

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 24/2019/DS-PT

Ngày 19-3-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuệ;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoa;

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 19 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2018/TLPT-DS ngày 21/12/2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nông Quang H; cư trú tại: Thôn VT, xã HĐ, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Thị Q, cư trú tại: Thôn VT, xã HĐ, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 29/5/2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đinh Văn Ch; cư trú tại: Thôn KhĐ, xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hứa Thị Q; cư trú tại: Thôn VT, xã HĐ, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Bà Nông Thị H; cư trú tại: Thôn ThL, xã HS, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Ông Nông Quang H1; cư trú tại: Thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

4. Bà Nông Thị H2; cư trú tại: Khu a, thị trấn TK, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Ông Nông Quang H3; cư trú tại: Thôn KhĐ, xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

6. Bà Nông Thị H3; cư trú tại: Thôn VT, xã HĐ, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Ông Đinh Ích T; cư trú tại: Số nhà c đường LL, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

8. Bà Hoàng Thị Th, cư trú tại: Thôn KhĐ, xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt buổi sáng, vắng chiều ngày 14/3/2019 và ngày 19/3/2019.

9. Ủy ban nhân dân xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hứa Thị Q, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nông Quang H3, ông Nông Quang H1, bà Nông Thị H, bà Nông Thị H2, bà Nông Thị H3 (theo các văn bản ủy quyền ngày 29/5/2018, ngày 01/6/2018, ngày 11/6/2018 và các ngày 18, 19/02/2019); có mặt.

2. Ông Nguyễn Ngọc T, là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nông Quang H là nguyên đơn; bà Hứa Thị Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nông Quang H trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của bố mẹ ông H là ông Nông Quang H4 và bà Ngô Thị K sử dụng xây dựng nhà cấp 4 để sinh sống ổn định từ năm 1982. Đến năm 2001 thì gia đình ông H4, bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(viết tắt là GCNQSDĐ) đối với diện tích đất ở này. Năm 2002, ông Nông Quang H4 chết, năm 2014 bà Ngô Thị K chết, đều không để lại di chúc. Phần đất và nhà của ông H4, bà K vẫn do các anh em ông H cùng nhau quản lý, sử dụng. Đến cuối năm 2015, anh em trong nhà thống nhất phá bỏ ngôi cấp 4 cũ nói trên và góp tiền của, công sức để cùng xây dựng 01 ngôi nhà ba tầng trên phần đất nền nhà cũ thì gia đình ông Đinh Văn Ch phản đối, yêu cầu gia đình ông Nông Quang H phải xây lùi lại 02 mét tính từ giáp ranh đất của hai gia đình với lý do, ngày 24/12/2000, ông H4, bà K đã nhận chuyển nhượng khu đất này với gia đình ông Đinh Ích T (là bố của bị đơn ông Đinh Văn Ch) và trong giấy chuyển nhượng có

nội dung là khi nào gia đình ông H4, bà K phá dỡ nhà cấp 4 thì phải xây lùi lại 02 mét đất để trả lại đất cho gia đình ông T. Do đó hai bên gia đình xảy ra tranh chấp đối với phần đất nền nhà cũ rộng 02 mét này. Ông Nông Quang H khởi kiện yêu cầu buộc gia đình ông Đình Văn Ch phải chấm dứt việc tranh chấp, trả lại diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định, đồng thời yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2000 là vô hiệu.

Bị đơn ông Đình Văn Ch trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây được ông bà của ông đưa vào hợp tác xã, sau đó hợp tác xã giao đất cho các xã viên để canh tác thì gia đình ông H4 được nhận một phần đất và xây nhà cấp 4 để ở năm 1982. Khi tan hợp tác xã, bố mẹ ông là ông Đình Ích T bà Nguyễn Thị D cùng bác gái là Đình Thị Th nhận lại đất của ông cha để lại thì đã có nhà cấp 4 của ông H4 xây trên đất. Do ông H4 đặt vấn đề muốn mua lại phần đất có ngôi nhà cấp 4 này để sinh sống ổn định, nên ngày 24/12/2000, ông T, bà D đã viết giấy chuyển nhượng cho gia đình ông H4 một mảnh đất có diện tích đất khoảng 165m² với giá chuyển nhượng là 4.500.000 đồng, (gọi là hương hỏa); bao gồm phần đất có ngôi nhà cấp 4 nói trên, giáp ranh ngôi nhà của gia đình ông xây năm 1999. Khi chuyển nhượng thì hai bên gia đình cũng đã nhất trí và ghi vào giấy chuyển nhượng nội dung: Sau này khi nào gia đình ông H4 dỡ ngôi nhà cấp 4 đi thì phải lùi trả lại 02 m để thông thoáng hai bên gia đình. Đến năm 2015, ông Nông Quang H3 là con út của ông Nông Quang H4 phá nhà cấp 4 đi xây nhà mới thì gia đình ông yêu cầu gia đình ông H3 xây lùi lại 02 mét theo thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng ngày 24/12/2000 nói trên và gia đình ông H3 đã nhất trí xây nhà lùi lại 02 mét theo đúng nội dung ghi trong giấy chuyển nhượng. Phần đất rộng 02 mét này chính là diện tích đất tranh chấp hiện nay vẫn để tự nhiên cho hai bên gia đình thông thoáng. Đến năm 2015, vợ chồng anh H, chị Q yêu cầu đòi lấy phần đất này nên mới xảy ra tranh chấp. Do đó, ông Ch không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nông Quang H, yêu cầu để nguyên hiện trạng khu đất cho thông thoáng hai bên gia đình theo đúng nội dung giấy chuyển nhượng ngày 24/12/2000 mà hai bên gia đình đã ký kết.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn là bà Hứa Thị Q, ông Nông Quang H3, ông Nông Quang H1, bà Nông Thị H, bà Nông Thị H2, bà Nông Thị H3 trình bày quan điểm như quan điểm của nguyên đơn ông Nông Quang H đã trình bày, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp là bà Hứa Thị Q giữ nguyên quan điểm và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến gì bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn ông Đình Ích T, bà Hoàng Thị Th trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm như quan điểm của bị đơn ông Đình Văn Ch đã trình bày, không có ý kiến gì bổ sung.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Bản đồ địa chính xã ĐĐ đo vẽ năm 2012 được chỉnh sửa nghiệm thu năm 2017 thì diện tích đất tranh chấp là 31,8m², là một phần diện tích thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ; địa chỉ Thôn KhĐ, xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn, có giáp ranh tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 50 của hộ gia đình ông Đinh Văn Ch, chiều dài cạnh là 1,94m;
- Phía Nam giáp đường quốc lộ 4A, chiều dài cạnh là 1,51 + 0,54m + 0,46m
- Phía Đông giáp thửa đất số 74 của gia đình ông Đinh Văn Ch đang ở có chiều dài cạnh là 15,72m;
- Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 73, chiều dài cạnh là 16,52m.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện TĐ, đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các Điều 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 100, 101, 166, khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, các 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Quang H đòi quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 31,8m², là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 2012, chỉnh lý năm 2017 và yêu cầu đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000 giữa gia đình ông Nông Quang H4 và gia đình ông Đinh Ích T vì không có căn cứ.

2. Ông Đinh Văn Ch được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 31,8m², là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 2012, chỉnh lý năm 2017 với mục đích làm khoảng không thông thoáng hai bên gia đình, không được xây dựng công trình gì trên diện tích đất này theo đúng nội dung “Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000”, ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 50 của hộ gia đình ông Đinh Văn Ch, chiều dài cạnh là 1,94m;
- Phía Nam giáp đường quốc lộ 4A, chiều dài cạnh là 1,51 + 0,54m + 0,46m
- Phía Đông giáp thửa đất số 74 của gia đình ông Đinh Văn Ch đang ở có chiều dài cạnh là 15,72m;
- Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 73, chiều dài cạnh là 16,52m.

Ông Đinh Văn Ch có nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông Đinh Văn Ch được quyền sở hữu một tường rào xây bằng gạch ba banh năm 1998, dài 1,94m, cao 03m, và phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nông Quang H số tiền là 388.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám nghìn đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nông Quang H phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Xác nhận ông Nông Quang H đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nông Quang H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) để sung công quỹ Nhà nước,

Ngoài ra Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 05/12/2018, ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 12/2018/DS-ST, ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn và công nhận quyền quản lý và sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ 91 theo GCNQSDĐ số 00376/QĐ-UB ngày 19/12/2001 của UBND huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q thay đổi kháng cáo; đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm; công nhận quyền quản lý và sử dụng diện tích đất tranh chấp 31,8m², thuộc một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 2012, chỉnh lý năm 2017 và rút yêu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000 giữa gia đình ông Nông Quang H4 và gia đình ông Đinh Ích T. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của phía bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đối với rút yêu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

Đất tranh chấp giữa gia đình ông Nông Quang H và ông Đinh Văn Ch có diện tích 31,8m², là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 2012, chỉnh lý năm 2017, trên đất tranh chấp có 01 bức tường dài 1,94m, cao 03m, phần nửa dưới của tường gạch cao 1,7m là do gia đình ông Nông Quang H xây dựng, phần nửa trên của tường gạch cao 1,3m là do gia đình ông Đinh Văn Ch xây. Năm 2012 đo đạc bản đồ địa chính và cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 74 cho ông Chi, bà Th; ngày 01/11/2018 Ủy ban nhân dân huyện TĐ (viết tắt là UBND) đã ban hành Quyết định số 2856 Hủy bỏ một phần Quyết định số 1453 về việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 74 cho hộ ông Đinh Văn Ch và Hoàng Thị Th. Lý do đã cấp vào một phần ngôi nhà cấp 4 của ông Nông Quang H.

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của bố mẹ ông Nông Quang H là ông Nông Quang H4 và bà Ngô Thị K sử dụng xây dựng nhà cấp 4 để sinh sống ổn định từ năm 1982. Đến năm 2001 thì gia đình ông H4, bà K được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất ở này. Ông Đinh Văn Ch cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà nội khai phá, quản lý sử dụng từ lâu, ngày 24/12/2000, ông T, bà D chuyển nhượng cho gia đình ông H4 một diện tích đất

khoảng 165m² với giá chuyển nhượng là 4.500.000 đồng, bao gồm phần đất có ngôi nhà cấp 4 nói trên. Đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ, không được công chứng chứng thực theo quy định của Luật Đất đai năm 1993; Bộ luật Dân sự 1995 do đó việc chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn xử đề nghị: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018 ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn; hủy và đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa, thấy rằng:

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nông Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị Q trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[3] Về nội dung kháng cáo: Ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền quản lý và sử dụng 31,8m², là một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ 91 theo GCNQSDĐ số 00376/QĐ-UB ngày 19/12/2001 của UBND huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn vì lý do; gia đình đã quản lý sử dụng ổn định từ lâu, đến năm 1982 thì xây dựng căn nhà cấp 4, đến năm 2015 khi phá nhà này để xây nhà mới ông Đinh Văn Ch mới đến tranh chấp.

[4] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ đã được UBND huyện TĐ cấp cho hộ ông Nông Quang H4 số 00376 ngày 19/12/2001, sau này đo đạc chuyển thành thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ; Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất tranh chấp là 31,8m², đối chiếu bản đồ địa chính xã ĐĐ đo vẽ năm 2012 thì đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 74, tờ bản đồ số 91 xã ĐĐ do hộ ông Đinh Văn Ch đang quản lý, sử dụng. Đối chiếu với bản đồ địa chính xã ĐĐ được chỉnh lý nghiệm thu năm 2017 thì diện tích đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 91 xã ĐĐ do hộ ông Nông Quang H3 (em trai Nông Quang H) đang quản lý, sử dụng. Năm 2015, bà Hứa Thị Q là con dâu ông Hòa đã có đơn đề nghị xác minh thực địa đối với thửa đất số 73 nên đã phát hiện ranh giới hai thửa đất số 73 và thửa số 74 trên bản đồ không đúng với thực trạng sử dụng đất, do đó, đơn vị thi công đã chỉnh lý ranh giới hai thửa đất nói trên theo đúng hiện trạng sử dụng, trả lại diện tích đất tranh chấp về thửa đất số 73 và việc chỉnh lý bản đồ đã được phê duyệt, nghiệm thu hoàn chỉnh. Ngày 01/11/2018, UBND huyện TĐ ban hành Quyết định số 2856/QĐ-UBND về việc hủy bỏ một phần Quyết định số 1453 đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 91, diện tích 275,4m² đã cấp cho hộ ông Đinh Văn Ch, lý do cấp vào một phần ngôi nhà cấp 4 của Nông Quang H đang có trong thửa đất.

[5] Đối với “Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000” do phía bị đơn Đinh Văn Ch đưa ra làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu quản lý, sử dụng diện

tích đất tranh chấp; thấy rằng tại thời điểm lập Giấy chuyển nhượng, ông Đinh Ích T không có tài liệu chứng minh là người đang quản lý sử dụng đối với diện tích 165m², mặt khác tại thời điểm đó gia đình nguyên đơn đang quản lý đất và tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 xây dựng từ năm 1982, mặc dù văn bản ghi là “Giấy chuyển nhượng đất nhà ở” nhưng các bên không giao tài sản, không nhận tiền chuyển nhượng, tại phiên tòa Phúc thẩm ông Đinh Ích T cũng khẳng định số tiền 4.500.000đồng không phải là tiền chuyển nhượng đất; về hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền, do đó “Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000” là giao dịch dân sự vi phạm về hình thức cũng như điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 691 và khoản 1 Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 1995. Theo quy định tại Điều 30 Luật đất đai 1993 thì đất không có giấy tờ hợp pháp thì không được chuyển nhượng; cho nên Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000 không phát sinh hiệu lực pháp lý giữa các bên.

[6] Đối với diện tích 31,8 m² đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Đinh Văn K (bố đẻ ông Đinh Ích T) đã đưa vào hợp tác xã từ năm 1960, sau đó hợp tác xã đã giao cho 05 hộ gia đình quản lý trong đó có hộ ông Nông Thế Q là bố đẻ ông Nông Quang H4, khi ông Q chết, ông H4 tiếp tục quản lý, đến năm 1982 đã làm 01 nhà cấp 4 trên khu đất đó trên diện tích 100m². Như vậy diện tích tranh chấp là của bố mẹ ông H là ông Nông Quang H4 và bà Ngô Thị K sử dụng xây dựng nhà cấp 4 để sinh sống ổn định từ năm 1982. Năm 2002, ông Nông Quang H4 chết, năm 2014 bà Ngô Thị K chết đều không để lại di chúc. Phần đất và nhà của ông H4, bà K vẫn do các anh em ông H cùng nhau quản lý, sử dụng. Đến cuối năm 2015 thì xảy ra tranh chấp; (cấp sơ thẩm nhận định khi ông Nông Quang H3 là con của ông Nông Quang H4 khi phá nhà cấp 4 năm 2016, ông Đinh Văn Ch yêu cầu lùi 02 m, gia đình ông H3 đã đồng ý xây lùi 02 m trả lại đất là không có cơ sở, bởi vì tại biên bản sự việc ngày 13/12/2015 của ban hòa giải yêu cầu cả 02 bên gia đình không được xây dựng trên đất đang có tranh chấp, các con của ông Nông Quang H4 không chấp nhận đối với yêu cầu của Đinh Văn Ch). Ông Nông Quang H đã được thừa kế từ bố mẹ và quản lý sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp; theo Điều 73 Luật đất đai 1993 quy định thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương đầu thừa nhận khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2018 đã đào xuống và xác định được móng nhà cấp 4 như sơ đồ khu đất tranh chấp. Các bên đương sự cũng đều khẳng định diện tích đất tranh chấp chiều rộng 1,94m đã đo sát điểm mốc là tường của hai nhà ông Ch và ông H3, khi ông Ch xây nhà thì phần mái tôn cũng nhô ra khoảng 30-40cm như bản ảnh tại bút lục số 38. Từ những cơ sở nêu trên, xét thấy nguyên đơn có đủ căn cứ được giao quyền quản lý sử dụng đối với diện tích móng nhà cấp 4 là 25,7m² (“lấy điểm mốc của móng nhà cấp 4 là 1,57” có chiều dài 10m + 1,91m đến bức tường rào ngăn cách giữa nhà ông H và ông Ch và 4,16m phía giáp đường quốc lộ 4A; có tổng cộng chiều dài là 16,52m). Ông Đinh Văn Ch có quyền quản lý sử dụng diện tích là 6,1m² (phía bắc giáp tường rào ngăn cách giữa nhà ông H và ông Ch, chiều

rộng là 37cm, phía nam giáp quốc lộ 4A có chiều rộng là 46cm, có chiều dài là 15,72m). Như vậy vẫn bảo đảm có khoảng cách và thông thoáng giữa 02 nhà, đúng quy định của pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000 giữa gia đình ông Nông Quang H4 và gia đình ông Đinh Ích T. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q đều cho rằng do không hiểu biết các quy định của pháp luật, nên tại cấp sơ thẩm đã yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, nay rút yêu cầu khởi kiện phần trên; chỉ yêu cầu được quản lý diện tích đất tranh chấp 31,8 m². Xét thấy việc rút yêu cầu là sự tự nguyện của nguyên đơn và Bị đơn cũng đồng ý, Hội đồng xét xử hủy và đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000 mà cấp Sơ thẩm đã giải quyết.

[8] Đối với tường gạch ba banh trên diện tích đất tranh chấp dài 1,94m, cao 03m, tổng diện tích mặt là 5,82m²: Cả hai bên đương sự đều thừa nhận được xây dựng từ năm 1998, phần nửa dưới của tường gạch cao 1,7m là do gia đình ông Nông Quang H xây, phần nửa trên của tường gạch cao 1,3m là do gia đình ông Đinh Văn Ch xây, tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất, diện tích đất tranh chấp xác định được thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai thì người đó quản lý, vì giá trị không đáng kể; không yêu cầu phải bồi thường giá trị đã xây dựng bức tường rào cho nhau. Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

[9] Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nông Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị Q.

[10] Về áp dụng pháp luật để giải quyết Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000 nên phải áp dụng Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai năm 1993.

[11] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Lạng Sơn về nội dung vụ án tại phiên tòa phù hợp với nhận định trên được chấp nhận.

[12] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận, nên ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nông Quang H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) để sung công quỹ Nhà nước, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Nông Quang H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số AA/2015/0000298 ngày 26/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn, xác nhận ông Nông Quang H đã nộp đủ tiền án phí. Ông Đinh Văn Ch phải án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 25,7m², đất có giá là 800.000đồng/m² tổng giá đất là 20.560.000 đồng (25,7m² x 800.000 x 5% = 1.028.000 đồng).

[13] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 2; khoản 1 Điều 3, Điều 30, 31 và 73 của Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 690, Điều 691, khoản 1 Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nông Quang H có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 25,7m², là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 2012, chỉnh lý năm 2017.

- Phía Bắc giáp thửa đất số 50 của hộ gia đình ông Đinh Văn Ch, chiều rộng là 1,57m;

- Phía Nam giáp đường quốc lộ 4A, chiều rộng là 1,57m

- Phía Đông giáp tường nhà của nhà ông Nông Quang H3 (gia đình Nông Quang H) đang ở có chiều dài cạnh là 16,52m;

- Phía Tây giáp phần đất của Đinh Văn Ch, chiều dài cạnh là 15,72m. *(Có sơ họa khu đất kèm theo).*

2. Ông Đinh Văn Ch được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 6,1m², là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 91 xã ĐĐ, huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 2012, chỉnh lý năm 2017.

- Phía Bắc giáp thửa đất số 50 của hộ gia đình ông Đinh Văn Ch, chiều rộng là 0,37m;

- Phía Nam giáp đường quốc lộ 4A, chiều dài cạnh là 0,40m

- Phía Đông giáp tường nhà của gia đình ông Đinh Văn Ch đang ở có chiều dài cạnh là 15,72m;

- Phía Tây giáp đất móng nhà cũ của gia đình Nông Quang H, chiều dài cạnh là 15,72m. *(Có sơ họa khu đất kèm theo).*

3. Hủy và đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2000 của ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q.

4. Ông Đinh Văn Ch được quyền sở hữu một tường rào xây bằng gạch ba banh năm 1998, dài 0,37m, cao 03m, ông Nông Quang H quyền sở hữu một tường rào xây bằng gạch ba banh năm 1998, dài 1,57m, cao 03m. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, không phải bồi thường cho nhau trị giá bức tường rào trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nông Quang H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) để sung công quỹ Nhà nước, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Nông Quang H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số AA/2015/0000298 ngày

26/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn, xác nhận ông Nông Quang H đã nộp đủ tiền án phí. Ông Đinh Văn Ch phải án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 1.028.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nông Quang H và bà Hứa Thị Q đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0000392 và AA/2015/0000391 cùng ngày 13/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện TĐ, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; HCTP; TDS; KTNV và THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Tuệ

