TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH BẮC GIANG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2018/DS-PT.

Ngày 26/01/2018.

V/v : "Tranh chấp về QSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Như Hiển.

Ông Nguyễn Gia Lương.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Tố Hoa - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 26/01/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2017/TLPT-DS ngày 18/10/2017 về: "Tranh chấp về QSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2017/DSST ngày 08/9/2017 của Toà án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2017/QĐ-PT ngày 13/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2017/QĐ-PT ngày 26/12/2017 giữa:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1965- (có mặt).

TQ: Thôn K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Đồng Bị đơn: 1-Anh Lê Đình Th1, sinh năm 1968- (có mặt);

2-Chị Phạm Thị Th2, sinh năm 1967 - Vợ anh Th1, vắng mặt- Ủy quyền cho anh Th1 theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2017.

TQ: Thôn Q, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Th1: Luật sư Nguyễn Đình H- Văn phòng Luật sư Nguyễn Đình H, đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963, (có mặt);

TQ: Thôn Q, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1985, (có mặt);

3. Chị Lương Thị H, sinh năm 1987, (vắng mặt ủy quyền cho anh T);

Đều TQ: Thôn Q, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4. UBND xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Đinh Văn K đại diện theo ủy quyền (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày: Năm 1993, bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ đã mua của thôn Q, xã N, huyện L 02 ao nhưng diện tích của ao là bao nhiêu m^2 thì bà không nhớ, xung quanh ao tiếp giáp với các ruộng lúa. Phía Nam của ao giáp với đường quốc lộ 293. Sau khi mua ao, vợ chồng bà đã san lấp một phần ao và làm nhà ở. Năm 1995, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình bà. Năm 2003, bà đã ly hôn ông Đ. Tòa án đã giải quyết về việc phân chia tài sản chung của vợ chồng bà. Bà đã được phân chia tài sản là 01 thửa đất về phía Tây có chiều rộng 6,5m, chiều dài 68m và 01 nhà mái bằng và các công trình phụ, cây cối tại thôn Q, xã N, huyện L trên phần đất đó. Ông Đ được sử dụng 1 phần đất ở về phía Đông. Còn phần đất ao tiếp giáp với phần đất ở của vợ chồng về phía Bắc thì không yêu cầu Tòa án giải quyết mà 2 vợ chồng bà đã tự thỏa thuận mỗi người được quản lý sử dụng ½ diện tích ao (tương đương 237,2 m^2). Việc thỏa thuận này có lập văn bản có ông Phạm Văn M là trưởng thôn ký xác nhận.

Năm 2008, bà đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 100143 theo Quyết định số 696/QĐ- UBND đối với phần diện tích đất ở là 252 m^2. Phần đất ở mà ông Đ được Tòa án phân chia và phần đất ao thì ông Đ đã chuyển nhượng toàn bộ cho vợ chồng anh Lê Đình Th1 và chị Phạm Thị Th2 ở cùng thôn. Cùng năm đó bà chuyển nhượng toàn bộ phần đất ở và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ mà bà đã được cấp cho anh Phạm Văn T là cháu của bà. Phần đất ao còn lại là 237,2 m^2 thì bà không chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và nhà của bà được 02 ngày thì anh T lại chuyển nhượng toàn bộ đất ở và tài sản trên đất cho vợ chồng anh Th1, chị Th2. Mặc dù phần đất ao của bà không được anh T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th1 nhưng vợ chồng anh Th1 đã san lấp ao, trồng cây vải và vây dây thép gai xung quanh trên phần đất ao này.

Nay, bà đề nghị vợ chồng anh Th1, chị Th2 múc toàn bộ đất đã lấp ao; tháo dỡ tường rào; chuyển cây trên phần đất ao này để trả lại cho bà phần diện tích ao khoảng 237,2 m^2. Ngoài ra bà còn yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ ngày 21/4/2008 (âm lịch) giữa anh Th1 và anh T đối với phần đất ao của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T đồng ý nhận lại hiện trạng của phần ao và trả cho vợ chồng anh Th1, chị Th2 5.000.000đ tiền công san lấp ao mà không yêu cầu anh Th1, chị Th2 múc phần đất đã tân vào ao.

Đồng Bị đơn là anh Lê Đình Th1 và chị Phạm Thị Th2 đều trình bày: Ngày 21/4/2008 (âm lịch), vợ chồng anh chị đã nhận chuyển nhượng 01 lô đất của anh Phạm Văn T, sinh năm 1985, trú tại thôn Q, xã N, huyện L. Đất chuyển nhượng gồm có 1 phần đất ở và 1 phần đất ao có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 293; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đình Th; phía Tây giáp đất cũ của vợ chồng anh chị (đã mua của ông Đ là chồng cũ của bà T); phía Bắc giáp ruộng canh tác. Hai bên đã lập Hợp đồng mua bán. Năm 2008, vợ chồng anh chị đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với phần diện tích đất ở đã nhận chuyển nhượng của anh T là 252m^2. Ranh giới phân định giữa mảnh đất anh chị đã mua năm 2008 với đất nhà ông Th là một trụ bê tông vuông, có các cạnh 10cm. Năm 2016, được sự đồng ý của UBND xã N, anh chị đã lấp ao để làm vườn. Hiện anh chị đã xây tường vành lao giáp với ruộng canh tác của ông Phạm Văn Ng. Phần đất từ bờ ruộng kéo về đất thổ cư giáp đất ông Th được phân định là 1/2 là tường vành lao, 1/2 là hàng rào bằng dây thép gai. Anh chị đã sử dụng phần đất này ổn định từ năm 2008 đến nay. Năm 2016, bà T khởi kiện đòi phần đất ao (phần đất tiếp giáp về phía Bắc của đất ở có diện tích khoảng 237,2 m^2) thì anh chị không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị Tòa án hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/4/2008 (âm lịch) giữa anh Th1 và anh T đối với phần đất mà anh T đã nhận chuyển nhượng của bà T thì anh chị đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và xử hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì anh chị cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Năm 1993, khi ông và bà T còn là vợ chồng đã mua của thôn Q, xã N 02 ao có diện tích khoảng 1.800 m^2. Xung quanh ao tiếp giáp với các ruộng lúa. Năm 1995, vợ chồng ông được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất ở có diện tích 252 m^2. Năm 1996, vợ chồng ông đã lấp khoảng 2/3 ao để làm nhà và làm vườn. Còn lại khoảng 1/3 diện tích ao vẫn để sử dụng. Năm 2002, ông và bà T đã ly hôn. Tòa án đã phân chia tài sản chung của vợ chồng là phần đất ở và các tài sản trên đất. Ông đã được Tòa án giao cho phần đất (không có nhà) có chiều rộng 5,5m; chiều dài 68m. Còn phần đất (có nhà) có chiều rộng 6,5m; chiều dài khoảng 68m thì Tòa án đã giao cho bà T sử dụng. Phần đất ao còn lại thì Tòa án không giải quyết do ông và bà T đã tự phân chia. Năm 2003, toàn bộ phần tài sản là đất ở mà ông đã được Tòa án phân chia và 1/2 diện tích ao (ông và bà T tự phân chia) thì ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th1, chị Th2. 1/2 phần đất ao còn lại của bà T thì bà T vẫn đang quản lý, sử dụng mà chưa chuyển nhượng cho ai. Nay, giữa bà T và vợ chồng anh Th1 xảy ra tranh chấp về phần đất ao thì ông xác định phần đất ao đang tranh chấp này là của bà T, ông cũng không có ý kiến gì.

Anh Phạm Văn T và chị Lương Thị H là vợ của anh T đều trình bày: Năm 2008, anh T đã nhận chuyển nhượng đất ở có diện tích là 252m^2 cùng tài sản nhà, công trình phụ trên đất và 01 lối đi của bà Phạm Thị T tại thôn Q, xã N, huyện L. Diện tích đất mà anh T đã nhận chuyển nhượng của bà T chỉ có phần đất ở mà không có phần đất ao. Khi chuyển nhượng thì anh T với bà T đã viết giấy tờ mua bán có sự chứng kiến của anh Lê Đức L là cán bộ địa chính xã. Toàn bộ đất ở và các tài sản trên đất mà anh T đã nhận chuyển nhượng của bà T thì anh T đã chuyển nhượng lại ngay cho vợ chồng anh Lê Đình Th1. Giữa anh T và anh Th1 cũng chỉ viết giấy tờ mua bán tay với nhau mà không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi anh T chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng anh Th1 thì vợ chồng anh Th1 sử dụng như thế nào thì cả anh T và chị H đều không biết. Anh chị khẳng định phần đất ao đang tranh chấp này vẫn của bà T.

UBND xã N, huyện L do ông Đinh Văn K, chức vụ Phó Chủ tịch UBND xã đại diện trình bày: Năm 1992, UBND xã N đo đạc lại bản đồ để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nông nghiệp cho các hộ dân. Phần đất các đương sự đang tranh chấp thuộc đất công ích là đất ao (đất nông nghiệp) do UBND xã quản lý.

Năm 1993, thôn Q có kế hoạch xây dựng đường điện nên có chủ trương chuyển nhượng đất cho dân để lấy tiền làm đường điện của thôn. Khi đó vợ chồng bà T và ông Đạt đã nhận chuyển nhượng của thôn Q 02 ao. Sau khi nhận chuyển nhượng ao thì bà T và ông Đạt đã xây nhà và công trình phụ để ở. Đến năm 2000, vợ chồng bà T đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất ở là 434m^2, phần đất ao còn lại thì chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Năm 2003, ông Đ và bà T ly hôn, phần diện tích đất ở được chia đôi cho 2 người. Phần đất ao thì vợ chồng bà T, ông Đ tự phân chia làm 2 phần có ranh giới nhưng không xác định diện tích đất ao cụ thể là bao nhiêu, chính quyền địa phương có chứng kiến về việc tự phân chia phần đất ao của ông Đ và bà T.

Ngày 24/5/2008- dương lịch (tức 20/4/2008 ÂL) bà T chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất (phần đất mà bà T đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2008) cho anh Phạm Văn T. Còn phần đất ao (đất nông nghiệp) bà T đã không chuyển nhượng cho anh T.

Ngày 21/4/2008 -âm lịch, anh T lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở và tài sản trên đất (phần đất ở và tài sản đã mua của bà T) cho anh Lê Đình Th1. Để không phải làm thủ tục sang tên 2 lần nên anh Th1 có nhờ bà T làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đất của bà T cho anh Th1. Việc chuyển nhượng này có lập Hợp đồng và có chứng thực của UBND xã N. Bà T cũng ký vào các giấy tờ trên và đã được làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng sang tên đúng quy định của pháp luật. Anh Th1 cũng đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích đất là 252m^2. Nay, bà T yêu cầu Toà án xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 237,2m^2 là của bà T, còn ông Th1 cho rằng ông Th1 đã nhận chuyển nhượng của anh T vào ngày 21/4/2008 -âm lịch nhưng quá trình anh Th1 làm thủ tục đăng ký sang tên QSDĐ thì anh Th1cũng không kê khai gì về phần đất đang có tranh chấp này. Căn cứ giấy chuyển nhượng QSDĐ ghi ngày 21/4/2008 âm lịch giữa anh

Tiệp và anh Thụy thì không có việc 02 bên chuyển nhượng phần diện tích đất đang có tranh chấp.

Như vậy, phần đất ao có diện tích 237,2m^2 là đất nông nghiệp do vợ chồng bà T đã nhận chuyển nhượng của thôn từ năm 1993. Bà T đã sử dụng phần đất này từ năm 1993 đến nay mà chưa được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với lý do: Từ năm 1993 đến nay chính quyền địa phương chưa có đợt cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nông nghiệp và hộ gia đình bà T cũng không có yêu cầu gì. Sau này Tòa án quyết định phần đất này thuộc quyền quản lý của ai thì UBND xã tiến hành làm thủ tục đề nghị UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho người đó.

Do có nội dung trên, bản án sơ thẩm số 22/2017/DSST ngày 08/9/2017 của Toà án nhân dân huyện L đã áp dụng Điều 26, 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 49 Luật đất đai 2003; Khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 690 BLDS 1995; Điều 302, Điều 308, Điều 688; 697, 698 BLDS 2005; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Xác nhận 237,2m^2 đất tranh chấp tại thôn Q, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị T.

Buộc anh Lê Đình Th1 và chị Phạm Thị Th2 phải trả lại cho bà T 237,2m^2 đất có cạnh như sau: Cạnh phía Bắc 9,77m giáp đất ông Dương Đình C; cạnh phía Tây 27m giáp đất anh Th1 đang sử dụng; cạnh phía Nam 6,9m giáp đất anh Th1; cạnh phía Đông 28,5m giáp đất ông Dương Đình Th tại thôn Q, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Anh Th1 và chị Th2 tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại cho bà T. Các tài sản bị tháo dỡ gồm: 26 cây vải; 8m^2 tường gạch; 28,5m rào dây thép gai trị giá 598.000 đồng; 15 cột sắt chữ V, (có sơ đồ kèm theo bản án).

Giao cho bà T được sử dụng 593m^3 đất đã san lấp trên phần đất tranh chấp có diện tích 237,2m^2.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà T thanh toán cho anh Th1, chị Th2 5.000.000 đồng tiền đất đã san lấp trên phần đất tranh chấp.

- Bác yêu cầu của bà T đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/4/2008 (âm lịch) giữa anh Thụy và anh Tiệp đối với 237,2m^2 đất tranh chấp.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Anh Th1, chị Th2 phải thanh toán trả bà Phạm Thị T 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

2. Án phí DSST: Anh Th1, chị Th2 phải chịu 593.000 đồng tiền án phí DSST

Bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST, nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp tại biên lai thu số AA/2010/001167 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả bà T 2.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lãi suất chậm thi hành án và quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 25/9/2017, anh Lê Đình Th1 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa, bà Phạm Thị T là Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và anh Lê Đình Th1 là Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+Anh Lê Đình Th1 trình bầy: Anh không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xác định phần đất tranh chấp là ao của bà T với lý do phần đất này bà T đã chuyển nhượng cho anh T và anh T đã chuyển nhượng lại cho anh ngày 21/4/2008 âm lịch. Tại giấy chuyển nhượng cũng đã nêu: Phía Bắc giáp ruộng có nghĩa là anh T chuyển nhượng cho anh cả phần đất thổ cư ở phía Nam và cả phần đất ao tiếp giáp với phần ruộng về phía Bắc. Anh cũng đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất ở mà anh T đã chuyển nhượng còn phần đất ao thì có tranh chấp nên chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Anh chỉ mua bán đất với anh T mà không mua bán đất với bà T. Anh không thừa nhận chữ ký của mình tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T. Đối với phần tài sản trên đất thì anh không đề nghị gì. Nếu có việc Tòa án xác định phần đất ao này là của bà T thì anh đồng ý tháo dỡ toàn bộ các tài sản trên phần đất ao này.

+Bà Phạm Thị T trình bầy: Bà không đồng ý với kháng cáo của anh Th1 vì bà chỉ chuyển nhượng phần đất ở có Giấy chứng nhận QSDĐ cho anh T mà không chuyển nhượng phần đất ao. Mặc dù anh T chuyển nhượng phần đất này cho anh Th1 nhưng bà là người ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh Th1 chứ không phải anh T và Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà cũng đã được chỉnh lý trang 4 mang tên anh Th1.

+Anh Phạm Văn T trình bầy: Anh nhất trí với lời trình bầy của bà T. Anh chỉ chuyển nhượng cho anh Th1 phần đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ của bà T mà không chuyển nhượng phần đất ao vì bà T cũng không chuyển nhượng cho anh phần đất ao này. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà T thì anh chuyển nhượng ngay cho vợ chồng anh Th1 chứ anh cũng chưa sang tên anh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

+Ông Nguyễn Văn Đ trình bầy: Khi xét xử sơ thẩm ông vắng mặt, sau khi xét xử sơ thẩm thì ông cũng đã nhận được bản án nhưng ông kháng cáo. Ông xác định phần đất ao đang tranh chấp này là của ông mà không phải của bà T.

+Luật sư Nguyễn Đình H trình bầy: Thôn Q giao đất cho vợ chồng bà T là trái thẩm quyền. Khi bà T ly hôn với ông Đ thì 2 bên đã tự phân chia ao. Phần ao của bà T đã chuyển nhượng cho anh T và anh T lại chuyển nhượng cho anh Th1. Phần đất ao này chưa có Giấy chứng nhận QSDĐ nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà nếu có tranh chấp thì do địa phương giải quyết. Nếu các đương sự không nhất trí về việc giải quyết trên thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính. Anh Th1 không thừa nhận chữ ký của mình tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T. Bà T cũng chưa được các cơ quan có thẩm quyền giao cho phần đất này mà Tòa án cấp sơ thẩm lại

giao đất này cho bà T là không đúng. Bản án sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cụ thể như sau:

Biên bản phiên tòa ghi: "Phiên tòa bắt đầu vào hồi 15 giờ 36 phút ngày 08/9/2017"….. kết thúc phiên tòa lúc 16 giờ 45 phút ngày 08/9/2017, (BL 142-145).

Biên bản nghị án đã ghi: "Nghị án kết thúc hồi 11 giờ 30 phút", (BL 130-131).

Như vậy việc nghị án kết thúc trước khi mở phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm đã xử.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm đã xử với các lý do sau: Bà T chưa được các cơ quan có thẩm quyền giao cho phần đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giao phần đất này cho bà T là không có căn cứ; Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa UBND huyện L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án bỏ lọt người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Năm 1993, vợ chồng bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn Đ có được thôn Q, xã N giao cho được quyền sử dụng đất ao nhưng không xác định được diện tích, xung quanh ao là các ruộng lúa và phần ao này giáp đường quốc lộ 293 về phía Nam. Vợ chồng bà T phải nộp cho thôn Q 1 khoản tiền để thôn làm đường điện thắp sáng.

Việc giao đất trên của thôn Q cho vợ chồng bà T, ông Đạt là giao đất có thu tiền và đến nay vẫn được UBND xã N thừa nhận. Sau khi được nhận ao, vợ chồng bà T, ông Đ đã san lấp một phần ao để làm nhà ở và công trình phụ. Năm 2000, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình bà T với diện tích đất ở và đất vườn là 434m^2. Phần đất ao còn lại được xác định là đất nông nghiệp vẫn chưa được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2003, bà T và ông Đ ly hôn. Tòa án đã phân chia tài sản chung của vợ chồng bà T. Tại bản án sơ thẩm số 29/DSST ngày 31/12/2002 của Tòa án nhân huyện L đã giao cho bà T được sử dụng một phần đất ở và đất vườn về phía Đông cùng các tài sản trên đất là nhà mái bằng và các công trình phụ, cây cối. Ông Đ được sử dụng phần đất còn lại về phía Tây. Phần đất ao còn lại là đất nông nghiệp thì vợ chồng bà T, ông Đ tự thỏa thuận phân chia mỗi người sử dụng ½ diện tích. Bà T, ông Đ đã lập Sơ đồ ở tự phân chia phần ao này. Sơ đồ này có chữ ký của bà T, ông Đ và chữ ký xác nhận của trưởng thôn là ông Phạm Văn M. Bà T được sử dụng phần ao tiếp giáp với phần đất ở của bà T còn ông Đạt được sử dụng phần ao tiếp giáp với phần đất ở của ông Đ, (BL 04).

Phần đất ở và phần đất ao của ông Đ sau này đã được ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th1.

Ngày 07/5 2008, bà T được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 100143 theo Quyết định số 696/QĐ- UBND đối với phần đất mà bà T được chia có diện tích là 252m^2 (theo bản án sơ thẩm số 29/DSST ngày 31/12/2002 của Tòa án nhân huyện L). Phần đất ao có diện tích 237,2m^2 là đất nông nghiệp ở liền kề thì bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 24/5/2008 dương lịch (tức ngày 20/4/2008 âm lịch), bà T chuyển nhượng 252m^2 đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ của bà T cho anh Phạm Văn T là cháu của bà T. Hai bên đã viết "Giấy chuyển nhượng đất" có chữ ký của bà T và anh T và có nội dung: "Tôi là Phạm Thị T có mảnh đất ở thôn Q giáp đường quốc lộ 293, có mặt tiền hướng Nam; phía Đông giáp đất thổ cư của anh Thắng; phía Tây giáp đất thổ cư của anh Th1; phía Bắc giáp ao; Giấy chứng nhận QSD Đ mang số AM 100143, trên đất có nhà mái bằng đã cũ. Nay tôi không có nhu cầu sử dụng. Vậy tôi chuyển nhượng lại cho cháu ruột tôi là anh Phạm Văn T", (BL 19).

Ngày 21/4/2008 âm lịch (tức ngày 25/5/2008 dương lịch) anh T lại chuyển nhượng đất và tài sản trên đất mà anh T vừa nhận chuyển nhượng của bà T cho anh Lê Đình Th1. Việc mua bán có viết "Giấy chuyển nhượng đất" có chữ ký của anh T và anh Th1 và có nội dung: "Tôi là Phạm văn T có mua lại lô đất cùng nhà ở đã cũ và công trình phụ của cô Phạm Thị T có mặt tiền phía Nam giáp tỉnh lộ 293; phía Đông giáp đất thổ cư của anh Th; phía Tây giáp đất thổ cư của anh Th1; phía Bắc giáp ruộng; Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 100143 do UBND huyện L đã cấp. Nay tôi không có nhu cầu sử dụng vậy tôi chuyển nhượng cho anh Lê Đình Th1", (BL 35-bản phô tô).

Nay, bà T và anh Th1 tranh chấp với nhau về phần đất ao có diện tích 237,2 m^2.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T buộc anh Th1 phải trả lại cho bà T phần đất ao này nhưng anh Th1 kháng cáo không đồng ý với lý do: Phần đất tranh chấp này bà T đã chuyển nhượng cho anh T và anh T đã chuyển nhượng lại cho anh Th1 ngày 21/4/2008 âm lịch. Tại giấy chuyển nhượng cũng đã nêu: Phía Bắc giáp ruộng có nghĩa là anh T chuyển nhượng cho anh cả phần đất thổ cư ở phía Nam và cả phần đất ao tiếp giáp với phần ruộng về phía Bắc. Anh chỉ mua bán đất với anh T mà không mua bán đất với bà T. Anh Th1 không thừa nhận chữ ký của mình tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T.

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Th1 và ý kiến của Luật sư H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Th1 cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Th1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù anh Th1 không thừa nhận có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T nhưng theo lời khai của bà T và lời trình bầy của ông Lê Đức L là cán bộ địa chính của UBND ngày 11/4/2017 (BL 46) và các tài liệu, chứng cứ là các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cung cấp cho

Tòa án (BL 204-211) thì anh Th1 và bà T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đã được chứng thực tại UBND xã N. Anh Th1 cũng đã được UBND huyện L chỉnh lý trang 4 đối với Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà T đối với phần đất diện tích là 252 m^2 mà không có phần đất tranh chấp này.

Căn cứ mà anh Th1 xác định phần đất tranh chấp này là của anh là dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Th1 với anh T. Theo giấy tờ mua bán giữa 2 bên này cũng chỉ nêu "phía Bắc giáp ruộng". Mặc dù Hợp đồng trên không ghi rõ phần đất ở phía Bắc giáp ruộng nào nhưng Hợp đồng cũng đã ghi: Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AM100143 do UBND huyện L cấp.

Mặt khác nếu có việc anh T đã chuyển nhượng phần đất ao này cho anh Th1 thì việc chuyển nhượng này cũng không hợp pháp bởi những căn cứ sau:

- Phần đất tranh chấp này có nguồn gốc của bà T và bà T cũng không chuyển nhượng phần đất này cho anh T.

- Các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và anh T và giữa anh T và anh Th1chỉ là văn bản biết tay với nhau mà không được chứng thực tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai; ngoài giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất của bà T cho anh T thì anh T cũng chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này nên anh T cũng không thể chuyển nhượng lại cho anh Th1 được.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 49 luật đất đai năm 2003; các Điều 12, 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 690 BLDS xác định phần đất này của bà T và buộc vợ chồng anh Th1 phải trả cho bà T phần đất trên là có căn cứ. Nay, anh Th1 kháng cáo đề nghị bà T phải trả lại cho anh Th1 phần đất ao có diện tích 237,2 m^2 là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Luật sư H bảo vệ quyền lợi cho anh Th1 đã có ý kiến cho rằng Thôn Q giao đất cho vợ chồng bà T là trái thẩm quyền; bà T và ông Đ đã tự ý san lấp ao để làm nhà mà không được phép của chính quyền địa phương; bà T cũng chưa được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho phần đất này mà Tòa án cấp sơ thẩm lại giao đất này cho bà T là không đúng. Về các ý kiến của luật sư H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo xác minh tại địa phương và tại Công văn số: 05/UBND ngày 11/01/2018 đại diện của UBND xã N cung cấp cho Tòa án có nội dung sau: "Đất tranh chấp có nguồn gốc do năm 1993, thôn Q đã thanh lý 1 số diện tích đất thùng vũng, ao hồ phục vụ sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả để lấy kinh phí xây dựng điện thắp sáng cho nhân dân. Gia đình ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị T là người mua thửa đất này. Qua kiểm tra xác minh về nguồn gốc sử dụng đất phần đất có diện tích khoảng 237 m^2 đang xảy ra tranh chấp giữa bà T và anh Th1 thuộc đất bà T", (BL 212-214).

Như vậy, UBND xã N đã xác định phần đất ao này đã được thôn Q giao cho vợ chồng bà T và thôn Q đã thu tiền của vợ chồng bà T để sử dụng vào mục đích công ích, không có ai thắc mắc và khiếu kiện gì về vấn đề này nên bà T có quyền quản lý

sử dụng. Tuy nhiên, phần đất này chưa được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho bà T quản lý và sử dụng phần đất này là là không đúng, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận 1 phần ý kiến của Luật sư H: Sửa bản án sơ thẩm về việc tạm giao cho bà T quản lý sử dụng phần đất tranh chấp này. Sau này bà T có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này.

[3] Về ý kiến của luật sư H cho rằng: Phần đất ao này chưa có Giấy chứng nhận QSDĐ nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà nếu có việc 2 bên tranh chấp đất thì do địa phương giải quyết. Nếu các đương sự không nhất trí về việc giải quyết của địa phương thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp giữa bà T và ông Th1 không có Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng theo điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013 đã quy định: "Tranh chấp đất đai mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có 1 trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn 1 trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau:

a/ Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 điều này.

b/ Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền của pháp luật về Tố tụng Dân sự".

Do bà T đã chọn việc khởi kiện tại Tòa án nhân dân mà không nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013 như đã viện dẫn ở trên .

[3] Về ý kiến của anh Th1 và luật sư H cho rằng: Anh Th1 không mua bán đất với bà T, chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T không phải chữ ký của anh Th1, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T thì bà T đã chuyển nhượng phần đất mà bà T đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Th1, anh Th1 cũng được UBND huyện L chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên của bà T. Phần đất này không có tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết. Nếu các đương sự có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất này thì có thể khởi kiện bằng 1 vụ án khác.

[4] Về ý kiến của luật sư H cho rằng: Bản án sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cần phải hủy bản án vì lý do sau:

Biên bản phiên tòa ghi: "Phiên tòa bắt đầu vào hồi 15 giờ 36 phút ngày 08/9/2017"….. kết thúc phiên tòa lúc 16 giờ 45 phút ngày 08/9/2017, (BL 142-145).

Biên bản nghị án đã ghi: "Nghị án kết thúc hồi 11 giờ 30 phút", (BL 130-131).

- Như vậy, việc nghị án kết thúc trước khi mở phiên tòa;

- Bản án sơ thẩm còn áp dụng Luật đất đai nhưng không nêu rõ áp dụng Luật đất đai nào?

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại bản giải trình của thẩm phán Tạ Thị Thu Thủy đã nêu: "Do sơ xuất trong việc đánh máy nên tại Biên bản nghị án có ghi "Thời gian nghị án vào hồi 10 giờ 30 phút ngày 08/9/2017 và kết thúc hồi 11 giờ 30 phút ngày 08/9/2017" việc ghi như vậy là không đúng nay tôi xin giải trình lại là: "Thời gian nghị án vào hồi 16 giờ 10 phút ngày 08/9/2017 và kết thúc hồi 16 giờ 30 phút ngày 08/9/2017", (BL 215).

Tại bài phát biểu của Kiểm sát viên cũng đã nêu: Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ trình tự của BLTTDS, (BL 141, 142). Như vậy, không có việc nghị án kết thúc trước khi mở phiên tòa như ý kiến của Luật sư đã nêu.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Luật đất đai nhưng không nêu rõ áp dụng Luật đất đai nào thì phải hiểu là Bản án sơ thẩm đã áp dụng Luật đất đai đang hiện hành.

[5] Đối với ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bỏ lọt người tham gia tố tụng nên cần phải hủy bản án sơ thẩm đã xử, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do đất có tranh chấp không có giấy chứng nhận QSDĐ, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm theo như đề nghị của vị đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang.

Về các tài sản trên đất: Bản án sơ thẩm buộc anh Thụy tháo rỡ các tài sản trên đất để trả lại phần đất này cho bà T; sau khi xét xử anh Th1 cũng không kháng cáo; tại phiên tòa phúc thẩm anh Th1 cũng đồng ý tháo rỡ các tài sản nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung này.

Đối với phần đất do anh Th1 san lấp ao, bản án sơ thẩm đã xử giao cho bà T quản lý sử dụng 539 m^3 đất nhưng bà T và phải trả cho anh Th1 5 triệu đồng là phù hợp.

Nay anh Th1 cho rằng nếu Tòa án xác định phần đất ao này là của bà T thì anh cũng không đồng ý nhận khoản tiền 5 triệu đồng của bà T mà đồng ý múc toàn bộ 539 m^3 để trả lại phần ao cho bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy: Để đảm bảo về giá trị tài sản sản, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung trên. Tuy nhiên, để đảm bảo cho việc thi hành án sau này, Hội đồng xét xử sửa 1 phần cách tuyên án và kèm theo bản án là sơ đồ đất tranh chấp.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận 1 phần kháng cáo của anh Lê Đình Thụy sửa 1 phần bản án sơ thẩm đã tuyên.

1. Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 690 BLDS năm 1995; Điều 302, Điều 308, Điều 688; 697, 698 BLDS năm 2005; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

- Tạm giao 237,2m^2 đất tranh chấp tại thôn Quỳnh Cả, xã Nghĩa Phương, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang cho bà Phạm Thị T.

Buộc anh Lê Đình Th1 chị Phạm Thị Th2 phải tháo dỡ 26 cây vải, 8m^2 tường gạch, 28,5m rào dây thép gai trị giá 598.000 đồng, 15 cột sắt chữ V để trả lại cho bà Tuyết phần đất tranh chấp là hình tứ giác ABCD có diện tích 237,2m^2 tại thôn Q, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang gồm các cạnh như sau:

Cạnh phía Bắc AB=9,77m giáp đất ông Phạm Văn C;

Cạnh phía Tây AD=27m giáp đất anh Th1 đang sử dụng;

Cạnh phía Nam DC=6,9m giáp đất anh Th1;

Cạnh phía Đông BC=28,5m giáp đất ông Dương Đình Th.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Giao cho bà T được sử dụng 593m^3 đất đã san lấp trên phần đất có diện tích 237,2m^2 tại thôn Q, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà T trả cho anh Th1, chị Th2 5.000.000 đồng là tiền anh Th1, chị Th2 đã san lấp đất trên phần diện tích đất này.

- Bác yêu cầu của bà T đề nghị hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/4/2008 (âm lịch) giữa anh Th1 và anh T đối với 237,2m^2 đất tranh chấp.

2- Về chi phí thẩm định, định giá: Anh Th1, chị Th2 phải thanh toán trả bà Phạm Thị T 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

3- Án phí DSST: Anh Th1, chị Th2 phải nộp 593.000 đồng tiền án phí DSST.

Bà T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí DSST, nhưng bà T được khấu trừ vào số tiền 2.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2010/001167 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả bà T số tiền thừa là 2.000.000 đồng.

4-Án phí DSPT: Các đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả anh Th1 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0002682 ngày 25/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các

khoản tiền, hàng tháng bên 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 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 xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi gửi:
- VKSND tỉnhBắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Phạm Thị Minh Hiền