

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 26/2017/DSPT

Ngày: 22-12-2017

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**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thương Huyền

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Đức Quang và bà Nguyễn Thị Bích Đào

*Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thắm -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

***Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Phan Lê Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2017/TLPT-DS ngày 11/10/2017, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2017/QĐXX-PT ngày 10 tháng 11 năm 2017 và Thông báo mở lại phiên tòa số 85/2017/TB-TA, ngày 11/12/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê P, sinh năm 1953.

Bà Phạm Thị D, sinh năm 1952.

Đều trú tại: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị Đặng Thị Thu H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Xóm 03, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Xóm 06, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Xóm 06, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông NGuyễn Văn P1, sinh năm 1964, có mặt

+ Bà Võ Thị B, sinh năm 1966, có mặt

+ Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1975, có mặt

Đều trú tại: Xóm 06, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Xóm 04, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Xóm 06, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt tại phiên tòa.

+ Ông Nguyễn Trí H1, sinh năm 1970, vắng mặt

+ Bà Đặng Thị Hoài, sinh năm 1972, có mặt

Đều trú tại: Xóm 03, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trí H1: Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Xóm 03, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt tại phiên tòa.

+ UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh: Do ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Chủ tịch UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, làm đại diện theo pháp luật, vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh: Ông Nguyễn Trí V, chức vụ: Cán bộ địa

chính xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2017), có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Phạm Xuân L. Sinh năm 1950.

Địa chỉ: Xóm 04, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt

- *Người kháng cáo:* Trần Thị T, bà Đặng Thị Thu H

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn trình bày:* Ngày 8/10/1995, Ông Lê P làm giấy xin đất làm nhà ở gửi UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh xin cấp đất với diện tích 212,6m<sup>2</sup> đã được UBND xã xác nhận đề nghị trên cấp. Đến ngày 21/11/1995, Ông Lê P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T1 quyền sử dụng 400m<sup>2</sup> tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh được UBND xã P, huyện K xác nhận vào ngày 03/02/1996. Đất đã được theo dõi trên sổ địa chính xã là 612m<sup>2</sup> nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Lê P đã sử dụng mảnh đất để kinh doanh, năm 1997 ông đã xây móng nhà kiên cố, ông Nguyễn T1, bà Trần Thị T (vợ ông Nguyễn T1) và người dân xung quanh không có ý kiến gì, mảnh đất đó cũng đã được UBND xã P ghi vào sổ quản lý đất đai tại xã mang tên Ông Lê P. Năm 2002, Ông Lê P chuyển vào Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Vũng Tàu sinh sống nên Ông Lê P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trí H1, ủy quyền cho anh H1 được toàn quyền sử dụng và định đoạt quyền sử dụng là 612,6m<sup>2</sup> đất. Từ năm 1996 đến năm 2002, ông P sử dụng đất không ai có ý kiến gì, không bị cơ quan nào xử lý hoặc đình chỉ.

Tuy nhiên, sau đó gia đình ông T1 bà T lật lọng không thừa nhận đã chuyển nhượng mảnh đất nói trên cho Ông Lê P, nhiều lần cản trở Ông Lê P sử dụng đất tại mảnh đất nói trên. Vụ việc đã được UBND xã P hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Do đó Ông Lê P làm đơn khởi kiện lên Tòa án yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K bảo vệ quyền sử dụng đất là 612,6 m<sup>2</sup> đất do UBND xã P xác nhận đề nghị trên cấp và nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn T1. Buộc Bà Trần Thị T cùng các con của bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của Ông Lê P tại hai mảnh vườn Ông Lê P đã làm đơn xin đề nghị xã cấp và nhận chuyển nhượng thuộc xóm 08 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

*Bị đơn trình bày:* Không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đối với toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng: Vợ chồng ông Nguyễn T1, Bà Trần Thị T là chủ sở hữu hợp pháp khu đất có diện tích 5.800 m<sup>2</sup> do được thừa hưởng của cha ông để lại từ bốn đời nay. Lô đất tọa lạc tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. Năm 1992, thầy Lê Phương là giáo viên trường THPT Vũ Quang được nhà trường mượn nhà bà T cho vợ chồng Ông Lê P ở tạm để đi dạy học cho gần. Đồng thời ông P mượn của gia đình bà T một mảnh vườn khoảng 30m<sup>2</sup> để thầy đặt máy đá lạnh làm nơi kinh doanh. Sau đó gia đình bà T báo với nhà trường lấy nhà cho con nên ông P chuyển vào nội trú ở tạm. Sau đó thầy P làm móng nhà, lắp mương thoát nước giữa vườn gia đình bà T và nhà trường. Gia đình bà T yêu cầu đình chỉ thì thầy P nói: “Thầy chỉ kê để cho nước đỡ xói mòn vì đây là dòng nước chảy còn thầy chỉ đặt máy đá thôi. Khi nào lấy đất thì thầy trả lại”. Năm 2002, ông P chuyển vào thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu sinh sống nhưng cũng không tháo dỡ móng và cũng không có ý kiến gì với gia đình bà T. Gia đình bà T vẫn bảo quản khu đất và canh tác đến nay.

Nay vợ chồng Ông Lê P khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng 400 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng cho gia đình ông P. Vợ chồng ông P có cung cấp hợp đồng chuyển nhượng thể hiện chồng bà T, ông Nguyễn T1 chuyển nhượng 400m<sup>2</sup> đất cho ông P ngày 21/11/1995, bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu về cả hình thức lẫn nội dung, điều kiện chuyển nhượng, việc ông P yêu cầu Tòa án công nhận 212,6m<sup>2</sup> đất với lý do được UBND xã P nhất trí đề nghị trên cấp là không có căn cứ. Do đó, Bà Trần Thị T làm đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn với nội dung như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 400m<sup>2</sup> đất là vô hiệu; công nhận 212,6m<sup>2</sup> đất tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh là của gia đình bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Nhung, Ông Nguyễn Văn P1, Bà Võ Thị B (vợ của ông Nguyễn Văn V), người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị S ông Nguyễn Văn N trình bày:* Ông Nguyễn Văn N , Ông NGuyễn Văn P1, Bà Võ Thị B đều hiện đang sinh sống, sử dụng, canh tác trên lô đất của Bà Trần Thị T do được thừa hưởng của cha ông để lại, nguồn gốc sử dụng đất từ năm 1954 trở về trước, hiện tại đang bị Ông Lê P và Bà Phạm Thị D

tranh chấp 612,6m<sup>2</sup>, lô đất trên là của gia đình bà T, ông T1 đang quản lý, sử dụng. Nội dung khởi kiện của Ông Lê P và Bà Phạm Thị D là trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp tới quyền và lợi ích của gia đình vì đất đang thuộc quyền quản lý của gia đình. Năm 1992, thầy P mượn đất của gia đình để làm nơi kinh doanh (đặt máy đá lạnh) nên đất tranh chấp đang thuộc gia đình ông Nguyễn Văn N, Ông Nguyễn Văn P1, Bà Võ Thị B là đất của cha mẹ để lại.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trí H1, bà Đặng Thị Thu H trình bày:* Năm 2002, Ông Lê P do điều kiện chuyển công tác vào miền Nam nên có bán cho anh Nguyễn Trí H1 hai mảnh vườn có diện tích 612,6m<sup>2</sup> tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P với giá 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng chẵn), trên đất đã có móng nhà xây kiên cố, việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương xã P. Tháng 7/2006, gia đình bà Hoài tiến hành làm nhà trên đất đã xây móng nhà kiên cố thì gia đình ông Nguyễn T và các con ngăn cản không cho gia đình bà H thực hiện, năm 2009 gia đình bà H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn T1 phải chấm dứt mọi hành vi cản trở trái pháp luật. Vụ án đã bị hủy để giải quyết lại nên bà H đã làm đơn khởi kiện, sau đó bà lại rút đơn nên vụ án đã bị đình chỉ giải quyết. Nay bà H đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, ông Nguyễn Trí V trình bày:* Diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ được theo dõi trên sổ địa chính số 05, số 11 được lập từ năm 1993 đến năm 1998. Tại sổ địa chính 05, trang 82, có thể hiện Ông Lê P có 02 lô đất 400m<sup>2</sup> ông Nguyễn T1 chuyển nhượng và 212,6m<sup>2</sup> đất xã cấp. Đất ông Nguyễn T1 tại sổ địa chính 05 trang 38-39 thì diện tích đất này đang do hai con sử dụng là ông Nguyễn Văn N 2500m<sup>2</sup> và ông Nguyễn Văn V 300m<sup>2</sup>. Bản đồ 299 tại xã P nay không còn lưu giữ nữa. Việc quản lý hồ sơ như trên để xã theo dõi về đất đai và để các hộ thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước. Đất tranh chấp không nằm trong diện tích đất của ông Nguyễn T1, thể hiện hai vườn không trùng nhau, có bờ rào hóp chia cắt giữa hai vườn. Hộ ông P làm đơn xin cấp đất được nhà trường đồng ý cải tạo con mương sau đó đã được UBND xã đồng ý trên cấp, xã không nhận được sự phản ánh gì đối với gia đình ông Nguyễn T1.

*Người làm chứng ông Phạm Xuân L trình bày:* Từ năm 1990 đến năm 2005, ông Phạm Xuân L giữ chức Chủ tịch UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. Ông L xác nhận tháng 10/1995 xét nguyện vọng của Ông Lê P, giáo viên trường cấp 3 Vũ Quang, UBND xã P đã nhất trí trên cấp cho ông P 212,6m<sup>2</sup> đất để làm nhà ở. Sau đó, ông P xét thấy mảnh đất ở còn chật chội nên đã thống nhất với ông Nguyễn T1 mua thêm 5m đất chiều ngang mặt đường 15A giáp hồ bom và 80m chiều sâu. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông T1 do UBND xã xác nhận ngày 03/02/1996. Ông L khẳng định hai mảnh đất nói trên là không trùng nhau, bởi vì một ô đất gia đình Ông Lê P xin UBND xã cấp để làm nhà ở sát tường rào nhà trường có hình gấp khúc chứ không phải là đường thẳng, còn phía giáp đất ông Nguyễn T1 là đường thẳng giáp bờ rào cũ nhà trường (bờ rào tiếp giáp với nhà ông Trần). Do vậy hai mảnh đất nói trên không nằm trùng trên một ô đất mà là hai ô rõ ràng..

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh căn cứ vào Điều b Khoản 1 Điều 50, Khoản 6 Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134. Điều 137, Điều 255, Điều 259 Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điểm a Khoản 1 Điều 24; Khoản 4, Khoản 5 Điều 26; Điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê P và Bà Phạm Thị D.**

**1.1. Công nhận phần diện tích đất 160,6m<sup>2</sup> do UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh đề nghị trên cấp cho Ông Lê P tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; trên đất có một móng nhà xây gạch đá cốt thép. Buộc Bà Trần Thị T và các con của bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của gia đình Ông Lê P và Bà Phạm Thị D. Phần đất có tứ cận cụ thể như sau:**

- Phía Đông Bắc giáp hàng rào trường THPT Vũ Quang cũ (nay là trường THCS Phúc Đồng, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh), có các cạnh dài 26,6m và 4,0m;

- Phía Tây Nam giáp đất vườn Bà Trần Thị T dài 25,5m;

- Phía Đông Nam giáp đất vườn Bà Trần Thị T dài 2,4m;
- Phía Tây Bắc giáp đường 15A; dài 6,1m.

*(Kèm theo sơ đồ kiểm tra xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2017)*

Nguyên đơn có quyền gặp các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

**1.2.** Bác yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà Ông Lê P và Bà Phạm Thị D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T ngày 21/11/1995 với diện tích là 400m<sup>2</sup> tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Trần Thị T.

**2.1.** Bác yêu cầu của Bà Trần Thị T yêu cầu công nhận 212,6m<sup>2</sup> tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

**2.2.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê P và ông Nguyễn T 400m<sup>2</sup> ngày 21/11/1995 tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh là hợp đồng vô hiệu.

**2.3.** Buộc Bà Trần Thị T phải thanh toán cho Ông Lê P và Bà Phạm Thị D số tiền gốc bán đất là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng chẵn) và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 3.715.500 đồng (Ba triệu bảy trăm mười năm ngàn năm trăm đồng), tổng cộng là: 5.215.500 đồng (Năm triệu hai trăm mười lăm ngàn năm trăm đồng).

**3.** Buộc Bà Trần Thị T di dời toàn bộ cây cối, hoa màu trên đất là 160,6m<sup>2</sup> của Ông Lê P do UBND xã P đề nghị cấp tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh để trả lại mặt bằng đất cho nguyên đơn trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày án phát sinh hiệu lực pháp luật, bao gồm các loại tài sản như sau: 01 cây dừa loại mới trồng đến 1 năm phát triển bình thường; 12 cây ổi loại mới trồng phát triển bình thường 1-4 năm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2017.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2017 bà Đặng Thị Thu H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của

Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/1995 giữa Ông Lê P và ông Nguyễn T với diện tích 400m<sup>2</sup> tại xóm 8 (nay xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

Ngày 13/9/2017 Bà Trần Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh với nội dung:

+ Tòa án nhân dân huyện K buộc Bà Trần Thị T phải thanh toán cho Ông Lê P và Bà Phạm Thị D số tiền bồi thường tổng là 5.215.500đ là không có cơ sở

+ Tòa án nhân dân huyện K công nhận diện tích 160,6m<sup>2</sup> đất do UBND xã P đề nghị cấp trên cấp cho Ông Lê P là trái quy định pháp luật

+ Bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 3/8/2017 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có Quy ết định kháng nghị số 32/QĐKNPT- VKS - DS về phần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và phần án phí dân sự có giá ngạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh vẫn giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, thư ký, của người tham gia tố tụng. Về nội dung đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, bác kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

[1]. Xét kháng cáo của bà Đặng Thị Thu H, HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Giấy chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn T với Ông Lê P lập ngày 21/11/1995, được UBND xã P xác nhận ngày 03/2/1996 có nội dung Ông Lê P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T thửa đất chiều rộng 5m, chiều dài 80m, diện tích 400m<sup>2</sup>. Thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông Trần, bà T. Theo Điều 233 BLDS 1995 quy định về ở hữu chung của vợ chồng: “1. *Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất. 2 Vợ, chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung bằng công sức của mỗi người; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. 3.Vợ chồng cùng bàn bạc, thoả thuận hoặc uỷ quyền cho nhau*

*chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung*”. Điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 quy định: “*Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng*”. Như vậy, Hợp đồng chỉ có ông Nguyễn T1 ký tên bên phần người chuyển nhượng nên hình thức hợp đồng chuyển nhượng chưa phù hợp với quy định của pháp luật vì thửa đất là tài sản chung của ông Trần và vợ là Bà Trần Thị T, chỉ một mình ông Trần tự ý chuyển nhượng mà chưa thể hiện có sự đồng ý của bà T là không đúng với khoản 3 Điều 233 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986. Do đó, theo quy định tại các Điều 122, 124, 127, 128, 134 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vô hiệu. Điều 146 BLDS 1995, Điều 137 BLDS 2005 quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập*”. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê P về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng 400m<sup>2</sup> đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T1 tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Ông Lê P với ông Nguyễn T1 ngày 21/11/1995 vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, nên kháng cáo của bà Đặng Thị Thu H không được chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo của Bà Trần Thị T:

[2.1]. Bà T cho rằng Tòa án nhân dân huyện K buộc Bà Trần Thị T phải thanh toán cho Ông Lê P và Bà Phạm Thị D số tiền bồi thường tổng là 5.215.500đ là không có cơ sở, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn T với Ông Lê P lập ngày 21/11/1995, được UBND xã P xác nhận ngày 03/2/1996 chỉ thể hiện diện tích đất chuyển nhượng, sơ đồ tứ cận thửa đất, không thể hiện giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là bao nhiêu tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án đương sự không có tài liệu chứng minh việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất giữa hai bên, chỉ có lời khai của nguyên đơn xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng là 1.500.000đ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của đại diện nguyên đơn để buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc bán đất là 1.500.000đ và phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 3.715.500đ là không có căn cứ. Do đó kháng cáo của bà T là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2.2]. Bà T cho rằng Tòa án nhân dân huyện K công nhận diện tích 160,6m<sup>2</sup> đất do UBND xã P đề nghị trên cấp cho Ông Lê P là trái quy định pháp luật. HĐXX thấy rằng: Ngày 08/10/1995, Ông Lê P làm giấy xin cấp đất làm nhà ở gửi UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh với diện tích 212,6m<sup>2</sup> đất, vị trí thửa đất giáp trường phổ thông trung học Vũ Quang và giáp đất nhà ông Nguyễn T1. Ngày

10/10/1995, Chủ tịch UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh đã thị thực đồng ý đề nghị trên cấp cho Ông Lê P 212,6m<sup>2</sup>. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng phần diện tích 212,6m<sup>2</sup> đất mà Ông Lê P làm đơn xin cấp đã được UBND xã xác nhận và đề nghị trên cấp cho ông P không nằm trong diện tích đất của gia đình ông Nguyễn T1. Tuy ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai nhưng đã được theo dõi trên sổ địa chính số 05, số 11 của UBND xã P. Sau khi sử dụng đất ông P đã làm móng nhà kiên cố, quá trình sử dụng đất, làm móng nhà không có ai tranh chấp và cũng không bị chính quyền địa phương xử lý hành chính về đất đai. Theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 50; Khoản 6 Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 255, Điều 259 Bộ luật dân sự năm 2005, Ông Lê P là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất. Quá trình giải quyết vụ án đại diện của nguyên đơn chỉ đề nghị thẩm định và giải quyết 160,6m<sup>2</sup> đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận diện tích 160,6m<sup>2</sup> đất tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh do UBND xã P đề nghị cấp trên cấp cho Ông Lê P là hoàn toàn có cơ sở. Tuy nhiên bản án sơ thẩm không ghi rõ là Tạm giao cho nguyên đơn là chưa cụ thể và phù hợp. Nên kháng cáo của bà T không được chấp nhận.

[2.3]. Bà T đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX phúc thẩm thấy rằng từ những phân tích trên yêu cầu này của bà T không được chấp nhận.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh:

[3.1]. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh kháng nghị cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của đại diện nguyên đơn để buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc bán đất là 1.500.000đ và phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 3.715.500đ là không có căn cứ. Như đã phân tích tại mục [2.1], kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận.

[3.2]. Về án phí: Theo đơn khởi kiện tổng diện tích đất tranh chấp là 612,6m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất được UBND xã đề nghị trên cấp cấp 212,6m<sup>2</sup>, đất nhận chuyển nhượng là 400m<sup>2</sup>. Tòa án sơ thẩm đã tiến hành thẩm định và định giá quyền sử dụng đất theo yêu cầu của đương sự và công nhận cho nguyên đơn có quyền sử dụng 160,6m<sup>2</sup> đất trong số 212m<sup>2</sup> đất có trị giá 4.818.000đ, phần đất

nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 297,9m<sup>2</sup> có trị giá 8.931.000đ. Như vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của đương sự nhưng không buộc đương sự phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần diện tích đất không được chấp nhận là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015; khoản 1, 4 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, nên kháng nghị của viện kiểm sát là có căn cứ cần được chấp nhận.

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Hà Tĩnh. Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Trần Thị T, bác kháng cáo của Chị Đặng Thị Thu H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào Điểm b Khoản 1 Điều 50, Khoản 6 Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134. Điều 137, Điều 255, Điều 259 Bộ luật dân sự năm 2005 xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê P và Bà Phạm Thị D:

**1.1.** Tạm giao cho Ông Lê P, Bà Phạm Thị D diện tích 160,6m<sup>2</sup> đất tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh do UBND xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh đề nghị trên cấp cho Ông Lê P ; trên đất có một móng nhà xây gạch đá cốt thép. Phần đất có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp hàng rào trường THPT Vũ Quang cũ (nay là trường THCS Phúc Đồng, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh), có các cạnh dài 26,6m và 4,0m;

- Phía Tây Nam giáp đất vườn Bà Trần Thị T dài 25,5m;

- Phía Đông Nam giáp đất vườn Bà Trần Thị T dài 2,4m;

- Phía Tây Bắc giáp đường 15A; dài 6,1m.

*(có sơ đồ kiểm tra xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2017 kèm theo bản án sơ thẩm)*

Nguyên đơn có quyền gặp các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

**1.2.** Buộc Bà Trần Thị T và các con của bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của gia đình Ông Lê P và Bà Phạm Thị D.

Buộc Bà Trần Thị T di dời toàn bộ cây cối, hoa màu trên 160,6m<sup>2</sup> đất tạm giao cho Ông Lê P, Bà Phạm Thị D tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, trả lại mặt bằng đất cho nguyên đơn trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày án phát sinh hiệu lực pháp luật. Các loại cây cối, hoa màu di dời bao gồm: 01 cây dừa loại mới trồng đến 1 năm phát triển bình thường; 12 cây ổi loại mới trồng phát triển bình thường 1-4 năm, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2017.

**1.3.** Bác yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà Ông Lê P và Bà Phạm Thị D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T ngày 21/11/1995 với diện tích là 400m<sup>2</sup> tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Trần Thị T:

**2.1.** Bác yêu cầu của Bà Trần Thị T yêu cầu công nhận 212,6m<sup>2</sup> đất tại xóm 8 (nay là xóm 6), xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

**2.2.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê P và ông Nguyễn T ngày 21/11/1995 được UBND xã P xác nhận ngày 03/02/1996 vô hiệu.

**3.** Về án phí: áp dụng Điểm đ khoản 1, Điều 11; Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điểm a Khoản 1 Điều 24; Khoản 4, Khoản 5 Điều 26; Điểm b Khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị 236/2016/NQUBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

**3.1** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê P phải nộp 446.000 đ (Bốn trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) tiền án phí dân sự có giá ngạch. Ông đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm tại cơ quan Thi hành án huyện K theo biên lai số

AA/2014/0000998 ngày 03/01/2017, nay phải nộp tiếp 246.000 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

Bà Trần Thị T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Bà Trần Thị T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**3.2 Án phí phúc thẩm:** Ông Lê P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 0004092 ngày 13/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*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 và người phải thi hành án 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 kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TA, VKS, THADS sơ thẩm
- Các đương sự; Lật sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thương Huyền**













**Các thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Nguyễn Hữu Loan**

**Nguyễn Thị Bích Đào**

**Bùi Văn Lam**



