

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 36/2018/DS-PT
Ngày 21 - 11 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Điệt.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Hiệp, bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2014/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2014 về Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2014/DSST ngày 17 tháng 6 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2018/QĐPT ngày 17 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lừ Thị N - Địa chỉ: bản CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Việt Anh. Địa chỉ: Số 13, Ngõ Hàng Bột, phường Cát Linh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Bị đơn: Bà Hoàng Thị H - Địa chỉ: Tiểu khu 1, ngã ba CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La (đã chết). Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Hoàng Thị H thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Chị Nguyễn Thị Thu H (tên gọi khác H1). Địa chỉ: Thôn TK, xã ĐT, huyện KC, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

Anh Nguyễn Văn T, địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H1 - Địa chỉ: Tiểu khu 1, ngã ba CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H1 - Địa chỉ: Tiểu khu 1, ngã ba CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Luật sư Vũ Đức Thuận, Lê Ngọc Anh, Trịnh Lê Ngọc Quỳnh văn phòng Thăng Long Hà Nội - Đoàn luật sư tỉnh Sơn La. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện bản tự khai nguyên đơn bà Lữ Thị N, người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Việt Anh trình bày:

Gia đình bà Lữ Thị N hiện đang là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất vườn 1.275m², bao gồm thửa đất số 94k diện tích 610m² và thửa đất số 95 diện tích 665m² đều thuộc tờ bản đồ số 225-9 tại bản NO, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Q823905 do Chủ tịch UBND huyện MS ký cấp ngày 27/11/2001 mang tên Hà Văn P (chồng bà N) đã bị ốm chết năm 2010. Vị trí tiếp giáp phía Đông giáp đất gia đình ông H2, ông T1; phía Tây giáp đất gia đình ông Q; phía Nam giáp đường Quốc lộ 6; phía Bắc giáp đất gia đình ông Q.

Tháng 9/2013 bà Hoàng Thị H và con nuôi anh Nguyễn Văn H1, tự ý lấn chiếm và xây dựng nhà trên diện tích đất nêu trên, bà N đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết. UBND xã CN đã hòa giải nhưng bà H, anh H1 không nhất trí trả lại đất cho bà N với lý do năm 1993, ông Hà Văn P đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H. Bà N đã có đơn khởi kiện yêu cầu bà H, anh H1 phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình đã xây dựng trên diện tích đất nêu trên để trả lại cho gia đình bà N (gồm bà N và 02 đứa con thuộc hàng thừa kế thứ nhất đã ủy quyền cho bà N).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã đo thực tế là 1.000m² đất.

Bị đơn bà Hoàng Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 trình bày:

Năm 1993 bà Hoàng Thị H có mua của vợ chồng Hà Văn P, bà Lữ Thị N, một mảnh đất có chiều rộng giáp đường Quốc lộ 6 là 24m, chiều dài sâu vào 85m (khi mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tài sản có trên đất gồm 01 nhà sàn 02 gian lợp gianh cùng toàn bộ số cây ăn quả (nhãn, na, ổi, mít), bà H đã trả tiền là 20.000.000đ tiền mặt; kèm 02 xe máy trị giá 12.000.000đ và 5.600kg ngô hạt. Khi mua bán giữa hai bên đã làm giấy tờ bàn giao nhà và đất, ông P, bà N đã ký vào biên bản ngày 02/01/1993. Nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì vợ chồng ông P, bà N nói đất chưa có sổ đỏ, khi nào Nhà

nước cấp bìa thì sẽ giao lại cho bà H nếu sai sẽ chịu phạt trước pháp luật, ngoài bà H ra, không ai có quyền sử dụng sổ đỏ mang tên Hà Văn P.

Năm 1996 bà H cho vợ chồng ĐL ở nhờ trên mảnh đất đã mua của vợ chồng ông P, bà N. Tại thời điểm này vợ chồng ông P, N đã vu khống cho bà H là người cưỡng đoạt tài sản, Cơ quan CSĐT Công an huyện MS đã bắt tạm giam bà H 05 tháng, quá trình điều tra đã kết luận bà H không phạm tội. Năm 2013 bà H lấy lại đất mua đã cho vợ chồng ĐL ở nhờ giao cho anh Nguyễn Văn H1 sử dụng, anh H1 đã xây 03 gian nhà gỗ vợ chồng ĐL đã ở, xây 01 ngôi nhà cấp bốn khoảng 60m² cùng hệ thống các công trình phụ (giá trị đầu tư xây dựng hết số tiền là 220.000.000đ). Nay gia đình bà N kiện đòi lại quyền sử dụng đất, bà H và anh H1 không nhất trí, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số: 04/2014/DS-ST ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện MS quyết định: Áp dụng khoản 1; 5; 6 Điều 105; khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 247, 256, 258, 599 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Lữ Thị N.

- Buộc bị đơn bà Hoàng Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 94k và thửa đất số 95 gồm: 01 nhà một tầng, tường chịu lực, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic diện tích 24,44m²; 01 nhà một tầng, tường chịu lực, mái lợp tôn, nền lát vữa xi măng có diện tích 73,3m²; các công trình phụ khác như nhà tắm, nhà vệ sinh, bể phốt, sân lát vữa xi măng trên thửa đất đang có tranh chấp và có trách nhiệm trả lại cho gia đình bà N thửa đất số 94k và thửa đất số 95 thuộc tờ bản đồ số F48-101 (225-9), có tổng diện tích 1.000m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ), đất đã được UBND huyện MS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 823905, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 00750/QSDĐ/746/QĐ-UB ngày 27/11/2001 mang tên Hà Văn P.

Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông H2 có chiều dài 20,5m; giáp đất nhà ông T1 có chiều dài 33,5m; phía Tây giáp đất nhà bà Ngoan có chiều dài 52,9m; phía Nam giáp đường Quốc lộ 6 có chiều rộng 12m; phía giáp nhà ông H2 có chiều rộng 10m; phía Bắc giáp ruộng mía nhà ông Q có chiều rộng 21,5m.

- Về án phí: Bị đơn bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 800.000đ. Nguyên đơn bà Lữ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai số 004738 ngày 12/12/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MS.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 26/6/2014, bị đơn bà Hoàng Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung.

- Ông Hà Văn P đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập các con của bà N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là thiết sót, vi phạm tố tụng. Đề nghị giám định chữ ký của ông P, bà N tại giấy bàn giao nhà và đất ngày 02/01/1993.

- Gia đình bà H mua nhà đất từ năm 1993, sử dụng ổn định từ đó cho đến khi bà N khởi kiện năm 2013. Trong quá trình sử dụng đất gia đình bà đã cải tạo đất, trồng cây và xây dựng nhiều công trình trên đất, gia đình bà N đều biết nhưng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích của gia đình bà.

Ngày 30/6/2014, bà H có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung: Đề nghị Tòa án xem lại việc đăng ký kết hôn của ông P, bà N năm 1991.

- Căn nhà xây dựng hiện tại được làm trên nền nhà cũ đã bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện MS dỡ bỏ chứ không phải tự nhiên làm mới nên không cần phải xin phép xây dựng.

- Tòa án huyện MS chưa làm rõ thời gian ông bà ĐL ở nhờ trên đất đang có tranh chấp là từ thời gian nào; không xem xét việc bà H đổi tài sản lấy nhà và đất của vợ chồng ông P, bà N trong cùng 01 vụ án là chưa xem xét một cách khách quan, toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Tư cách khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Thị N là không đủ tư cách khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông P vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót. Về nguồn gốc đất đang có tranh chấp xuất phát từ việc trao đổi mua bán giữa các bên, có người làm chứng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà N, không xem xét đất đang do ai quản lý, sử dụng. Từ các thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên nội dung kháng cáo, nhất trí với đề nghị của luật sư.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn không nhất trí với đề nghị của các Luật sư và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm

giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về phạm vi kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư mới đưa ra các căn cứ mới là vượt quá phạm vi kháng cáo.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quá trình thực hiện tố tụng của thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại 1000m² đất, tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là không chính xác. Việc tranh chấp giữa các bên xuất phát từ việc trao đổi mua bán đất. Do đó, quan hệ pháp luật phải xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì mới giải quyết được vụ án một cách khách quan, toàn diện, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1.

Về nguồn gốc các thửa đất số 94k và 95 đang có tranh chấp, bà H cho rằng mua của ông Hà Văn P, bà Lữ Thị N từ năm 1993 với giá 20.000.000đ; kèm theo 02 xe máy trị giá 12.000.000đ và 5.600kg ngô hạt. Việc trao đổi mua bán hai bên đã làm giấy tờ bàn giao nhà và đất tại biên bản ngày 02/01/1993. Do có sự trao đổi mua bán nêu trên ngày 31/5/1996, bà H đã đến yêu cầu ông P, bà N buộc phải bàn giao nhà và đất, ông P đã có đơn tố cáo bà H với Cơ quan điều tra và bà H đã bị bắt tạm giam theo lệnh số 45 ngày 03/7/1996, được trả tự do theo lệnh số 03 ngày 03/12/1996. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La có Quyết định đình chỉ điều tra số: 433/KSĐT ngày 13/6/1997. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được giải quyết, bà H đã sử dụng toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp từ tháng 6/1996, cho đến nay. Quá trình sử dụng đất gia đình bà H đã cải tạo đất, trồng cây và xây dựng nhà trên đất, gia đình bà N đều biết nhưng không có ý kiến cho đến năm 2013 mới có tranh chấp.

[3] Khi thực hiện việc chuyển nhượng, ông P, bà N chưa được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên không được lập thành văn bản nên không có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Giấy bàn giao nhà và đất lập ngày 02/01/1993, giữa bà H với ông P chỉ thể hiện sự trao đổi tài sản (dùng 02 chiếc xe máy) đổi lấy nhà và đất.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa được giải quyết bằng bản án hay Quyết định của Tòa án có thẩm quyền. Tại bản án sơ thẩm ngày 30/12/1998 của Tòa án nhân dân huyện MS, về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa: nguyên đơn ông Bùi Đức H2; bị đơn bà Hoàng Thị H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn P, Bản án sơ thẩm chỉ nhận định việc mua bán nhà đất giữa bà H với ông P là vô hiệu, phần quyết định của bản án không tuyên. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Hoàng Thị H có đơn kháng cáo, tại Bản án phúc thẩm số: 09/DS-PT ngày 12/4/1999 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, không đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không xem xét giải quyết gì trong bản án; công văn số: 719/CV-DS ngày 17/6/1999 của Tòa án nhân dân tối cao trả lời đơn khiếu nại của bà Hoàng Thị H về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông H2.

Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông P, bà N lập ngày 02/01/1993, vi phạm về hình thức và nội dung nên được xác định là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không đúng nên đã không xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà H, anh H1 phải trả lại đất và tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất để trả cho bà N là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đối với tài sản của bà H đổi lấy nhà và đất của ông P, bà N cần phải được xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Trên cơ sở xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại, lý do bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư, cải tạo đất, xây dựng công trình (nhà) trên đất, giá trị đất phải được định giá theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự được thực hiện hai cấp xét xử đối với yêu cầu này cần hủy bản án sơ thẩm. Do bản án bị hủy, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại nên các nội dung kháng cáo khác Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[6] Về án phí: Bà Hoàng Thị H, anh Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do bản án bị hủy.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H, anh Nguyễn Văn H1.

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 04/2014/DSST ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 004755 ngày 26/6/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MS được hoàn trả lại.

- Anh Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 004756 ngày 26/6/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MS được hoàn trả lại.

- Số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của bà Lữ Thị N đã nộp, theo biên lai thu số 004738 ngày 12/12/2013, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MS, sẽ được giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 21-11-2018).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện MS;
- Chi cục THADS huyện MS;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lò Văn Diệt