

Số: 119/2024/DS-PT

Ngày: 27 - 3 - 2024.

Vv: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Hải Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Ông Nguyễn Trọng Đoàn;

- Thư ký phiên toà: Bà Hà Lê Giang, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Huy Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3304/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Thị L, sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi Quốc T - Công ty L3 và đồng nghiệp thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Ông Lương Văn K, sinh năm 1970, nơi cư trú tại: Thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Các luật sư Nguyễn Thanh Đ và Nguyễn Thị Minh P - Văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; ông Đ có mặt, bà P vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông K), sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt

2. Anh Lương Văn Q, sinh năm 1993; nơi cư trú: Thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng. Hiện đang lao động tại Đài Loan (không rõ địa chỉ cụ thể);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lương Thị L, sinh năm 1973, nơi cư trú: Thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Anh Lương Văn C, sinh năm 1994; nơi cư trú: Thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Bà L là vợ của ông Lương Văn Q1. Ông Q1 và ông Lương Văn K là anh em con chú, con bác (bố đẻ ông K và bố đẻ ông Q1 là anh em ruột). Năm 1994, gia đình bà L lúc đó có 03 nhân khẩu được Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng giao 1.440m² đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ với thời hạn 20 năm, trong đó có 232m² đất nông nghiệp diện chân quần (giáp đất thổ cư) tại tờ bản đồ số 12 thửa số 13 tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng. Tháng 10 năm 1994, do ông Q1 bị ốm nên vợ chồng bà L đã đồng ý cho cụ Bùi Thị N (là bác dâu) thuê diện tích đất canh tác 232m² trong thời hạn 20 năm. Vợ chồng bà L đã giao diện tích đất cho cụ N và đã nhận của cụ N số tiền 1.400.000 đồng. Hai bên không lập văn bản về thỏa thuận này nhưng có bà Đoàn Thị L2 (là mẹ chồng của bà L) chứng kiến. Năm 2007, ông Lương Văn Q1 chết; năm 2008, cụ Bùi Thị N chết. Sau khi cụ N chết vợ chồng ông Lương Văn K (con trai cụ N) tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất trên. Năm 2014, hết thời hạn cho thuê đất, bà L đề nghị ông K trả lại diện tích đất 232m², nhưng ông K không đồng ý và đề nghị bà L chuyển nhượng lại cho ông K với giá 10.000.000 đồng hoặc là đổi diện tích đất canh tác ở vị trí khác nhưng bà L không chấp nhận. Năm 2015, chính quyền địa phương thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa, gia đình bà L được Ủy ban nhân dân xã N tiếp tục giao diện tích đất 232m² nêu trên để canh tác. Từ năm 1994 đến nay, bà L vẫn nộp tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp. Năm 2017, ông K đã làm ngõ đi bằng bê tông trên phần diện tích đất nông nghiệp nêu trên để vào nhà của ông K ở phía trong. Bà L đã nhiều lần đề nghị ông K trả đất và đề nghị Ủy ban nhân dân xã N giải quyết tranh chấp nhưng không có kết quả. Vì vậy bà L khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Lương Văn K phải trả lại diện tích 232m² đất nông nghiệp diện chân quần (giáp đất thổ cư) tại tờ bản đồ số 12 thửa số 13 diện tích 232m² tại thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng và buộc vợ chồng ông K phải tháo dỡ vật kiến trúc, di dời cây trồng trên đất, trả lại 232m² đất ruộng cho gia đình bà.

Bị đơn ông Lương Văn K trình bày: Năm 1993, ông K kết hôn với bà Nguyễn Thị L1 và ở chung với mẹ đẻ ông K là cụ Bùi Thị N. Bố đẻ ông K đã chết năm 1985. Năm 1994, do bà L bị bệnh nặng phải nằm viện điều trị, điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, ông Lương Văn Q1 (chồng bà L) cần tiền để chữa bệnh cho bà L nên đã đặt vấn đề chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 232m² cho cụ N. Do diện tích đất nông nghiệp nằm sát diện tích đất thổ cư của gia đình nên cụ N đồng ý và đã trả cho ông Q1 2.400.000 đồng. Vì là quan hệ họ hàng gần, tin tưởng nhau nên hai bên không làm giấy tờ. Khi ông Q1 đặt vấn đề chuyển nhượng và hai bên giao nhận tiền thì có vợ chồng ông và em trai là ông Lương Văn Đ1 chứng kiến, không có bà Đoàn Thị L2 ở đó. Năm 1998, vợ chồng ông K làm nhà ở trên đất thổ cư và đã bỏ nhiều công sức, tiền của, để cải tạo san lấp từ ruộng sâu thành vườn và đã làm ngõ đi bằng bê tông dày khoảng 05cm trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Q1, bà L. Năm 2005 chính quyền địa phương đã lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất bao gồm cả diện tích 232m² đất vào phần

diện tích đất thổ cư của gia đình ông K được quyền sử dụng là 761m². Năm 2008, cụ N chết vợ chồng ông K tiếp tục sử dụng diện tích 232m² đất ổn định cho đến năm 2014 bà L có đơn ra UBND xã yêu cầu ông K trả lại đất, nhưng sau đó không biết vì lý do gì UBND xã lại giao diện tích 232m² đất nông nghiệp đang có tranh chấp cho bà L, việc giao đất không có quyết định giao. Năm 2016, bà L có nói chuyện với vợ chồng ông K về việc bà L muốn đòi lại diện tích đất nông nghiệp 232m² mà ông Q1 đã chuyển nhượng nhưng bà L nói đất đã bán nên mẹ con bà L không có ý kiến gì. Không có việc ông K đề nghị bà L chuyển nhượng đất lại với giá là 10.000.000đ như bà L khai. Đến năm 2017, thực hiện chương trình nông thôn mới, gia đình ông K được UBND xã N cấp xi măng để làm lại ngõ đi trên nền ngõ cũ hết 5.000.000 đồng. Khi gia đình ông K làm ngõ, chính quyền địa phương và gia đình bà L không phản đối hay có ý kiến gì. Nay bà L khởi kiện đòi lại diện tích đất nông nghiệp 232m², ông K không đồng ý vì vợ chồng ông Q1, bà L đã chuyển nhượng diện tích đất này cho cụ N từ năm 1994.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông K) trình bày: Bà thống nhất với nội dung trình bày của ông K và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L vì thực tế ông Q1, bà L đã chuyển nhượng diện tích đất 232m² cho cụ N từ năm 1994 với giá 2.400.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị L về yêu cầu ông Lương Văn K trả lại diện tích đất nông nghiệp 232m² đất nông nghiệp diện chân quần (giáp đất thổ cư) tại tờ bản đồ số 12 thửa số 13 tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng và buộc ông K bà L1 phải di dời, phá dỡ tài sản trên diện tích 232m² đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2020, nguyên đơn bà Lương Thị L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà: Buộc ông Lương Văn K phải trả bà 232m² đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ số 12, thửa số 13, thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lương Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ông Lương Văn K, bà Nguyễn Thị L1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm cho rằng có việc chuyển nhượng đất nhưng bà L chỉ thừa nhận cho thuê đất, ông K trình bày sử dụng đất từ năm 1994 nhưng không đăng ký kê khai cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Theo biên bản xác minh ngày 22/01/2024 thì từ năm 1994 đến năm 2013 thì bà L vẫn thực hiện nghĩa vụ về đất của UBND xã, việc mua bán giữa các bên không báo thông báo UBND xã biết. Ông K không thực hiện nghĩa vụ gì với thôn, xã, huyện. Năm 1993 ông K chỉ có 484m² đất ở và 277m² đất vườn, còn 838m² đất ở là ông

K tự khai nhận chứ UBND xã không xác nhận. Năm 2006 UBND xã tiến hành lập hồ sơ cấp GCNQSD đất thì phát hiện đất của ông K trùng lên đất hộ bà L nên dừng việc cấp giấy CNQSD đất. Ý kiến của ông Vĩnh nguyên cán bộ địa chính thời kỳ 1990 - 2009 cho biết sau khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông K thấy không đúng nên dừng lại, không cấp cho ông K. Năm 2013 - 2014 UBND xã tiến hành dồn điền đổi thửa trong đó hộ bà L có 03 nhân khẩu được chia theo Nghị định 64/CP của Chính phủ diện tích 1.458m², trong đó đã có diện tích chân quần 232m², còn lại chia ra ngoài đồng diện tích 1.226m². Ông K sử dụng 232m² đã làm ngõ vào nhà và trồng cây trên diện tích chân quần của hộ bà L trong khi chưa có tài liệu thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ trên, có thể khẳng định bà L chỉ cho thuê đất, nếu bà L bán cho ông K thì có lý do gì qua nhiều năm bà L vẫn nộp các nghĩa vụ tài chính còn ông K không thực hiện nghĩa vụ gì. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông K tháo dỡ đường, di dời cây cối trả đất cho bà L.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K - Bị đơn: Năm 1994 ông Q1 đã chuyển nhượng cho cụ N diện tích 232m² đất nông nghiệp với giá 2.400.000đ; năm 1998 ông K đã san lấp xây sân bê tông làm ngõ và trồng cây; Năm 2005 chính quyền địa phương đã lập hồ sơ kỹ thuật xác định ông K được quyền sử dụng diện tích 761m² đất trong đó có 232m² đất nông nghiệp vào phần diện tích đất thổ cư của gia đình nhưng ông Q1 bà L không có ý kiến gì; bà L khai năm 2014 bà được xã giao lại cho bà L diện tích 232m² để tiếp tục canh tác là không có căn cứ và không có quyết định giao, bà L không sử dụng canh tác đất từ năm 1994 cho đến nay, không biết được diện tích đất đang tranh chấp cụ thể là bao nhiêu, không xác định được vị trí mốc giới của thửa đất. Biên bản xác minh do Luật sư của nguyên đơn thu thập là không khách quan, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ và khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K (bị đơn) vẫn xác nhận nguồn gốc thửa đất 232m² đang tranh chấp là của bà L (nguyên đơn), phù hợp với xác nhận của UBND xã N giao 232m² (đất nông nghiệp diện chân quần) cho hộ bà L vào năm 1994 để canh tác theo Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993. Bà L khai cho cụ N (mẹ ông K) thuê 232m² đất thời hạn 20 năm từ năm 1994 - 2014 với giá 1.400.000 đồng, ông K khai cụ N (đã chết năm 2008) đã nhận chuyển nhượng với giá 2.400.000 đồng nhưng đều không có tài liệu chứng minh. UBND xã N không biết việc này. Xác minh tại UBND xã N thể hiện năm 2013 - 2014 xã tiến hành dồn điền đổi thửa, diện tích 232m² đất chân quần vẫn giao cho hộ bà L. Thôn thu các khoản thanh toán liên quan đến 232m² đất mà xã giao cho bà L, đã nộp các khoản từ năm 1994 đến tháng 12/2023 bao gồm các

phí sử dụng sản xuất, trả công nông gia, bảo vệ đồng ruộng, làm kênh dẫn nước, không thu thuế.

Xét thấy hộ ông K là người sử dụng đất từ năm 1994 nhưng không thực hiện nghĩa vụ gì với thửa đất 232m² tranh chấp. Hơn nữa, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Ông K cho rằng đã nhận chuyển nhượng 232m² đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Năm 2006, ông K đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng UBND xã N đã phát hiện diện tích đất hộ ông K trùng lên diện tích 232m² đất bà L nên dừng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, chưa có căn cứ xác định diện tích 232m² bị đơn (ông K) đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L buộc ông K trả lại 232m² đất nông nghiệp và di dời, phá dỡ tài sản trên diện tích 232m² đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lương Thị L có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Xét thấy đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp, trong thời hạn, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Toà án cấp sơ thẩm đã xác định chính xác quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án, vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định đúng và đủ các đương sự trong vụ án.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã triệu tập hợp lệ các đương sự. Tuy nhiên, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, hoặc đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên toà. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt họ.

[II] Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị L:

Căn cứ vào tài liệu quản lý đất đai tại địa phương, Hội đồng xét xử xác định: Diện tích đất 232m² các đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng bà Lương Thị L, ông Lương Văn Q1 được UBND xã N giao theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, thời hạn giao đất là 20 năm (người sử dụng đất là ông Q1). Do diện tích đất

được giao nằm giáp đất thổ cư nên được người dân địa phương gọi là đất “chân quần”. Đất có vị trí giáp chân đê chắn sóng cũ, nay là đường trục xã N đoạn từ cầu ông T1 đến cầu ông G, phía Bắc giáp ao ông Lương Văn Q3, phía Nam giáp ngõ xóm, phía Đông giáp đất ông Lương Văn K, phía Tây giáp đường trục xã thuộc thửa số 13, Tờ bản đồ số 12, thôn T, xã N. Tại thời điểm giao đất lần đầu (năm 1994), phần đất lưu không của đường trục xã giáp với đất tranh chấp chưa được xác định; kết quả đo kỹ thuật năm 2005 mới xác định lưu không đường này là 07m, tính từ tim đường. Diện tích ruộng 232m² giao cho hộ ông Q1, bà L vào 02 thời điểm (giao lần đầu vào năm 1994 và giao lại năm 2014) đều không xác định lưu không đường. Việc cải tạo, mở rộng đường trục xã giáp đất tranh chấp không lấn vào đất ở hoặc đất nông nghiệp của bất kỳ hộ dân nào trong thôn. Do đó, quan điểm của ông K cho rằng khi mở rộng đường trục xã đã lấn vào một phần đất tranh chấp nên diện tích còn lại khoảng hơn 200m² không có cơ sở chấp nhận.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự cùng xác nhận, vợ chồng ông K, bà L1 sử dụng diện tích 232m² đất nêu trên từ năm 1994 đến nay thông qua thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q1, bà L với cụ N là mẹ đẻ của ông K (hiện ông Q1, cụ N đều đã chết); thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản, không làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng.

[3] Ông K và bà L1 (vợ ông K) cho rằng ông Q1 (chồng bà L) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ N (mẹ đẻ ông K) nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Cụ N và ông Q1 đều đã chết. Tài liệu quản lý đất đai và quan điểm của đại diện chính quyền địa phương thể hiện: Diện tích đất nêu trên mang tên ông Q1, bà L từ khi ông bà được giao đất (năm 1994) đến nay.

Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 quy định:

“1. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

Các quyền nói trên chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật”.

Khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Người sử dụng đất có quyền được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương”.*

Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 quy định:

1. “Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Chuyển đi nơi khác;

b) Chuyển sang làm nghề khác;

c) Không còn khả năng trực tiếp lao động”

2.2. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có các điều kiện sau đây:

- Có nhu cầu sử dụng đất;
- Chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai.

Như vậy, theo lời trình bày của bị đơn, nếu có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì việc chuyển nhượng này cũng không hợp pháp do người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất, người nhận chuyển nhượng không sử dụng đúng mục đích (*sử dụng đất nông nghiệp*), đặc biệt như kết quả thu thập chứng cứ cho thấy các bên không làm thủ tục chuyển nhượng, không được sự cho phép của chính quyền địa phương.

[4] Kết quả đo kỹ thuật năm 2005 chỉ xác định diện tích đất thực tế ông K, bà L1 đang sử dụng tại thời điểm đo đạc, không phải là chứng thư pháp lý công nhận ông K bà L1 có quyền sử dụng hợp pháp với thửa đất này. Mặt khác, theo quan điểm của chính quyền địa phương thì năm 2014, khi hết thời hạn giao đất theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, địa phương tiếp tục giao diện tích đất này cho bà L sử dụng. Hộ gia đình ông K cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở và diện tích đất nông nghiệp 232m² đang tranh chấp.

[5] Mặc dù vợ chồng ông K, bà L1 hiện là người sử dụng đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất trong việc nộp các loại phí, lệ phí khi sử dụng đất nông nghiệp; thực tế, bà L nộp khoản tiền này từ năm 1994 đến nay, được chính quyền địa phương xác nhận. Xét thấy, việc bà L nộp các loại phí, lệ phí là thực hiện nghĩa vụ của người được giao quyền sử dụng đất và là bên cho thuê quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 718 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ và lý do để kết luận: Ông Q1 đã chuyển quyền sử dụng đất cho cụ N vào năm 1994 thông qua hình thức cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không phải hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp như quan điểm của phía bị đơn.

[6] Mặc dù thỏa thuận cho thuê quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản, không có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền; hình thức của hợp đồng chưa phù hợp với quy định tại các Điều 691, 714, 716 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; tuy nhiên, các bên đều có quyền chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 3 và khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Việc cho thuê quyền sử dụng đất là trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ thực tế, nhu cầu sử dụng đất của các bên; sau khi nhận đất (năm 1994), cụ N và vợ chồng ông K sử dụng đất trong thời hạn cho thuê, bà L thực hiện việc nộp các loại phí, lệ phí sử dụng đất. Do nội dung hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm giao dịch, các bên đã tôn trọng và cùng thực hiện trong thời gian dài mà không có tranh chấp nên cần công nhận hiệu lực của hợp đồng. Hết thời hạn của hợp đồng thuê đất, ông K không trả đất cho bà L là

vi phạm nghĩa vụ của người thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 720 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[7] Năm 2014, khi hết thời hạn giao đất, bà L tiếp tục được địa phương giao diện tích 232m² đất nông nghiệp diện “chân quần” mà vợ chồng ông K đang sử dụng. Mặc dù việc giao đất không có quyết định, nhưng được chính quyền địa phương xác nhận. Do đó, diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, cần được chấp nhận và buộc ông K phải trả bà L 232m² đất nông nghiệp.

[8] Quá trình sử dụng đất được thuê, vợ chồng ông K làm ngõ đi bằng bê tông đổ vào đất ở của gia đình và trồng một số cây cối trên đất. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 42 Luật Đất đai năm 1993, việc gia đình ông K xây dựng ngõ đi và trồng cây lâu năm trên đất nông nghiệp là sử dụng đất không đúng mục đích; quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tài sản trên đất, không có căn cứ xác định bà L đồng thuận với việc gia đình ông K sử dụng đất trái mục đích. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa Bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng ông K phải phá dỡ ngõ đi, di dời các loại cây cối trồng trên đất để trả lại đất cho bà L; bà L không phải chịu chi phí phá dỡ, di dời tài sản trên đất.

[9] Về chi phí tố tụng và án phí:

[9.1] Yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên ông K phải chịu khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bà L đã nộp 2.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.700.000 đồng chi phí định giá tài sản; tổng số tiền là 4.500.000 đồng nên cần buộc ông K phải trả bà L khoản tiền này.

[9.2] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án kèm theo: Do việc tranh chấp đất thuộc quyền sử dụng của ai nên đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà L được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 348.000 đồng; ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời do yêu cầu kháng cáo của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, như sau:

Căn cứ các Điều 691, 692, 693, 695, 714, 715, 716, 718, 719, 720, 721 và 726 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 1, 3, 20, 31, 42, khoản 3 Điều 73, Điều 75, Điều 78, Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1

Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị L:

1.1. Buộc ông Lương Văn K phải trả bà Lương Thị L 232m² đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ số 12, thửa số 13, thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng. Đất có vị trí, kích thước như sau: Phía Bắc giáp ao của ông Lương Văn Q3, dài 8,8m; phía Nam giáp ngõ xóm, dài 7,42m; phía Tây giáp đất ông Lương Văn K dài 29,47m; phía Đông giáp đường trục xã, dài 29,4m (có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án).

1.2. Buộc ông Lương Văn K, bà Nguyễn Thị L1 phải phá dỡ ngõ đi, di dời toàn bộ cây cối trồng trên diện tích 232m² đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ số 12, thửa số 13, thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng để trả đất cho bà Lương Thị L.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Ông Lương Văn K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Ông Lương Văn K phải chịu khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng. Do bà Lương Thị L đã nộp khoản tiền này trong quá trình giải quyết vụ án nên buộc ông K phải trả bà L 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.3. Trả lại bà Lương Thị L 348.000 (ba trăm bốn mươi tám nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng theo Biên lai số 0011214 ngày 29/5/2018 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0019104 ngày 30/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Hải Thanh