TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số : 55/DS-PT
Ngày:7/10/2019
V/v: Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Dương Thị Liên

Các Thẩm phán: Ông Bằng Công Hiệp và Ông Nguyễn Tất Thắng.

- ***Thư ký phiên toà:*** *Bà Nguyễn Thị Ngân* - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Từ ngày 3 tháng 10 đến ngày 7 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:42/2019 /TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 về tranh chấpHĐCN quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14 /2019/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2019 /QĐPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị V, sinh năm 1962; (Có mặt)
Trú tại: xóm 8, xã SC, thành phố TN

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H(Nguyễn Xuân H), sinh năm 1969;(Có mặt)
Trú tại: xóm 8, xã SC, thành phố TN

3. Người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan:
- Chị Phạm Thị S, sinh năm 1978(Vợ anh H);(vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Ph(mẹ anh H) (vắng mặt)
- Chị Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1988; chị Nguyễn Khánh V, sinh năm 1990(vắng mặt); chị Nguyễn Khánh Vuệ, sinh năm 1993 (có mặt)

4. Người làm chứng: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966(có mặt)

Các đương sự đều trú tại: xóm 8, xã SC, thành phố TN

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án thẩm bà Hà Thị V Nguyên đơn khởi kiện trình bày:

Ngày 28/03/2001 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn Văn H(Nguyễn Xuân H) tại xóm 8, xã SC, thành phố TN.

Mảnh đất vợ chồng bà khi mua không ghi diện tích cụ thể mà xác định bằng ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp đường xóm;
- Phía Bắc giáp gia đình bà Nh(có hàng rào)
- Phía Tây giáp nhà ông T
- Phía Nam giáp nhà ông Ch(có hàng rào)

(để 2 mét cổng đề phòng lụt lội)

Việc chuyển nhượng nhà đất thể hiện bằng giấy viết tay có vẽ sơ đồ mảnh đất, có sự chứng kiến của ông Ch, bà Ph(là bố mẹ đẻ của ông H); ông Lê Minh L(Trưởng xóm) Bên bán: Nguyễn Xuân H; Bên mua: Nguyễn Văn M(là chồng bà) ký vào giấy chuyển nhượng.

Trên mảnh đất có một ngôi nhà cấp 4 và cây cối, hoa màu. Khi mua nhà đất ông H chưa có GCNQSD đất, đến tháng 9/2001 ông H nhận GCNQSD đất đối với toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà V, ông M.

Theo GCNQSD đất sô U 214374 vào sổ cấp GCNQSD số 00979 do UBND huyện PL cấp ngày 25/9/2001. Diện tích đất cụ thể gồm có: Thửa số 42 tờ bản đồ số 11 có diện tích 1787,00 m^2 đất vườn tạp;thửa số 44 tờ bản đồ số 11 diện tích 286 m^2 đất thổ cư.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H, gia đình bà V chuyển đến ở và trồng cây lâu năm trên đất, năm 2005 gia đình bà V xây tường rào bao quanh đất, trước khi xây tường bao các hộ giáp ranh liền kề có ký xác nhận ranh giới đất, gia đình ông H công nhận và cũng không có ý kiến gì.

Năm 2006 gia đình bà V dỡ căn nhà cấp 4 mua của ông H để xây lại nhà mới là căn nhà 2 tầng mái đổ bê tông cốt thép ở ổn định đến năm 2012 thì xảy ra tranh chấp do bà V làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất thì phía ông Hgây khó khăn,không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo mẫu quy định, chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng ông Hkhông hợp tác, ông Hcho rằng ông chỉ bán cho gia đình bà V 01căn nhà cấp 4 khoảng 72 m^2 chứ không bán toàn bộ diện tích đã ghi như trong GCNQSD đất đã được cấp cho ông.

Nay bà Hà Thị V và các đồng sở hữu trong gia đình ủy quyền cho bà V khởi kiện ông Nguyễn Văn H(Nguyễn Xuân H) ra Tòa, đề nghị Tòa án công nhận hợp

đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ bà Hà Thị V và ông Nguyễn Xuân H để gia đình bà tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Diện tích đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc 1 phần do ông được bố mẹ cho đất, 1 phần do ông mua của ông Quang nhưng ông không xác định được diện tích cụ thể, toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp với bà V ông đã được cấp GCNQSD đất mang tên Nguyễn Văn H.

Ngày 28/3/2001 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà V, ông M với giá 10.000.000 đồng(Mười triệu đồng) để lấy tiền trả nợ. Tuy nhiên ông chỉ bán nhà cho vợ chồng bà V cùng một số hoa màu trên đất, diện tích chuyển nhượng là 72 m^2 đất thổ cư, không phải bán toàn bộ diện tích đất đã ghi trong GCNQSD đất mang tên ông. Nay bà V khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đề nghị ông tiếp tục thực hiện hợp đồng theo số diện tích ông đã được cấp ghi trong GCNQSD đất là 2.073 m^2 ông không nhất trí, ông chỉ nhất trí làm thủ tục chuyển nhượng cho bà V với diện tích 72 m^2 đất thổ cư.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:** Chị Phạm Thị S(Vợ anh H) khai: Tôi là vợ của anh Nguyễn Xuân H. Tôi không biết gì về việc bán đất giữa anh Hà và bà V vì năm 2004 tôi mới kết hôn với anh H, anh H bán đất cho gia đình bà V trước khi tôi kết hôn nên tôi không liên quan gì đến vụ án.

Bà Nguyễn Thị Ph mẹ đẻ ông H đồng quan điểm với ông H.

Chị Nguyễn Khánh V, Nguyễn Thị Kh, Nguyễn Khánh V(là con của bà V, ông M) khai: Năm 2001 Bố mẹ tôi mua nhà đất của ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H) với giá 10 triệu đồng. Từ ngày mua nhà đất xong gia đình tôi xây tường rào bao quanh đất ông H không có kiến gì.Năm 2006 bố mẹ chúng tôi xây nhà kiên cố 2 tầng ông H không tranh chấp gì, sau khi bố chúng tôi chết ông H mới tranh chấp với gia đình tôi. Tôi ủy quyền cho bà Hà Thị V giải quyết các vấn đề có liên quan đến tài sản gia đình tôi.

Người làm chứng**:** Bà Phạm Thị T trình bày: Tôi là con dâu ông T, gia đình tôi có tiếp giáp đất của bà V, gia đình chồng tôi ở đây từ năm 1973. Tôi biết gia đình bà V mua đất của ông Nguyễn Văn H từ năm 2001, đất gia đình tôi (phía Tây giáp đất nhà bà V) Bà V xây tường rào quanh đất và ở ổn định không tranh chấp với ai. Năm 2012 ông M(chồng bà V chết) sau đó thì 2 bên xảy ra tranh chấp. Khi tôi ở đây bà V đã xây hàng rào bằng gạch xung quanh để bảo vệ đất, gia đình ông H không tranh chấp gì.

Tòa án nhân dân thành phố TN tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/5/2018 như sau:

Về đất: Vị trí đất là thửa số 42 tờ bản đồ số 11 có diện tích 1787,00 m^2 đất vườn tạp; Thửa số 44 tờ bản đồ số 11 diện tích 286 m^2 đất thổ cư.

Đất đã có GCNQSD đất mang tên Nguyễn Văn H do UBND huyện Phú Lương cấp ngày 25/9/2001.

Theo kết quả đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH Tài Nguyên và Môi trường Thủ Đô xác định diện tích theo hiện trạng là **1909,5 m^2** gồm có:

- Phía Đông Bắc: Từ A đến B =39,64 m;
- Phía Đông Nam: Từ B đến C = 66,76 m;
- Phía Tây Nam: Từ C đến D = 17,80 m;
- Phía Tây Bắc: Từ D đến A =61,61 m;

(Có bản trích đo hiện trạng kèm theo)

+ Về tài sản trên đất: Có Nhà ở: Nhà ở nằm vào thửa 42 trong đó: Nhà ở = 87,12 m^2; Sân = 61,5 m^2)

Sân:(Tường rào sân, móng, gạch lát); Tường rào bảo vệ đất xây gạch đất nung.

Cây cối gồm: 07 cây mít; 03 cây trám; 01 cây khế; 07 cây bưởi; 01 cây cam; 01 cây chanh; 02 cây xoan; 04 cây nhãn; 08 bụi chuối.

Vơi nội dung trên, tại bản án số số 14 /2019/DS-ST ngày04 tháng4 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 , 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 73, 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 100,105, 106, 167, 203 Luật đất đai năm 2013.

- Nghị định 43/CP/ NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Điều 699,702 BLDS 2005; khoản 2 Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn H.

2. Giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu lập ngày 28/3/ 2001 giữa ông Nguyễn Văn Mầu(chồng bà Hà Thị V) và ông Nguyễn Văn H không bị vô hiệu, có hiệu lực pháp luật.

Bà Hà Thị V được quyền sử dụng đất tại:

- Thửa số 44 tờ bản đồ số 11 diện tích **191, 6 m^2 đất thổ cư.**
- Thửa đất số 42 tờ bản đồ số 11 có diện tích **1717,9 m^2 đất vườn tạp;**

Theo kết quả đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH Tài Nguyên và Môi trường Thủ Đô xác định tổng diện tích theo hiện trạng là **1909,5 m^2** gồm có:

- Phía Đông Bắc: Từ A đến B =39,64 m;
- Phía Đông Nam: Từ B đến C = 66,76 m;
- Phía Tây Nam: Từ C đến D = 17,80 m;
- Phía Tây Bắc: Từ D đến A =61,61 m;

(Có bản trích đo hiện trạng kèm theo)

3. Kiến nghị UBND thành phố Thái Nguyên thu hồi GCNQSD đất mang tên Nguyễn Văn H do UBND huyện PL cấp ngày 25/6/2001(đất tranh chấp thuộc xã SC hiện xã SC do UBND thành phố TN quản lý) để làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà Hà Thị V theo quy định điểm d khoản 2 , khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/CP/ NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

4. Bà Hà Thị V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hà Thị V về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bà V đã chi phí xong.

6. Về Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H(Nguyễn Xuân H) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ nhà nước. Hoàn trả lại cho bà V 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số **0003686 ngày 20/6/2013** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương, Thái Nguyên,

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2019 ông H làm đơn kháng cáo không nhất trí với bản án với các lý do: Ông chỉ nhất trí bản 72m2 đất thổ cư, nhà và hoa màu chứ không nhất trí bản toàn bộ đất, ông đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H trong thời hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí được xem xét theo trình tự phúc thẩm:

Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử thấy: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 1.909,5 m2 được chia thành 2 thửa gồm: Thửa 44 diện tích 191,6m2 đất thổ cư và thửa 42 diện tích 1.717,9m2 hiện tại bà V đang sử dụng toàn bộ đã xây nhà 2 tầng kiên cố, xây tường rào bao quanh, khi mua bán có giấy tờ viết tay lập ngày 28/3/2001 do ông H là người viết. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H cũng thừa nhận giấy tờ mua bán lập ngày 28/3/2001 do chính tay ông là người viết ra có trưởng xóm và bố mẹ ông cùng ký vào tờ giấy đó, ông đã nhận đủ số tiền 10.000.000 đồng(mười triệu đồng) tiền bán nhà và đất, sau khi bán xong gia đình bà V ông Màu sử dụng đã phá nhà cũ do ông H bán cho và xây nhà 2 tầng kiên cố ,trồng cây ăn quả, xây tường rào bao quanh, sử dụng ổn định từ ngày mua nhưng ông H không có ý kiến gì, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2001 có hiệu lực là có căn cứ đúng pháp luật, ông H kháng cáo cho rằng ông chỉ bán 72 m2 đất nhưng ông không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh nên kháng cáo của ông không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số14/2019/DSST ngày 4/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên về phần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Hà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 699,702 BLDS 2005; khoản 2 Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 100,105, 106 Luật đất đai năm 2013, Nghị định 43/CP/ NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính

phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị quyết số326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số14/2019/DSST ngày 4/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn H.

2. Giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu lập ngày 28/3/ 2001 giữa ông Nguyễn Văn Mầu(chồng bà Hà Thị V) và ông Nguyễn Văn H không bị vô hiệu, có hiệu lực pháp luật.

Bà Hà Thị V được quyền sử dụng đất tại:

- Thửa đất số 44 tờ bản đồ số 11 diện tích **191, 6 m^2 đất thổ cư**.
- Thửa đất số 42 tờ bản đồ số 11 có diện tích **1717,9 m^2 đất vườn tạp;**

Theo kết quả đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH Tài Nguyên và Môi trường Thủ Đô xác định tổng diện tích theo hiện trạng là **1909,5 m^2** gồm có:

- Phía Đông Bắc: Từ A đến B =39,64 m;
- Phía Đông Nam: Từ B đến C = 66,76 m;
- Phía Tây Nam: Từ C đến D = 17,80 m;
- Phía Tây Bắc: Từ D đến A =61,61 m;

(Có bản trích đo hiện trạng kèm theo)

3. Kiến nghị UBND thành phố TN thu hồi GCNQSD đất mang tên Nguyễn Văn H do UBND huyện PL cấp ngày 25/6/2001(đất tranh chấp thuộc xã Sơn Cẩm hiện xã Sơn Cẩm do UBND thành phố Thái Nguyên quản lý) để làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà Hà Thị V theo quy định điểm d khoản 2 , khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/CP/ NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

4. Bà Hà Thị V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hà Thị V về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bà V đã chi phí xong.

6. Về Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H(Nguyễn Xuân H) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ nhà nước. Hoàn trả lại cho bà V

200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003686 ngày 20/6/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PL, Thái Nguyên,

Về án phí phúc thẩm: Ông H phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm, xác nhận ông Hđã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 001576 ngày 18/4/2019 tại Chi cục Thi hành án thành phố Thái Nguyên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Tòa án TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Dương Thị Liên