

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 38/2021/DS-PT
Ngày 26-8-2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngõn Ngõc Viên

Các thẩm phán:

Ông Dương Văn Sơn

Bà Nguyễn Thị Vân Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ma Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Lan Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Hoàng Văn S, sinh năm 1964. Có mặt

Địa chỉ: Phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư ND – VPLS ND, Đoàn Luật sư tỉnh Cao Bằng. Có mặt

Địa chỉ: SN 049, tổ 12 (tổ 22 cũ), phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

- Bị đơn: Nông Văn H, sinh năm 1986. Có mặt

Địa chỉ: Phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Trung D - Văn phòng Luật sư N, Đoàn Luật sư tỉnh Cao Bằng. Có mặt.

Địa chỉ: số nhà 048, tổ 4, phường H, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Đàm Thị Th, sinh năm 1983. Có mặt

2. Đàm Thị V, sinh năm 1989. Vắng mặt
3. Nông Thị HN, sinh năm 1958. Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng
4. Nông Thị NM. Địa chỉ: Xóm P, xã B, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt
5. Nông Thị TM. địa chỉ: B, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. (Ủy quyền cho Nông Văn H tham gia tố tụng tại phiên tòa theo GUQ ngày 27/8/2020).
6. Nông Thị VG, sinh năm 1978. Địa chỉ: Xóm P, xã B, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Có mặt
7. Nông Thị LC. địa chỉ: Xóm B, xã Đ, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt
8. Đàm Thị V. Vắng mặt
9. Nông Văn LG (Ủy quyền cho Nông Văn H theo GUQ ngày 27/8/2020)
10. Nông Thị PG (Ủy quyền cho Nông Văn H theo GUQ ngày 27/8/2020)
11. Nông Văn Đ
Cùng địa chỉ: Xóm K, xã B, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt
12. Nông Văn B, sinh năm 1959. Địa chỉ: B, xã C, huyện H, tỉnh Cao Bằng.
Có mặt
13. Nông Văn VH, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn X, xã Xuân HA, huyện L, tỉnh V. Vắng mặt
14. Nông Thị Y, sinh năm 1975. Địa chỉ: B, xã E, huyện C, tỉnh Đ. Vắng mặt
15. Nông Văn L. Vắng mặt
16. Nông Văn T. Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh L.
17. Mông Thị V, sinh năm 1958. Vắng mặt
Địa chỉ: Tổ 18, thị trấn H, huyện Q, tỉnh Cao Bằng
18. Mông Thị H, sinh năm 1963. Vắng mặt
19. Mông Văn TH, sinh năm 1984. Vắng mặt
20. Mông Văn V, sinh năm 1987. Vắng mặt
21. Mông Thị Tr. Vắng mặt
22. Mông Thị H, sinh năm 1982. Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Xóm B, xã Đ, huyện Q, tỉnh Cao Bằng.
23. Mông Văn H, sinh năm 1964. Vắng mặt
Địa chỉ: Tổ 24, thị trấn L, huyện B, tỉnh L.
24. Mông Thị Đ. Địa chỉ: Xóm T, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt
25. Mông Văn Kh, sinh năm 1970. Vắng mặt
26. Mông Thị T, sinh năm 1974. Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Tổ 24, thị trấn L, huyện B, tỉnh L.
27. Ngân hàng X , tỉnh Cao Bằng. Có đơn từ chối tham gia tố tụng.
- Người kháng cáo: Bị đơn Nông Văn H.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/3/2018, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Hoàng Văn S trình bày:

Ông có thửa đất có tên gọi “N” tại phố 2 C, xã C, (nay là phố C, xã C) nguồn gốc là của ông Hoàng Văn SN (Bố đẻ ông S) để lại. Trước năm 1989 gia đình ông vẫn sử dụng và canh tác. Năm 1989 ông Mông Văn HA là con ông Mông Văn NM không có đất dựng nhà ở và do cùng làm việc ở Thương nghiệp R nên ông cho ông HA mượn đất để dựng nhà có chiều ngang mặt đường là 08m (tám mét), việc thỏa thuận chỉ bằng miệng, cuối năm 1989 ông HA dựng một căn nhà gỗ 03 gian để ở. Đến năm 1990 ông HA không có nhu cầu ở căn nhà đó nữa nên ông Mông Văn NM (là bố ông HA) đã bán ngôi nhà trên cho ông Nông Văn Ph ở xã T, huyện P, còn phần đất ở ông Ph có thỏa thuận với ông S là sẽ trả bằng tiền mặt, nhưng vì chưa có tiền nên đã khát nợ, sau đó không trả được tiền thì ông Ph hứa sẽ chuyển đi nơi khác. Nhưng từ năm 1990 đến năm 2006 ông Ph vẫn không trả tiền cho ông như thỏa thuận mặc dù ông S đã nhiều lần đòi tiền. Năm 2003 ông Ph tự ý kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với đám đất trên nhưng ông S báo trưởng xóm HK và lên xã C báo cáo về việc đám đất đó chưa thuộc quyền sử dụng của ông Ph vì ông Ph chưa trả tiền cho ông. Do vậy năm 2003 ông Ph không được cấp GCNQSDĐ. Năm 2006 ông Ph chết, nhà và đất ông Ph giao cho cháu ruột là anh Nông Văn H quản lý và sử dụng. Năm 2011 ông S có làm đơn vào Ủy ban nhân dân xã C yêu cầu anh Nông Văn H (là cháu ông Ph) phải trả lại đất nền nhà và đất vườn cạnh nhà, nhưng anh H không đồng ý vì cho rằng ông Ph đã mua toàn bộ nhà và đất với ông Mông Văn NM. Nay ông S khởi kiện ra tòa yêu cầu anh Nông Văn H phải trả lại phần đất nền nhà và đất cạnh nền nhà có tên N ở thửa đất số 71, tờ bản đồ 25, diện tích là 242m² cho ông.

Ngoài ra, ông Hoàng Văn S khai thêm trong năm 2015 ông đã chuyển nhượng diện tích 89,2m² phần đất ở phía Đông cạnh nhà anh Nông Văn H trong tổng diện tích 242m² đất N cho chị Đàm Thị V trú tại Phố C, xã C, huyện Q. Đối với diện tích 242m² đất N đang tranh chấp, từ tháng 10/2018 đoàn Tòa án đã đến xem xét thẩm định tại chỗ đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng; còn trị giá đất N theo kết quả thẩm định giá của cơ quan chuyên môn năm 2018 thì 1m² là 740.000đ (Bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), hiện nay cơ quan hành chính huyện đã chuyển đến thị trấn Q nên giá trị đất N không thay đổi, ông S không yêu cầu định giá lại đất.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn Nông Văn H trình bày:

Anh là cháu nội của ông Nông Văn Ph (chết năm 2006), là con của Nông Văn T (chết năm 1999). Ông nội anh có 7 người con gồm: Nông Thị LC; Nông Văn T (chết) có 7 con gồm: Nông Văn B (chết, có vợ là Đàm Thị VY, các con Nông Văn LG và Nông Thị PG), Nông Thị Y, Nông Thị VG, Nông Thị NM, Nông Văn H (bị đơn), Nông Văn Đ và Nông Thị TM; Nông Thị HN; Nông Văn V; Nông Văn B; Nông Văn K (chết, vợ chết), các con là Nông Văn L và Nông Văn T; Nông Văn V (chết không có vợ con).

Anh được thừa kế theo truyền thống nhà và đất của ông nội (Ph) và bố (T) diện tích 242m² đất N, trên đất có một nhà gỗ lợp ngói 3 gian và các công trình phụ khác. Theo anh được biết việc mua bán nhà và đất giữa ông Mông Văn NM và ông Ph được xác lập ngày 26 tháng 10 năm 1990 (âm lịch), do giấy tờ mua bán này không có chính quyền địa phương xác nhận nên ngày 31/3/2011 ông Mông Văn NM cùng con trai Mông Văn HA làm giấy chứng nhận viết tay ghi rõ: “Tôi có một ngôi nhà ngói 03 gian và cả đất đai ở N bán cho ông Nông Văn Ph ở xóm T, xã T, huyện P, tỉnh Cao Bằng vào ngày 26/10/1990 với giá thỏa thuận là 1.000.000 (Một triệu đồng)” có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã. Căn cứ vào giấy mua bán nhà và đất như vậy nên anh đã làm thủ tục kê khai lên Ủy ban nhân dân xã C để cấp GCNQSDĐ. Ngày 25/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp GCNQSDĐ số BS409444 thửa đất số 71 tờ bản đồ số 25, diện tích 242m² cho anh cùng vợ là Đàm Thị Th đứng tên. Vì vậy anh không nhất trí trả lại đất theo yêu cầu của ông S. Đối với diện tích đất N đang tranh chấp, từ tháng 10/2018 đoàn Tòa án đã đến xem xét thẩm định tại chỗ đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng; còn trị giá đất N theo kết quả thẩm định giá của cơ quan chuyên môn năm 2018 thì 1 m² là 740.000đ (Bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), hiện nay cơ quan hành chính huyện đã chuyển đến thị trấn Q nên giá trị đất N không thay đổi, anh H không yêu cầu định giá lại đất.

Trong quá trình Tòa án xây dựng hồ sơ, anh H có ý kiến trong trường hợp anh không được quản lý, sử dụng diện tích 242m² tại phố C ở thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25 thì yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Mông Văn NM phải trả tiền năm 1990 ông nội anh đã mua đất với ông NM. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn Nông Văn H viết đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết cho gia đình ông Mông Văn NM trả lại số tiền trước đây ông nội anh đã mua đất với ông NM trong cùng V án.

Người có quyền lợi nghĩa V liên quan Đàm Thị Th (là vợ của Nông Văn H) trình bày: Năm 1990 ông nội chồng chị đã mua đất với ông Mông Văn NM và quản lý, sử dụng đất từ thời điểm đó, lúc còn sống ông Ph cũng nói với gia đình là đã trả tiền đầy đủ tiền cho ông NM và ông HA. Trong suốt 30 năm gia đình chị quản lý, sử dụng đất liên tục, ngay tình không có tranh chấp; tại sao lúc ông NM, ông HA còn sống ông S không khởi kiện, đến năm 2018 bên ông S mới viết đơn

khởi kiện. Hiện nay bên gia đình chị có căn cứ để xác lập quyền sở hữu đối với toàn bộ diện tích 242m² đất từ việc đã mua với ông NM, phù hợp với khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nếu áp dụng Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu diện tích 242m² đất; hiện nay chị và chồng chị được thừa kế tài sản diện tích 242m² đất do ông Ph để lại nên có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2020 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Mông Văn K trình bày, ông là con trai ông Mông Văn NM (ông NM chết ngày 13/9/2019), ông vào tỉnh L từ năm 1990, có biết việc bố ông bán nhà và đất ở phố 2, xã C cho ông Nông Văn Ph vào năm 1990 (không biết ngày, tháng); toàn bộ tiền bán nhà và đất cho ông Ph bố ông tự sử dụng, các anh chị em ông không ai được sử dụng; nay ông không đồng ý trả tiền bán nhà và đất lại cho gia đình ông Ph.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2020 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Mông Văn H trình bày, ông là con trai ông Mông Văn NM, bố ông chết không để lại di chúc. Ông đến lập nghiệp tại huyện B, tỉnh L từ năm 1990, được nghe các anh, chị em kể lại là khoảng thời gian này bố ông đã bán căn nhà liền đất ở phố 2, xã C cho ông Nông Văn Ph, số tiền bán được bao nhiêu ông H không biết; còn phần đất xung quanh căn nhà thì bố ông không được bán cho ông Ph. Toàn bộ số tiền bán đất và căn nhà gỗ trên bố ông khác sử dụng, các anh em trong nhà không ai được sử dụng tiền cùng. Nay anh H yêu cầu ông cùng các anh chị em trả lại tiền ông Ph đã mua nhà, đất ông Hiệp không nhất trí vì ông không được sử dụng tiền bán nhà và đất trên.

Tại các biên bản lấy lời khai các ngày 05/10/2020, 30/11/2020, 18/12/2020 và 22/12/2020 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con gái ông Mông Văn NM gồm: Mông Thị V, Mông Thị Đ, Mông Thị T và Mông Thị H đều khai, không biết việc ông Mông Văn NM bán nhà, đất ở phố 2 C, xã C cho ông Nông Văn Ph, toàn bộ tiền bán nhà và đất các con, cháu ông NM không ai được sử dụng; nên những người liên quan có tên trên không ai nhất trí trả lại tiền cho cháu ông Ph là anh Nông Văn H.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai các ngày 05/10/2020, 06/10/2020 và 18/12/2020 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Mông Thị H Mông Thị Tr (là các con ông HA) khai: Ông Mông Văn NM chết ngày 13/9/2019 có 7 người con gồm: Mông Thị V, Mông Văn HA (đã chết), Mông Văn H, Mông Thị Đ, Mông Văn K, Mông Thị T và Mông Thị H. Bà H cùng các con bà không biết việc ông Mông Văn NM bán nhà, đất ở phố 2 C, xã C cho ông Nông Văn Ph, toàn bộ tiền bán nhà và đất vợ và các con ông HA không ai được sử dụng; nên

những người liên quan có tên trên không ai nhất trí trả tiền cho cháu ông Ph là anh Nông Văn H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2020 và tại phiên tòa, người liên quan Nông Văn B trình bày, ông là con của Nông Văn Ph, bố ông chết không để lại di chúc, đất đai nhà cửa của bố ông để lại đã chia cho các con sòng phẳng; riêng ngôi nhà ngói 3 gian tọa lạc tại phố 2 C, xã C, huyện Q mà hiện nay gia đình anh Nông Văn H đang quản lý, sử dụng thì chưa chia; nhưng mấy anh em ông (các con ông Ph) cùng thống nhất giao ngôi nhà đó cho cháu Nông Văn H quản lý, sử dụng vĩnh viễn. Nhà, đất gia đình H đang ở có giấy tờ mua với ông Mông Văn NM, nay ông S kiện H là không đúng quy định của pháp luật. Ông S có tranh chấp đất thì phải kiện ông Mông Văn NM.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2020, người liên quan Nông Văn V khai, ông là con của ông Nông Văn Ph, bố ông chết không để lại di chúc, trước khi chết có giao lại cho ông giấy bán nhà do ông Mông Văn NM viết cho ông Ph ngày 26/10/1990; đến năm 2011 ông Mông Văn NM từ Miền nam ra có viết cho cháu Nông Văn H giấy chứng nhận về việc ông NM bán đất cho ông Ph có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ. Đất đai của ông Nông Văn Ph để lại đã chia đều cho các con và thống nhất bằng miệng với nhau để lại toàn bộ nhà ba gian liền đất theo GCNQSDĐ với diện tích là 242m² cho cháu Nông Văn H quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2020, những người liên quan Nông Văn L và Nông Văn T đều khai, hai anh là cháu ông Nông Văn Ph, con trai ông Nông Văn K (chết năm 2012). Gia đình các anh chuyển vào tỉnh L sinh sống từ năm 1990 nên không biết gì về nguồn gốc ngôi nhà liền đất mà hiện nay Nông Văn H đang quản lý, sử dụng. Các anh không liên quan nên không có ý kiến và yêu cầu gì đối với nhà và đất ở phố 2 C, xã C mà anh H đang quản lý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đàm Thị V khai. Chị là cháu dâu ông Nông Văn Ph, con dâu Nông Văn T (đã chết) và là vợ anh Nông Văn Bình (đã chết), chị với anh Bình có hai con chung tên là Nông Văn LG và Nông Thị PG; việc ông nội chồng chị mua đất với ông Mông Văn NM năm 1990 chị biết qua lời kể của gia đình, hiện nay nhà đất trên em chồng chị là Nông Văn H đang quản lý, sử dụng. Chị và các con không có ý kiến và yêu cầu gì vì đất đó gia đình đã giao cho chú H quản lý, sử dụng lâu dài.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2020 và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nông Thị VG trình bày, chị là cháu gái của ông Nông Văn Ph (chết năm 2006), con gái của ông Nông Văn T (chết năm 1999). Khi chết bố chị không để lại di chúc, còn ông nội chị để lại di chúc với nội dung: Ông Ph để lại nhà và đất tại phố 2, xã C, huyện Q cho em trai chị là Nông Văn H; lý do

ông nội chị để lại nhà đất cho Nông Văn H là do bố chị là Nông Văn T chết trước ông nội (ông Ph), sau khi bố T chết em Nông Văn H ở với ông Ph để chăm sóc ông lúc tuổi già, vợ chồng em H đã chăm sóc ông Ph cho đến khi chết nên ông Ph đã để lại di chúc cho Nông Văn H toàn bộ đất và nhà ở phố 2, xã C. Sau khi ông nội chị chết thì em Nông Văn H quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay và đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Về nguồn gốc đất ở phố 2, xã C do ông nội chị nhận chuyển nhượng với ông Mông Văn NM, diện tích cụ thể chị không biết. Nay ông Hoàng Văn S kiện Nông Văn H là không đúng, vì toàn bộ nhà đất ở phố 2, xã C ông Ph nhận chuyển nhượng với ông Mông Văn NM chứ không phải với ông S; do đó ông S có tranh chấp đất thì phải kiện ông Mông Văn NM.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nông Thị HN trình bày, bà là con gái ông Nông Văn Ph, đất đai nhà cửa của bố bà để lại đã chia đều cho các con. Năm 1990 bố bà đã mua nhà và đất ở phố 2, xã C với ông Mông Văn NM với số tiền là 1.000.000đ (Một triệu đồng) và đã trả đầy đủ tiền; nhà và đất hiện nay anh Nông Văn H đang quản lý, sử dụng và có giấy tờ của Nông Văn NM. Bà HN không yêu cầu gì đối với nhà và đất ở phố 2, xã C mà hiện nay anh H đang quản lý, sử dụng.

Tại các biên bản lấy lời khai các ngày 15/7/2020 và 28/8/2020, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Nông Thị Y, Nông Văn Đ và Nông Thị NM cùng khai, các anh, chị là cháu ông Nông Văn Ph, là con ông Nông Văn Tiến. Đất đai, nhà cửa của ông Ph để lại đã chia đều cho các con. Về phần nhà, đất ở phố 2, xã C là do ông nội mua với ông Mông Văn NM có giấy tờ. Nhà đất trên ông Ph giao cho Nông Văn H quản lý, sử dụng để lo hương khói tổ tiên, nay các anh chị không ai thắc mắc gì.

Tại các giấy ủy quyền các ngày 22/8/2020 và 27/8/2020, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nông Thị LC, Nông Thị TM, Nông Văn LG và Nông Thị PG cùng ủy quyền cho bị đơn Nông Văn H tham gia tố tụng tại các buổi hòa giải và ở phiên tòa các cấp; ngoài ra, những người liên quan có tên trên đều không yêu cầu gì đối với thửa đất mà hiện nay ông S với anh H đang tranh chấp.

Tại các lời khai trong quá trình Tòa án xây dựng hồ sơ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đàm Thị V trình bày: Năm 2015 chị có nhận chuyển nhượng đám đất tại số thửa 80 và một phần đất của thửa 71 với ông Hoàng Văn S với giá tiền 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng). Khi mua không đo diện tích đất mà chỉ cắm mốc tới giáp nhà của Nông Văn H; Thời điểm mua chị có hỏi anh H và chị Th đất có tranh chấp gì không, anh H và chị Th nói đất không tranh chấp gì nên một tuần sau chị mới trả tiền đất cho ông S. Sau khi tôi mua phần đất cạnh nhà anh H xong, chị Th có hỏi gia đình chị nhượng lại phần đất cạnh nhà khoảng 4-5 mét mặt đường nhưng chị không đồng ý. Khoảng 1 năm sau kể từ khi chị mua

đất thì anh H lại nói rằng phần đất giáp nền nhà đã có trong GCNQSDĐ của anh H nên không cho chị canh tác nữa, do vậy chị yêu cầu Tòa án giải quyết được quản lý, sử dụng 89,2m² cạnh nhà anh H. Ngoài ra, chị V nhất trí trị giá đất N theo kết quả thẩm định giá của cơ quan chuyên môn năm 2018 là 740.000đ/l m²; từ tháng 10/2018 đoàn Tòa án đã đến xem xét thẩm định tại chỗ đến nay diện tích đất trên vẫn giữ nguyên hiện trạng.

Khi được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25, diện tích 242m² có tên N, anh Nông Văn H và chị Đàm Thị Th dùng giấy CNQSDĐ để thế chấp Ngân hàng R vay số tiền 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng). Tuy nhiên, ngày 18 tháng 6 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện P ra quyết định số: 1338/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 409444 đã cấp cho hộ ông Nông Văn H và vợ là Đàm Thị Th với lý do: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai quy định pháp Luật Đất đai được qui định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 (đối với thửa đất số 7 tờ bản đồ số 25 diện tích 242m² đang có tranh chấp, chưa có quyết định giải quyết có hiệu lực của cấp có thẩm quyền) tại phố 2 C, xã C, huyện P, tỉnh Cao Bằng”*. Ngày 30/6/2020 Tòa án nhân dân huyện Q có công văn gửi Ngân hàng R về việc anh Nông Văn H và chị Đàm Thị Th đã thay thế tài sản thế chấp khác để vay số tiền nêu trên ở Ngân hàng chưa?. Ngày 15/7/2020, Ngân hàng R đã cung cấp thông tin cho Tòa án: *“ 1. Ngày 20/12/2019 gia đình ông Nông Văn H và bà Đàm Thị Th đã dùng tài sản khác để thay thế cho tài sản đảm bảo tại Ngân hàng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 409444 thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25, diện tích 242m² tại phố 2 C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. 2. Tài sản thay thế mang tên ông Nông Văn Ph, tờ bản đồ số 26, 46, thửa số 18, 67, 68, diện tích 3.416m² tại xã C, huyện Q.”*

Tòa án huyện cùng cơ quan chuyên môn đã tiến hành thẩm định thửa đất đang tranh chấp có diện tích và tứ cận tiếp giáp như sau: Thửa 71 tờ bản đồ số 25 có diện tích 242m², cụ thể: Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn S; Phía Tây nam giáp đường 205; phía Tây bắc giáp đất ông Vương Văn Đ; phía Bắc giáp đất ông Vương Văn ĐN (đường đi xã T cũ) trong đó căn nhà cấp 4 có diện tích là 97,5m²; công trình phụ chuồng trại có diện tích là 55,3m²; sân phơi, đỗ xe (phía Đông) có diện tích 89,2m². Theo kết quả thẩm định giá của Chứng thư thẩm định giá số 181203/TĐG/VCA-CTTĐG, ngày 03/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định M thì đất N ở thửa 71, tờ bản đồ số 25, diện tích 242m² có giá là 740.000đ/1m²; tổng trị giá thửa đất là (242m² x 740.000đ) 179.080.000đ (Một trăm bảy mươi chín triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

Luật sư NB, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S trình bày luận cứ: Thỏa thuận giữa ông S và ông HA không lập hợp đồng mua bán mà chỉ là cho mượn đất. Hợp đồng giữa ông NM và ông Ph là vô H vì ông NM không

phải chủ của căn nhà và cũng không phải là người mà ông S cho mượn đất để làm nhà. Ông HA chưa trả tiền cho ông S mà bố của ông HA là ông NM đã tự ý chuyển nhượng cho người khác là việc làm trái đạo đức. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S đối với anh Nông Văn H trả lại thửa đất số 71 tờ bản đồ số 25, diện tích 242m² tại phố 2 C, xã C, huyện P, tỉnh Cao Bằng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987.

Căn cứ khoản 5 Điều 5 mục II Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 24/8/1998 của ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991

Căn cứ Điều 137, Điều 145, khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ tiết a điểm 2.2 Điều 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và Gia đình.

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Văn S.

Ông Hoàng Văn S được quản lý, sử dụng diện tích 89.2m² đất N nằm trong thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Bị đơn Nông Văn H tiếp tục được quản lý, sử dụng diện tích 152,8m² đất N nằm trong thửa số 71, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Đồng thời, buộc bị đơn Nông Văn H phải có nghĩa vụ thanh toán trị giá 152,8m² đất N cho nguyên đơn Hoàng Văn S trú tại Phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng số tiền là 113.072.000đ (Một trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

(Có trích đo thửa đất kèm theo).

Kể từ ngày ông S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng anh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

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

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu của bị đơn Nông Văn H đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía ông Mông Văn NM gồm: Mông Thị V, Mông Thị H, Mông Văn TH, Mông Văn V, Mông Thị T, Mông Văn H, Mông Thị Đ, Mông Văn K, Mông Thị T và Mông Thị H theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

Bị đơn Nông Văn H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản với tổng số tiền là 4.130.000đ (Bốn triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn Hoàng Văn S được hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản số tiền là 4.130.000đ (Bốn triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) thu từ bị đơn Nông Văn H.

4. Về án phí: Nguyên đơn Hoàng Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông S lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2011/01465 ngày 14 tháng 6 năm 2018 do Chi cục thi hành án dân sự huyện P (nay là huyện Q), tỉnh Cao Bằng thu.

Bị đơn Nông Văn H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch số tiền là 5.653.600đ (Năm triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/5/2021, bị đơn Nông Văn H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Ngày 20/5/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 876/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/5/2021 kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nông Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng giữ nguyên kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Hoàng Văn S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng, nhất trí với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết V án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm về việc giải quyết V án:

Về nội dung của kháng cáo: anh Nông Văn H kháng cáo toàn bộ bản án số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, vì bản án sơ thẩm đã làm thiệt hại rất lớn đến quyền lợi của tôi. Đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng không buộc tôi phải trả lại diện tích 89,2m² đất và thanh toán trị giá 152,8m² đất bằng số tiền 113.072.000đồng cho ông Hoàng Văn S.

Chứng cứ chứng minh thửa đất số 71 của ông Hoàng Văn S:

- Tại biên bản HA giải tranh chấp đất đai ngày 01/4/2011 của UBND xã C, Phục HA, Cao Bằng, ông Mông Văn HA khẳng định: “Trước đây năm 1989 tôi và anh S có thỏa thuận nhường cho 01 nền đất để làm nhà khi nào có tiền trả sau, diện tích mặt đường 8m... sau đó bố tôi ở nhà đá bán nhà cho ông Nông Văn Ph số tiền 1.000.000đồng..., tại thời điểm bây giờ tôi xin trả thay cho bố tôi cho anh S gấp 10 lần là 3.000.000đồng nhưng anh S không đồng ý” (BL: 6,7).

- Giấy xác nhận Mông Văn NM ngày 25/5/2017: “Con trai tôi có mượn miếng đất để làm nhà gỗ 03 gian tại N, C, P, Cao Bằng (đất và nhà đang được ông Nông Văn H sinh hoạt), con trai tôi mượn đất của Hoàng Văn S, tôi xin xác nhận là tôi và con trai tôi chưa trả tiền đất và chưa làm giấy tờ mua bán gì cả với ông Hoàng Văn S. Con trai tôi là Mông Văn HA”. UBND xã Đ xác nhận ngày 25/5/2017 xác nhận đúng chữ ký của ông NM (Có 02 nhân chứng chứng nhận) (BL 16).

Công văn số 03, ngày 25/02/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P kết luận: Việc UBND xã C xác nhận thửa *đất không có tranh chấp là sai quy định* vì thửa đất đang tranh chấp, hòa giải chưa thành, hộ ông Nông Văn H và bà Đàm Thị Th không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (BL 78).

- Quyết định số 1338 ngày 18/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện P quyết định về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nông Văn H và vợ là Đàm Thị Th trú tại phố 2 C, xã C, huyện P: quyết định thu hồi GCNQSDĐ số BS 409444 số vào sổ CH01459 do UBND huyện P cấp ngày 26/5/2014 đã cấp cho hộ ông Nông Văn H, trú tại phố 2 C, xã C, huyện P, Cao Bằng. Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25, diện tích 242m². Lí do thu hồi: GCNQSDĐ cấp sai quy định pháp luật đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất Đai năm 2013 (thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25 đang có tranh chấp, chưa có quyết định giải quyết có hiệu lực của cấp có thẩm quyền) (BL 90).

Như vậy khẳng định thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25, diện tích đất 242m² là thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Văn S, ông S chưa chuyển quyền sử dụng đất cho ông HA, ông HA chưa trả tiền và chưa làm bất cứ giấy tờ mua bán gì với ông S. Đồng thời ông Hoàng Văn S cũng chưa chuyển nhượng đất cho ông Nông Văn Ph. Việc ông Mông Văn NM là bố đẻ của anh Mông Văn HA tự ý chuyển quyền

sử dụng đất cho ông Nông Văn Ph khi chưa phải là chủ sở hữu của diện tích đất trên là trái quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó căn cứ Điều 137, khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 5 Điều 221 BLTTDS năm 2015 kháng cáo của bị đơn Nông Văn H là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn Nông Văn H.

-Về nội dung kháng nghị:

Thứ nhất: Vi phạm trong quyết định của bản án không tuyên về tứ cận tiếp giáp của các thửa đất

Tại phần quyết định của Bản án số 02/2021/DS - ST ngày 28/4/2021, tòa án nhân dân huyện Q chỉ tuyên Hoàng Văn S được quản lý sử dụng diện tích sử dụng diện tích 89,2m² nằm trong thửa số 71, tờ bản đồ số 25; Nông Văn H tiếp tục được quản lý sử dụng diện tích 152,8m² đất N nằm trong thửa số 71, tờ bản đồ số 25 mà không tuyên tứ cận tiếp giáp của các phần diện tích đất là thiếu sót, gây khó khăn trong quá trình thi hành án.

Thứ hai: Vi phạm trong việc không xem xét giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa, bà Đàm Thị V yêu cầu được quản lý sử dụng 89,2m² diện tích đất nói trên đã nhận chuyển nhượng với ông Hoàng Văn S, nghĩa là quyền sở hữu của ông S đã chấm dứt, tuy nhiên Tòa án nhân dân huyện Q không xem xét giải quyết yêu cầu của bà Đàm Thị V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, do đó đã tuyên xử cho ông Hoàng Văn S được quản lý sử dụng 89,2m² đất N. Như vậy bản án chưa phân tích, nhận định, đánh giá toàn diện và khách quan các tình tiết của vụ án, vì vậy không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự. Vì trên thực tế ông Hoàng Văn S đã chuyển nhượng 89,2m² đất N cho bà Đàm Thị V, trú tại: Phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng với giá là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) thể hiện tại giấy chuyển nhượng đất ngày 14/7/2015 có đầy đủ chữ ký của bên nhượng đất và bên được nhượng đất cũng như chữ ký của người làm chứng Lý Văn H và trưởng xóm Nông Văn N.

Thứ ba: Vi phạm về án phí:

Tại bản án số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021, Tòa án nhân dân huyện Q buộc Bị đơn Nông Văn H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch số tiền là 5.653.600đồng (Năm triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm đồng) là vi phạm điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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.

Nhận thấy trong bản án mặc dù bị đơn Nông Văn H có nghĩa vụ thanh toán trị giá 152,8m² đất N cho nguyên đơn Hoàng Văn S với số tiền là 113.072.000đồng (Một trăm mười ba triệu không trăm mười hai nghìn đồng), thế nhưng bản án lại buộc bị đơn Nông Văn H phải chịu án phí giá ngạch với số tiền là 5.653.600đồng là không đúng.

Đối chiếu với quy định của pháp luật, nguyên đơn Hoàng Văn S phải chịu án phí đối với phần giá trị mà ông Hoàng Văn S được hưởng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 175, Khoản 1 Điều 237 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên toà, qua nghe kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp quyền sử dụng đất, thụ lý và giải quyết vụ án giữa nguyên đơn Hoàng Văn S và bị đơn Nông Văn H cùng trú tại Phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Nông Văn H:

Tại đơn kháng cáo, bị đơn ông Nông Văn H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không buộc ông phải trả lại diện tích 89,2m² đất và thanh toán trị giá 152,8m² đất bằng số tiền 113.072.000 cho ông Hoàng Văn S.

HĐXX xét thấy: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là thửa đất số 71, tờ bản đồ 25, diện tích 242m² tên gọi N là của cụ Hoàng Văn SN (bố đẻ của ông Hoàng Văn S) để lại. Thửa đất sau đó được ông S thỏa thuận mua bán bằng miệng với ông Mông Văn HA với giá 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), tuy nhiên ông HA chưa trả tiền cho ông S, việc này đã được ông HA thừa nhận tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 01/4/2011 của Ủy ban nhân dân xã C, huyện P. Sau đó vào năm 1990, ông Nông Văn NM là bố đẻ của ông HA đã tự ý chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp trên cho ông Nông Văn Ph trong khi ông NM không phải người có quyền quản lý, sử dụng thửa đất. Việc mua bán, chuyển nhượng trên đã vi phạm quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 và khoản 5 Điều 5 mục II Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 24/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995, xác định giao dịch giữa ông Mông Văn NM và ông Nông Văn Ph vô hiệu là có căn cứ. Theo đó, căn cứ vào Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ Th điểm xác lập.

2- Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.”

Theo quy định trên, ông Nông Văn H có trách nhiệm hoàn trả diện tích 242m² đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25 cho ông Hoàng Văn S.

Bị đơn Nông Văn H cho rằng gia đình ông đã có quá trình quản lý, sử dụng lâu dài trên thửa đất trên, quá trình mua bán, chuyển nhượng, xây dựng nhà cửa S ở gần đó nhưng không có ý kiến gì, xét thấy trên đất tranh chấp gia đình ông H đã xây dựng 01 nhà cấp IV và 01 công trình phụ, gia đình ông H cũng đã sinh sống ổn định, việc tháo dỡ nhà và công trình phụ sẽ gây ảnh hưởng, xáo trộn tới cuộc sống sinh hoạt của cả gia đình, do đó, việc Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn Nông Văn H phải thanh toán giá trị phần đất trên bằng tiền cho ông Hoàng Văn S là có căn cứ.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2018, xác định phần đất công trình phụ có diện tích 55,3m², nền nhà có diện tích 97,5m², phần diện tích để trống có diện tích 89,2m². Như vậy, diện tích đất mà ông Nông Văn H được quản lý, sử dụng là 55,3m² + 97,5m² = 152,8m² và ông H phải thanh toán giá trị bằng tiền cho ông S. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 03/12/2018, giá trị quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số 25, ở tại phố 1, xã C, huyện P, tỉnh Cao Bằng có đơn giá 740.000 đồng/m². Như vậy, số tiền mà ông H phải thanh toán cho ông S là 152,8m² x 740.000 đồng/m² = 113.072.000đ (Một trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Tại giấy chuyển nhượng đất ngày 14/7/2015, thể hiện việc ông Hoàng Văn S đã chuyển nhượng một đám đất không ghi rõ diện tích cho bà Đàm Thị V, đám đất có các mặt tiếp giáp: Bên trên giáp với Nông Văn H; bên dưới giáp Hoàng Văn L; đằng sau giáp đất Đàm Thị V; đằng trước giáp mặt đường. Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ thấy rằng đám đất mà ông S chuyển nhượng cho bà Đàm Thị V với phần diện tích 89,2m² để trống theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2018 là hoàn toàn trùng khớp về tứ cận tiếp giáp. Hơn nữa, ông S cũng thừa nhận có sự việc mua bán chuyển nhượng trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đàm Thị V yêu cầu được quản lý, sử dụng 89,2m² diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông S. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định cho ông Hoàng Văn S được quyền quản lý, sử dụng 89,2m² đất trong tổng diện tích 242m² là trái quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng:

Ngày 20/5/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 876/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/5/2021 kháng nghị một phần đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đối với kháng nghị cho rằng có vi phạm trong quyết định của bản án không tuyên về tứ cận tiếp giáp của các thửa đất. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm khi tuyên ông H được quyền quản lý, sử dụng 152,8m² đất N nằm trong thửa số 71, tờ bản đồ số 25 mà không tuyên tứ cận tiếp giáp của các thửa đất là có thiếu sót, gây khó khăn cho việc thi hành án bởi thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25 có diện tích 242m²,

việc tuyên tứ cận tiếp giáp sẽ phân tách rõ ràng được diện tích đất mà ông H và bà V được quyền quản lý, sử dụng. Do đó, kháng nghị trên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng nghị cho rằng có vi phạm trong việc không xem xét giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đàm Thị V có yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng số diện tích đất mà bà đã mua với ông Hoàng Văn S, hơn nữa sự việc mua bán này cũng được ông S thừa nhận, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét đến yêu cầu của bà Đàm Thị V là làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V. Do đó kháng nghị trên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng nghị cho rằng có vi phạm về án phí: Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông H phải chịu án phí giá ngạch là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì ông S phải chịu án phí đối với phần giá trị được hưởng. HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vậy là có căn cứ vì ông H phải trả lại đất tranh chấp cho ông S nhưng ông H đã xây một căn nhà cấp IV, một công trình phụ và đã sinh sống ổn định nên phải thanh toán giá trị tài sản bằng tiền và phải chịu án phí có giá ngạch. Do đó, kháng nghị về án phí của Viện kiểm sát không có căn cứ, HĐXX bác kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng về án phí.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn Nông Văn H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987.

Căn cứ khoản 5 Điều 5 mục II Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 24/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991

Căn cứ Điều 137, Điều 145, khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ tiết a điểm 2.2 Điều 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và Gia đình.

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nông Văn H. Chấp nhận một phần kháng nghị số 876/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/5/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng. Sửa bản án dân sự dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Văn S:

Bị đơn Nông Văn H được quản lý, sử dụng diện tích 152,8m² đất N nằm trong thửa số 71, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Thửa đất có tứ cận tiếp giáp:

- Phía Đông giáp đất của bà Đàm Thị V có số đo 12,45 mét
- Phía Tây giáp đất ông Vương Văn Đ có số đo 11,66 mét
- Phía Nam giáp đường 205 có số đo 13,00 mét (8,00 + 5,00)
- Phía Bắc giáp đất ông Vương Văn ĐN có số đo 12,50 mét (4,50 + 8,00)

(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo bản án)

Đồng thời, buộc bị đơn Nông Văn H phải có nghĩa vụ thanh toán trị giá 152,8m² đất N cho nguyên đơn Hoàng Văn S trú tại Phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng số tiền là 113.072.000đ (Một trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày ông S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng anh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Bà Đàm Thị V được quyền quản lý, sử dụng 89.2m² đất N nằm trong thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phố C, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Thửa đất có tứ cận tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp đất ông Vương Văn Đ có số đo 7,99 mét
- Phía Đông giáp đất bà Đàm Thị V có số đo 12,99 mét
- Phía Nam giáp đường 205 có số đo 6,10 mét
- Phía Tây giáp đất anh Nông Văn H có số đo 12,45 mét

(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo bản án)

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu của bị đơn Nông Văn H đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía ông Mông Văn NM gồm: Mông Thị V, Mông Thị H, Mông Văn TH, Mông Văn V, Mông Thị T, Mông Văn H, Mông Thị Đ, Mông Văn K, Mông Thị T và Mông Thị H theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn Nông Văn H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 4.130.000đ (Bốn triệu một trăm ba mươi nghìn

đồng).

Nguyên đơn Hoàng Văn S được hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 4.130.000đ (Bốn triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) thu từ bị đơn Nông Văn H.

5. Về án phí:

Nguyên đơn Hoàng Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2011/01465 ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là huyện Q), tỉnh Cao Bằng.

Bị đơn Nông Văn H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch số tiền là 5.653.600đ (Năm triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Ông Nông Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm để sung ngân sách Nhà nước, xác nhận ông H đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001899 ngày 10/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

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 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:

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- CCTHADS huyện Q;
- TAND huyện Q;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Ngôn Ngọc Viên