phía trong (một cạnh giáp đất nhà ông Thịnh, phần còn lại giáp đất còn lại của ông). Hai bên có làm giấy tờ viết tay, có người làm chứng, xin xác nhận của trưởng bản là ông Lường Văn Q và xin xác nhận của UBND xã H. Bà Đ mua đất trên với mục đích để làm đường đi từ ngoài đường xóm vào đất nhà bà Đ ở phía trong cho thuận tiện. Giá chuyển nhượng ông không nhớ, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, không có tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã giao đất bà Đ rải đá trên phần đất đã nhận chuyển nhượng để làm lối đi vào nhà và làm hàng rào cây sống ngăn cách. Lúc chuyển nhượng đất cho bà Đ, ông đang gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc mang tên Tòng Văn D cho bà Nguyễn Thị N cầm hộ. Bà Đ cũng chưa có nhu cầu đăng ký biến động nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

Đến năm 2002, ông có nợ bà Nguyễn Thị N 7.000.000VNĐ và nợ bà Đào Thị Y hơn 3.000.000VNĐ. Do không có tiền thanh toán nên ông đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên cho hai bà, có làm giấy tờ viết tay để trừ nợ. Ông đã bàn giao toàn bộ thửa đất (đã trừ phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đ) trên cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho hai bà. Khi giao đất, hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể nhưng thửa đất đã có hàng rào cụ thể. Kể từ ngày chuyển nhượng, ông đã chuyển đi, không biết quá trình sử dụng đất của hai bên như thế nào. Lúc chuyển nhượng đất cho bà N và bà Y, ông không nói đã chuyển nhượng 3,5m đất mặt đường xóm cho bà Đ. Khi viết giấy, ông cũng thiếu sót không ghi rõ nội dung này. Tuy nhiên, lúc này bà Đ đã làm hàng rào bằng cây sống, rải đá để làm đường đi vào nhà. Vì vậy, bà Y và bà N đều biết việc bà Đ đang sử dụng một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D làm đường đi làm nhà.

Khi nhận chuyển nhượng đất của ông bà L Quý và chuyển nhượng đất cho bà Y, bà N, ông đang chung sống với vợ là Trần Thị Ngọc H. Việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng đất là do ông trực tiếp thực hiện, bà Hải có biết và nhất trí, cũng có ký vào giấy biên nhận chuyển nhượng đất thổ cư và đất vườn cho bà Y

và bà N ngày 02/7/2002. Năm 2008, ông với chị Hải ly hôn, lúc này việc chuyển nhượng đất đã xong.

Ông xác nhận đã chuyển nhượng đất cho bà Đ trước khi chuyển nhượng cho bà Y, do đó đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bà Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Tòng Văn D bày:

Ông được nhà nước giao đất thừa đất tại Bản N2, xã H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D năm 1996. Sau khi được cấp giấy, ông không có nhu cầu sử dụng đất ông đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Q2 vợ Lò Thị L là người nhà. Khi chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, hai bên có giấy tờ viết tay. Hiện nay, việc chuyển nhượng đã xong và không có tranh chấp gì. Trước khi chuyển nhượng, thửa đất có hàng rào bằng cây sống xung quanh. Sau khi ông Quý Liên đã sử dụng một thời gian và chuyển nhượng cho người khác. Do đó, ông không đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi gì của ông trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lò Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Hoàng Văn Q2. Khoảng năm 1997, ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất tại Bản N2, xã H của ông Tòng Văn D, đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D năm 1992. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ viết tay. Sau khi nhận chuyển, do không có nhu cầu sử dụng nên khoảng năm 2000, gia đình bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H với giá 10.000.000VNĐ. Tuy nhiên, ông H mới thanh toán được 5.000.000VNĐ, còn nợ lại 5.000.000VNĐ nên ông bà chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Tòng Văn D cho ông H. Sau nhiều lần yêu cầu ông H thanh toán không được, ông bà đã đề nghị ông H thanh toán 3.500.000VNĐ theo nội dung khất nợ ngày 07/4/2002. Tuy nhiên, sau đó ông H chuyển nhượng đất cho bà Y và bà N, bà Y đã thanh toán cho bà 4.000.000VNĐ theo giấy biên nhận ngày 24/7/2002 nên bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Thời điểm làm giấy chuyển nhượng đất có mặt của bà Đ nhưng không ký vào văn bản. Nay bà xác nhận không có quyền lợi liên quan đến thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2002, bà và bà Đào Thị Y có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H thửa đất tại bản N2, xã H, hai bên mỗi người một nửa tiền và có làm giấy tờ chuyển nhượng viết tay. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, ông H chưa thanh toán đủ tiền cho bà L nên bà và bà Y đã thanh toán cho bà L một số tiền, sau đó bà L đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho bà. Sau khi nhận

đất, bà không có nhu cầu sử dụng nên để đất trống. Năm 2014, bà chuyển nhượng phần đất của mình cho bà Đào Thị Y, có làm giấy tờ viết tay. Nay việc chuyển nhượng đã xong, bà Y sử dụng đất, bà không còn liên quan gì về thửa đất đang tranh chấp. Nay bà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì về quyền nghĩa vụ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc H trình bày:

Năm 2001, chị kết hôn với anh Nguyễn Văn H, lúc đó ông H đã có nhà và đất tại bản Nặm Ban, xã H, việc . Nguồn gốc thửa đất là do anh Hải đã thanh toán đủ tiền cho chủ cũ hay chưa, chị không nắm được.

Việc anh Hải cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03m cho bà Đ để làm lối đi chị không được tham gia nhưng có được anh Hải nói lại và chị cũng nhất trí. Sau đó, anh Hải có nợ tiền bà Đào Thị Y và bà Nguyễn Thị N nên đã phải chuyển nhượng đất để trừ nợ. Giấy chuyển nhượng đã được viết trước, chị không được biết ai viết và viết lúc nào nhưng chị có được ký vào giấy chuyển nhượng và nhận một số tiền của bà Y (chị không nhớ chính xác số tiền). Khi chuyển nhượng, bà N đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc do anh Hải gửi trước đó. Nên chị khẳng định việc chuyển nhượng cho bà Đ trước khi chuyển nhượng cho bà Y.

Năm 2004, chị và anh Hải đã ly hôn, nên không còn liên quan đến thửa đất nên không đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, xác minh về quá trình sử dụng đất để có căn cứ xem xét việc giải quyết vụ án.

Do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 106, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các 121, 124, 401, 402, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H về

yêu cầu ông Đoàn Văn T và chị Đào Thị Y phải trả lại diện tích đất là 105,0m² tại Bản Nặm Ban, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (chiều rộng giáp mặt đường từ H vào bản Nặm Ban là 3m; chiều dài là 35m).

Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất rộng 03m, dài 35m đất nằm trong giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tòng Văn D. Tại Bản N2 (nay là bản Nặm Ban), xã H, huyện Mai Sơn, tờ bản đồ F48-101 (149-9) xã H năm 2000. Vụ việc đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Chiềng Lương nhưng không thành. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 thì Tòa án thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

Về xác định tư cách đương sự: Liên quan đến nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Tòng Văn D đã được UBND huyện Mai Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Năm 1997, ông Diên chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Hoàng Văn Q2 và bà Lò Thị L. Năm 2000, bà L ông Quý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Văn H. Năm 2002, ông H và vợ là Trần Thị Ngọc H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Đào Thị Y và bà Nguyễn Thị N. Năm 2014, bà N chuyển nhượng phần đất của mình cho bà Đào Thị Y, hiện bà Y đang sử dụng toàn bộ thửa đất. Tuy nhiên các giao dịch liên quan đến thửa đất đều được các bên viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng để được xác nhận biến động về đất đai theo quy định. Để bảo đảm quyền, nghĩa vụ của các bên, Tòa án đưa ông Tòng Văn D, bà Lò Thị L và ông Hoàng Văn Q2, ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án để bảo đảm thực hiện quyền theo quy định tại Điều 68, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Đoàn Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết về quyền, nghĩa vụ, có

yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Diện tích đất đang tranh chấp nằm trong một phần diện tích đất thổ cư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tòng Văn D. Tại Bản N2 (nay là bản Nậm Ban), xã H, huyện Mai Sơn, tờ bản đồ F48-101 (149-9) xã H năm 2000.

Quá trình sử dụng đất, ông Tòng Văn D chuyển nhượng cho bà Lò Thị L và ông Hoàng Văn Q2. Năm 2000, bà L và ông Quý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H. Ông H đã sử dụng đất và xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn trên đất.

Ngày 10/02/2002, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng 03m mặt đường, dài 35m giáp đất ông Phòng cho bà Lương Thị Đ.

Ngày 02/7/2002, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Đào Thị Y và bà Nguyễn Thị N.

Trong quá trình sử dụng đất, bà N đã chuyển nhượng phần của bà cho bà Đào Thị Y, hiện nay bà Đào Thị Y đang sử dụng toàn bộ thửa đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lương Thị H cho rằng phần đất ông H chuyển nhượng đất cho bà Đ giáp rãnh nước chảy giáp nhà ông Phòng. Tại phiên tòa, bà H đã xác định của bà Lương Thị H vị trí đất bà Đ nhận chuyển nhượng có diện tích đất tranh chấp là 114,2m². Đất tranh chấp nằm trong diện tích đất bà Đào Thị Y và ông Đoàn Văn T đang sử dụng. Các cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông nam giáp đất ông Nguyễn Đăng Ba là 11,31m + 23,15mm + 3,12m (nằm trong hành lang giao thông);

Phía Đông Bắc giáp đường bê tông liên bản H – Nậm Ban (có hàng rào dây thép gai, chôn cột bê tông, đã kê đá hộc, xây gạch block), dài 3.01m;

Phía Tây Nam giáp rãnh nước dài 3,05m;

Phía Tây Bắc giáp diện tích đất còn lại của hộ bà Đào Thị Y và ông Đoàn Văn T đang sử dụng là 35,39m + 3,17m (nằm trong hành lang giao thông);

Thửa đất đã được tôn tạo đồ đất bằng phẳng, cao hơn mặt đường bê tông liên bản Nậm Ban – H.

[2.2] Về yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp:

[2.2.1] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Đ và ông Nguyễn Văn H:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lương Thị H cung cấp giấy chuyển nhượng đất làm ngõ đi chiều rộng giáp đường N2 là 3m đề ngày 10/02/2002 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị Đ. Giấy chuyển nhượng viết tay, có chữ ký xác nhận của hai bên, có người làm chứng, có xác nhận của trưởng bản ông Lương

Văn Q và xác nhận của chủ tịch UBND xã H. Nội dung giấy chuyển nhượng thể hiện ông H nhượng cho bà Lương Thị Đ diện tích đất 3m hướng giáp nhà ông Phòng, dài từ đường vào hợp tác xã N2 thẳng vào đến đất bà Lương Thị Đ để làm lối đi. Việc nhượng đất không thể hiện giá chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H không thống nhất nội dung trình bày, lúc xác định ông H có nhượng cho bà Đ, lúc xác nhận cho bà Đ phần đất có chiều rộng 03m để làm lối đi. Tại phiên tòa, ông H xác định cho bà Đ diện tích đất như giấy chuyển nhượng, bà Đ không phải thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông.

Bà Lương Thị H cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lương Thị Đ đã rải đá lên phần đất giáp rãnh nước chảy để làm lối đi, có làm hàng rào cây sống ngăn cách với phần đất còn lại của nhà ông H. Kết quả xác minh thể hiện: Thửa đất nhà bà Lương Thị Đ ở phía trong thửa đất của ông Tòng Văn D. Trước đây, bà Lương Thị Đ có sử dụng 02 lối đi (một đường đi qua lò gạch, một đường đi qua đường rẽ ra bãi tha ma) để đi ra đường lớn. Đường đi ra bãi tha ma thường ngập nước vào mùa mưa. Bà Lương Thị Đ có đi qua thửa đất phía trước để đi ra đường đi vào bản N2, phần đất giáp với nhà ông Phòng có rãnh nước nên không thể đi lại vào mùa mưa. Qua xác minh những người dân sống xung quanh thửa đất không xác định được việc bà Lương Thị Đ có rải đá và làm hàng rào ngăn cách với phần đất còn lại. Tại phiên tòa, bà H từ chối đào đất để xác định việc rải đá trên phần đất để làm lối đi. Như vậy, trong khoảng thời gian có mặt tại địa phương chưa có đủ căn cứ xác định từ năm 2002 đến năm 2012, bà Lương Thị Đ đã xác lập quyền sử dụng đất đối với phát đất đang tranh chấp. Các biên bản hòa giải tranh chấp của UBND xã H năm 2016 xác định phần đất giáp nhà ông Phòng có rãnh nước chảy. Như vậy, chưa có căn cứ xác định có lối đi vào nhà bà Đ giáp nhà ông Phòng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lò Thị L xác nhận ông Nguyễn Văn H chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà nên chưa giao giấy nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Đ, việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà L chưa hoàn thành.

Trong quá trình sử dụng đất, bà H cho rằng bà Đ đã có đơn đề nghị Ban quản lý bản N2 giải quyết tranh chấp với bà Đào Thị Y và bà Nguyễn Thị N, có giấy xác nhận của Chủ tịch UBND xã H xác định trách nhiệm của bà Y phải trả lại đất cho bà Đ. Qua xác minh những người liên quan đến nội dung hòa giải xác nhận chỉ nghe và xem xét tài liệu do bà Đ và ông H cung cấp, không có nội dung làm việc với bà Y, bà N, không có tài liệu, chứng cứ về việc ông H chuyển nhượng đất cho bà Y và bà N. Biên bản thể hiện, trường hợp các bên tranh chấp phải đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Theo quy định tại Điều 136 Luật đất đai năm 2003,

việc chủ tịch UBND xã H có nội dung xác nhận ngày 14/7/2004 chưa đúng thẩm quyền, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người có liên quan. Tại phiên tòa, bà Lương Thị H xác nhận không cung cấp được bản gốc các văn bản trên.

Theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức thì vô hiệu nhưng quy định khoản 2 Điều này quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Như nhận định ở trên, do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị Đ chưa thực hiện hết nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch trên vô hiệu về hình thức.

[2.2.2] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị Y, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H:

Bà Đào Thị Y cung cấp 01 giấy chuyển nhượng đất thổ cư, nhà ở và đất vườn ngày 02/7/2002 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Y, bà Nguyễn Thị N. Giấy chuyển nhượng viết tay, có chữ ký xác nhận của hai bên, có người làm chứng, có xác nhận của trưởng bản ông Lương Văn Q và xác nhận của chủ tịch UBND xã H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H xác nhận Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/7/2002 giữa ông và bà Đào Thị Y, bà Nguyễn Thị N do ông soạn thảo, thể hiện vợ chồng ông H có thừa đất không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng thửa đất 2000m² gồm 200m² đất thổ cư và 1.800m² đất vườn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D, “*phía trước nhà phía đông bắc giáp đường dân sinh, phía tây nam giáp đất chị Lương Thị Đ, phía đông bắc giáp đất ông Ngô Văn Tỉnh và phía đông nam giáp thô đất nhà anh Thịnh Phòng*”. Như vậy, cách thời điểm ông H chuyển nhượng cho bà Lương Thị Đ 05 tháng, ông H tiếp tục viết giấy chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đã có hàng rào bao quanh cho bà Y, bà N, trong đó xác nhận chuyển nhượng giáp đất giáp ông Phòng, không thể hiện diện tích đất 03m đã chuyển nhượng cho bà Lương Thị Đ. Ông H cho rằng bị bà N và bà Y ép buộc, bắt nợ (do bà N giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng không có căn cứ chứng minh. Bà N xác nhận được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Lò Thị L, bà L cũng xác nhận nội dung này. Đồng thời, có giấy xác nhận việc bà Trần Thị Ngọc H (vợ ông H thời điểm chuyển nhượng đất) đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà N và bà Y. Bà Lò Thị L xác nhận đã nhận phần tiền ông H còn nợ tiền đất từ bà Đào Thị Y. Như vậy, giao dịch giữa bà Y, bà N đã thực hiện xong, không vô hiệu về mặt hình thức.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y và bà N, bà Y, bà

N và bà L đều xác nhận không có phần diện tích đất được phân cách bằng hàng rào cây sống và rải đá để làm lối đi.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Đào Thị Y phải trả lại diện tích đất 3m giáp nhà ông Phòng, dài vào hết đất.

[3] Những vấn đề khác:

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tòng Văn D với bà Lò Thị L, ông Hoàng Văn Q; bà Lò Thị L, ông Hoàng Văn Q với ông Nguyễn Văn H; Ông Nguyễn Văn H với bà Đào Thị Y, bà Nguyễn Thị N; bà Nguyễn Thị N với bà Đào Thị Y. Do các đương sự không đề nghị Tòa án xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.723.000VNĐ. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đã chi phí xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 106, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các 121, 124, 401, 402, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H về yêu cầu ông Đoàn Văn T và chị Đào Thị Y phải trả lại diện tích đất là 105,0m² tại Bản Năm Ban, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (chiều rộng giáp mặt đường từ H vào bản Năm Ban là 3m; chiều dài là 35m). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn D năm 1994.

2. Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000VNĐ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000VNĐ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000218 ngày 12 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Bị đơn bà Đào Thị Y, ông Đoàn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Bà Lương Thị H phải chịu tiền tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.723.000VNĐ (Ba triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đã chi phí xong.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Cầm Ngọc Thương

