

Bản án số: **42** /2019/DS-PT
Ngày 22/08/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Hà.

Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Chương.

Ông Ma Ngọc Trung.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Hồng Phong - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Tuyên Quang:* Bà Đậu Thị Tuyết Hảo – Kiểm Sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Từ ngày 20 đến ngày 22 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự số 62/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2019/QĐ-PT, ngày 25/03/2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa.*

* *Bị đơn:* Ông Đinh Phú H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa.*

* Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đàm Quốc C, Luật sư thuộc công ty Luật TNHH- MTV Q thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa.*

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Phạm Thị L, sinh năm 1954; *Vắng mặt tại phiên tòa.*

+ Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1976; *Có mặt tại phiên tòa.*

+ Ông Đinh Phú T2, sinh năm 1962;

+ Bà Đinh Thị V, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang.

+ Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Phố Tr, xã N, huyện H, tỉnh Thái Bình.

+ Bà Đinh Thị B1, sinh năm 1961;

Nơi cư trú cuối cùng: Thành phố Hải Phòng.

(Ông Đinh Phú T2, bà Đinh Thị V, bà Đinh Thị H1 và bà Đinh Thị B1 ủy quyền cho ông Đinh Phú H là người được tham gia tố tụng).

+ UBND huyện H, tỉnh Tuyên Quang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình H2, chức vụ: Chủ tịch.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn D, chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và môi trường huyện H. *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

+ UBND thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Q, chức vụ: Chủ tịch.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D1, chức vụ: Phó chủ tịch. *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đinh Phú H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Năm 1991 vợ chồng ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N, trú tại Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L2 là anh trai của bà T3 một diện tích đất tại Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông L2 và vợ là bà Phạm Thị L đã làm nhà ở và các công trình khác trên diện tích đất này. Năm 1993 ông L2, bà L3 có cho vợ chồng ông bà sử dụng diện tích đất mà ông L2, bà L3 đã nhận chuyển nhượng của ông L1, bà N1. Khi ông L2 và bà L3 cho vợ chồng ông sử dụng diện tích đất nêu trên hai bên không lập hợp đồng tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau. Năm 2004 gia đình ông thống nhất với bà N1 về việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thuận lợi cho việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng là 260m². Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật gia đình ông làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30 tháng 6 năm 2004 gia đình ông được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H với diện tích 240m², trong đó 120m² đất ở và 120m² đất vườn. Năm 2005 gia đình ông xây một ngôi nhà 02 tầng với chiều rộng 4m, chiều sâu 21,5m, tiếp giáp nhà ở là nhà bếp xây với chiều sâu khoảng 10m. Diện tích đất còn lại phía sau gia đình ông sử dụng làm

công trình phụ và trồng rau. Gia đình ông sử dụng diện tích đất nêu trên từ năm 1993 đến năm 2012 không xảy ra tranh chấp với ai. Tuy nhiên đến tháng 8/2012 gia đình ông Đinh Phú H đã tự ý rào lại phần đất phía sau mà gia đình ông vẫn dùng để trồng rau với diện tích 58m². Thấy vậy ông báo chính quyền địa phương giải quyết và đề nghị ông H1 trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông sử dụng, nhưng ông H1 không nhất trí, do vậy vợ chồng ông khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông Đinh Phú H di chuyển cây trồng trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 58m².

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đinh Phú H trình bày:*

Năm 1968 bố mẹ đẻ của ông là ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N khai phá một diện tích đất tại Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H. Khoảng năm 1991-1992 ông L1, bà N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L2 và bà Phạm Thị L một diện tích đất chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 2 là 04m, sâu khoảng 30m với giá 5 triệu đồng, thời điểm chuyển nhượng ông không có mặt ở địa phương mà đang đi làm công nhân ở Lâm trường C, ông chỉ được biết khi ông L1, bà N1 nói lại việc chuyển nhượng đất cho ông L2, bà L3. Khi chuyển nhượng ông L1, bà N1 có lập giấy tờ viết tay về việc chuyển nhượng do ông L2 giữ, quá trình sử dụng đất do ông L2 đã làm nhà và sử dụng hết phần đất nhận chuyển nhượng nên ông L2 có mượn của ông L1, bà N1 phần đất phía sau để làm nhà vệ sinh. Khoảng năm 1995 - 1996 ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T chuyển về ở trên diện tích đất mà ông L2, bà L3 nhận chuyển nhượng của ông L1, bà N1. Khoảng năm 2006 ông B2, bà T3 xây dựng nhà và các công trình phụ trên diện tích đất đó. Tháng 8/2012 ông đóng cọc kéo dây phần đất của gia đình ông liền kề phía sau diện tích đất của ông B2, bà T3 thì ông B2, bà T3 cho là ông lấn chiếm đất nên khởi kiện ông ra Tòa. Ông H1 xác định diện tích đất tranh chấp là do bố mẹ là ông L1, bà N1 để lại cho ông sử dụng vì ông L1 và bà N1 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B2 bà T3, mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L2, bà L3 với diện tích 120m² trong đó chiều rộng bám đường quốc lộ 2 là 04m, chiều sâu khoảng 30m, còn phần đất tiếp giáp phía sau là 120m² với chiều rộng là 04m, chiều sâu 30m, trong đó bao gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp ông L1 và bà N1 không chuyển nhượng cho ông L2, bà L3. Do vậy ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B2 và bà T3. Đồng thời ông có yêu cầu phản tố yêu cầu tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN, lập ngày 10 tháng 4 năm 2004 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B2 bà T3 do UBND huyện H, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 30/6/2004; Yêu cầu ông B2, bà T3 trả lại 120m² đất phía sau tiếp giáp với nhà ông B2, bà T3 với chiều rộng 4m, chiều sâu 30m, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp và một phần diện tích đất ông B2, bà T3 đang sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 trình bày:*

Bà kết hôn với ông Đinh Phú H năm 1998, sau khi kết hôn vợ chồng bà sống chung với bà Nguyễn Thị N là mẹ đẻ của ông H1. Về nguồn gốc diện tích

đất và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào bà không nắm được cụ thể, bà chỉ được bà N1 kể lại nguồn gốc đất do bà N1 và ông L1 khai phá, khoảng năm 1991 ông L1 và bà N1 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Đình L2 và bà Phạm Thị L, diện tích đất chuyển nhượng tám đường quốc lộ 2 là 04m, chiều sâu đến hết đất là 30m, trong đó một bên tiếp giáp với đất nhà VT, một bên tiếp giáp nhà QS, phía sau đến rặng tre nhà ông T6. Nay ông B2, bà T3 khởi kiện yêu cầu trả lại 58m² đất tranh chấp, bà nhất trí với quan điểm của chồng bà là không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B2, bà T3 và bà nhất trí với yêu cầu phản tố của ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN, lập ngày 10 tháng 4 năm 2004 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B2 bà T3 do UBND huyện H, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 30/6/2004, yêu cầu ông B2, bà T3 trả lại 120m² đất phía sau tiếp giáp với nhà ông B2, bà T3 với chiều rộng 4m, chiều sâu 30m, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp và một phần diện tích đất ông B2, bà T3 đang sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:*

Năm 1991 bà và chồng bà là ông Nguyễn Đình L2 nhận chuyển nhượng một diện tích đất tại tổ dân phố T, thị trấn Y của ông Đình Phú L1 và bà Nguyễn Thị N, khi nhận chuyển nhượng các bên không xác định cụ thể diện tích là bao nhiêu, mà chỉ thỏa thuận chiều rộng 04m tám đường quốc lộ 2, chiều sâu kéo dài từ đường vào quốc lộ 2 vào đến bụi tre giáp đất của gia đình ông T6. Khi nhận chuyển nhượng các bên có lập giấy tờ viết tay với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà làm nhà gỗ, công trình phụ trên đất và sử dụng từ năm 1991 đến năm 1993 thì cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T sử dụng. Mặc dù khi chuyển nhượng các bên không xác định diện tích cụ thể, nhưng nay ông B2 và bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 120m² đất ở và 120m² đất vườn là đúng với diện tích trước đây bà và ông L2 đã nhận chuyển nhượng của ông L1, bà N1. Nay bà xác định đã chuyển quyền sử dụng cho ông B2 và bà T3 nên không liên quan gì đến việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên.

** Đại diện UBND thị trấn Y trình bày:*

Căn cứ vào đơn kê khai xin cấp GCNQSD đất của hộ gia đình ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T tại Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND thị trấn Y kiểm tra điều kiện chuyển nhượng, lập hồ sơ chuyển về phòng Địa chính (nay là phòng Tài nguyên và Môi trường) kiểm tra, sau đó phòng Địa chính kết hợp với UBND thị trấn Y đo đạc thực tế diện tích đất chuyển nhượng. Khi đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phòng Địa chính trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN, lập ngày 10 tháng 4 năm 2004 với diện tích chuyển nhượng là 260m², nhưng khi thẩm định thực tế xác định diện tích là 240m².

** Đại diện UBND huyện H trình bày:*

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐCN

ngày 10/4/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T đã có xác nhận của UBND thị trấn Y, huyện H, phòng Địa chính (Nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) đã lập hồ sơ cho phép chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2004 với tổng diện tích 240m², trong đó 120m² đất thổ cư và 120m² đất vườn mang tên ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ theo quy định của pháp luật, Phòng Địa chính (Nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) đã lập hồ sơ trình UBND huyện H xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T là đúng theo quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện H xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2018/DS-ST, ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Quyết định:

Áp dụng các Điều 26; 147; 227; 228; 235; 266; 267; 271; 273 - Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 4, 5, 95, 99, 100, 166, 202 và 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Đinh Phú H và Đỗ Thị T1 phải di dời cây trồng trên diện tích 58m² đất tranh chấp tại thửa số 01F, tờ bản đồ số 08 và trả lại cho ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T 58m² đất tại thửa số 01F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang được thể hiện tại các điểm nối liền A, B, C, D, A theo sơ đồ thẩm định ngày 25 tháng 4 năm 2013(có sơ đồ thẩm định kèm theo không tách rời bản án).

2. Không chấp nhận toàn bộ câu phản tố của ông Đinh Phú H và bà Đỗ Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T trả lại 120m² đất tại thửa đất số 01F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Phú H và bà Đỗ Thị T1 phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng số tiền là 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng), trong đó ông H1 phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), bà T1 phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí. Hoàn trả lại cho bà T3 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003799 ngày 01 tháng 11 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tuyên Quang.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/11/2018 Tòa án nhân dân huyện H nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Đinh Phú H với nội dung kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án số 62/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tuyên Quang với lý do: Ông đã có đơn yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN ngày 10/4/2004 giữa mẹ ông là bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T và yêu cầu hủy GCNQSD đất số 07 ngày 30/6/2004 của UBND huyện H cấp cho hộ ông B2 bà T3. Nội dung phản tố đã được Tòa án nhân dân huyện H thụ lý nhưng chưa được giải quyết. Trong bản án lại ghi ông “không yêu cầu hủy hợp đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả về hợp đồng” trong khi không có tài liệu nào chứng minh ông rút đơn phản tố yêu cầu này. Hợp đồng chuyển nhượng đất số 93/HĐ-CN ngày 10/4/2004 không có giá trị về mặt pháp lý vì: Đất là tài sản chung của bố mẹ ông, bố ông đã chết, khi chưa có văn bản thỏa thuận của những người thừa kế phần tài sản của bố ông, mẹ ông tự ý chuyển nhượng không để hợp thức hóa năm 2004 cho ông B2 và bà T3 trong hợp đồng ghi tên bố ông nhưng bố ông đã chết từ năm 1995; Hợp đồng này xác lập không đúng đối tượng, năm 1991 bố mẹ ông bán 120m² cho ông Nguyễn Đình L2 và bà Phạm Thị L chứ không bán cho ông B2, bà T3 nhưng ông L2 và bà L3 cho bằng miệng ông B2, bà T3 đến năm 2004 nhờ mẹ ông lập không hợp đồng để hợp thức hóa do vậy đây là hợp đồng giả tạo; Phiên xét xử ngày 16/11/2018 tòa án không mời luật sư bảo vệ hợp pháp cho ông tới tham gia xét xử làm mất quyền lợi của ông khi ông chưa có đơn từ chối luật sư; Các cơ quan liên quan đến vụ án đều vắng mặt nên phiên xử không có phần tranh tụng làm bất lợi cho ông. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đinh Phú H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày bổ sung: bố mẹ của ông là ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N có 05 người con là Đinh Phú T2, Đinh Phú H, Đinh Thị B1, Đinh Thị H1, Đinh Thị V. Trước đây khoảng năm 1968 bố mẹ của ông có khai phá được một diện tích đất tại Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, lúc đó 05 anh chị em ông còn nhỏ không có đóng góp gì trong việc khai phá thửa đất này. Ông L1 chết năm 1995 không để lại di chúc, bà N1 chết năm 2010 không để lại di chúc. Di sản ông L1 bà N1 để lại là diện tích đất hiện nay vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng tuy nhiên ông không xác định được diện tích cụ thể. Cho đến nay cả 05 anh chị em ông chưa ai yêu cầu chia thừa kế đối với di sản bố mẹ ông để lại. Trong vụ án này ông được các anh chị em trong gia đình ủy quyền tham gia tố tụng. Khoảng năm 1991-1992 bố mẹ ông có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình L2 và bà Phạm Thị L. Tuy ông không được chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ ông cho ông L2 bà L3 song ông có được bố đẻ ông là Đinh Phú L1 nói lại cho ông biết việc ông bà đã chuyển nhượng đất cho ông L2 bà L3, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng viết tay giữa hai bên, tuy nhiên ông cho rằng diện tích đất khi đó bố mẹ ông chuyển nhượng cho ông L2 bà L3 (hiện nay ông B2, bà T3 đang sử dụng) là 120m² trong đó chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 2 là 04 m và chiều sâu là 30m ngang bằng với chiều dài thửa đất của nhà ông bà TV và ông bà QS là hai nhà giáp ranh chứ không phải là 240m² như bà L3, ông B2, bà T3 trình bày. Ông H1

thừa nhận trên phần đất ông B2 bà T3 đang sử dụng và tranh chấp với gia đình ông chỉ có một bụi tre duy nhất là giáp với nhà ông T6 (hiện nay anh L4 con trai ông T6 đang sử dụng). Hiện nay nhà ông B2 bà T3 đang sử dụng diện tích đất có chiều sâu là 45,5 mét là do trước đây ông L2 bà L3 có hỏi mượn của bố mẹ ông một phần đất để làm nhà vệ sinh, bố mẹ ông nhất trí cho mượn và cũng chưa bao giờ đòi lại, việc cho mượn đất không có giấy tờ gì. Khi ông bà BT về ở trên diện tích đất mà ông L2 bà L3 nhận chuyển nhượng của bố mẹ ông thì ông B2 lại sang hỏi ông mượn thêm một phần đất phía sau. Việc mượn đất này không có giấy tờ và cũng không có người làm chứng, sau đó ông B2 bà T3 có thuê người đến san ủi hạ thấp nền trên diện tích đất mượn ông, việc ông B2 bà T3 san ủi đất hạ thấp nền gia đình ông có biết nhưng không ai có ý kiến gì vì nghĩ rằng nhà có nhiều đất nên cứ để cho ông B2 bà T3 dùng. Ông chưa bao giờ yêu cầu nhà ông bà BT phải trả lại diện tích đất này. Ông không biết việc năm 2004 bà N1 mẹ ông thống nhất với ông B2 bà T3 về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trước đây bố mẹ ông chuyển nhượng cho ông bà LL từ bà N1 sang cho ông B2 bà T3 để ông bà BT đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải chuyển nhượng qua ông L2 bà L3 nữa. Nhưng thời điểm đó ông có thấy cán bộ địa chính thị trấn Y và cán bộ phòng địa chính huyện H xuống đo đạc diện tích đất của nhà ông B2 bà T3, tuy nhiên lại không mời ông chứng kiến và ký giáp ranh. Cùng thời điểm đó mẹ ông là bà Nguyễn Thị N cũng ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là Đinh Phú H, Đỗ Thị T1 và em gái ông là bà Đinh Thị V, ông Hoàng Xuân T4. Sau đó UBND huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho và ông T4 bà V1 còn nhà ông do thời điểm đó khó khăn không nộp thuế nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn ông B2 bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào ông không biết. Đến tháng 8/2012 ông đóng cọc kéo dây phần đất của gia đình ông liền kề phía sau diện tích đất của ông B2, bà T3 (theo kết quả thẩm định là 58m²) thì ông B2, bà T3 cho là ông lấn chiếm đất nên khởi kiện ông ra Tòa yêu cầu ông trả lại diện tích đất này. Lúc đó ông mới biết việc ông B2 bà T3 đã được UBND huyện H, tỉnh Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07/QSDĐ ngày 30/6/2004 đối với thửa số 01F, tờ bản đồ số 08 có diện tích 240 m² tại Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B2 và bà T3. Đồng thời ông có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN, lập ngày 10 tháng 4 năm 2004 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B2 bà T3 do UBND huyện H, tỉnh Tuyên Quang cấp 30/6/2004 và yêu cầu ông B2, bà T3 trả lại 120m² đất phía sau tiếp giáp với nhà ông B2, bà T3 với chiều rộng 4m, chiều sâu 30m, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp và một phần diện tích đất ông B2, bà T3 đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông. Ngày 19/9/2018 Tòa án sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa 02 người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông là ông Hoàng Thanh K và ông Lê Quý T5 có đơn xin hoãn phiên tòa; tuy nhiên ông vẫn đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vụ án mà không đề nghị hoãn phiên tòa. Tại

phiên tòa ngày 19/9/2018 ông đã đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đề nghị giám định tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa và đã ra quyết định tạm đình chỉ vụ án do cần đợi kết quả giám định, khi Tòa án quyết định tiếp tục giải quyết vụ án và thông báo thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 16/11/2018 không thông báo cho luật sư của ông tham gia phiên tòa làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử có hỏi ông về việc “...ông có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông bà BT không?” thì ông trả lời là: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có giá trị pháp luật vì không đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật”, khi HĐXX hỏi: “Ông có đề nghị hủy hay giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không?” thì ông không đề nghị giải quyết. Khi Kiểm sát viên hỏi: “Tại phiên tòa hôm nay ông có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ nhà ông B2 bà T3 không?” ông trả lời: “Tôi không đề nghị giải quyết”. Lý do ông không đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết các nội dung trên vì ông không muốn UBND thị trấn Y, huyện H và UBND huyện H phải liên quan gì đến việc tranh chấp đất giữa hai bên, ông nghĩ rằng ông đề nghị HĐXX giải quyết đòi lại diện tích đất 120m² đất mà hiện nay ông B2 bà T3 đang sử dụng của gia đình ông là đủ. Tuy nhiên HĐXX tuyên án như vậy nên ông mới làm đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại từ đầu vì không giải quyết 02 yêu cầu phản tố của ông.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ngoài các chứng cứ giao nộp ông xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới là “*Giấy nhượng nhà và hoa màu*” lập ngày 11/4/1991 mang tên ông Đinh Phú L1, ông khẳng định chứng cứ này là do bà L3 vợ ông L2 đưa cho ông do khi ông L2 mất bà L3 dọn nhà tìm thấy nên giao lại cho gia đình ông. Việc ông H1 cho rằng ông sang hỏi mượn phần đất phía sau nhà ông của gia đình ông H1 là hoàn toàn không có.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đinh Phú H có quan điểm đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm hủy toàn bộ bản án số 62/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại vì các lý do: Hồ sơ vụ án thể hiện tại giai đoạn sơ thẩm cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như: Bị đơn đã có đơn phản tố. Cấp sơ thẩm đã có thông báo thụ lý đơn phản tố số 1564/TB-TL ngày 28/11/2016 và có nhận định trong bản án số 62/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 nhưng cấp sơ thẩm chưa có thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, trong hồ sơ chưa có biên lai nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố. Ông H1 có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông B2, bà T3 nhưng Tòa án lại nhận định ông H1 không yêu cầu hủy nên không xem xét. Tòa án nhân dân huyện H đưa UBND thị trấn Y, UBND huyện H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng trong quá trình giải quyết vụ án UBND thị trấn Y, UBND huyện H không có bản tự khai.

Tại biên bản lấy lời khai ông Hoàng Xuân T4 cấp sơ thẩm xác định ông T4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng trong các biên bản hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử không đưa ông Hoàng Xuân T4 vào tham gia tố tụng.

Bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết giao dịch dân sự xảy ra trước ngày ban hành các luật này là sai lầm nghiêm trọng trong việc viện dẫn và áp dụng pháp luật.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong biên bản xác minh tại UBND thị trấn Y huyện H thể hiện thửa số 1F, tờ bản đồ số 08, thửa số 1C diện tích 720m² nguồn gốc là của ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N. Ông L1 chết không để lại di chúc, bà N1 là vợ và các con của ông L1 không từ chối nhận di sản thừa kế, gia đình không có biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nhưng bà N1 tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN lập ngày 10/4/2004 khi chưa có sự thỏa thuận bằng văn bản của bà N1 và các con về việc phân chia di sản thừa kế. Tại thời điểm bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng đất cho ông B2, bà T3 thời hiệu chia thừa kế của ông Đinh Phú L1 chưa hết. Trong hợp đồng chuyển nhượng bên chuyển nhượng ghi tên ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N nhưng phần ký tên chỉ thể hiện chữ “nga” Nguyễn Thị N chữ ký này chưa được giám định có phải là chữ ký của bà N1 thật hay không? Đây là mấu chốt để giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không giám định chữ ký của bà N1 trên hợp đồng mặc dù đây là chứng cứ gốc có giá trị quyết định trong việc giải quyết vụ án là thiếu sót về thủ tục tố tụng là việc điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông H1 hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Phú H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B2 bà T3. Buộc ông H1 bà T1 di dời cây trồng trên diện tích đất tranh chấp và trả lại cho ông B2 bà T3 358m² đất tại thửa số 01F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 yêu cầu ông B2 bà T3 trả lại 120m² đất tại thửa đất số 01F, tờ bản đồ số 08 Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện

H; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H ông Hà Văn D và người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn Y huyện Hàm Yên ông Nguyễn Văn D1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX căn cứ vào Điều 296 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt ông D3, ông D1 và bà L3.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đinh Phú H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo. Hủy toàn bộ bản án số 62/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tuyên Quang để bảo vệ quyền lợi cho ông vì lý do: Hồ sơ vụ án thể hiện tại giai đoạn sơ thẩm cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; Hợp đồng chuyển nhượng đất số 93/HĐ-CN ngày 10/4/2004 là hợp đồng giả tạo; Phiên xét xử ngày 16/11/2018 tòa án không mời luật sư bảo vệ hợp pháp cho ông tới tham gia xét xử làm mất quyền lợi của ông khi ông chưa có đơn từ chối luật sư; Các cơ quan liên quan đến vụ án đều vắng mặt nên phiên xử không có phần tranh tụng làm bất lợi cho ông.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Qua lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cùng toàn bộ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Thanh B bà Nguyễn Thị T với ông Đinh Phú H có nguồn gốc là của ông Đinh Phú L1, bà Nguyễn Thị N, trú tại Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang khai phá từ năm 1968. Diện tích đất khai phá chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có kê khai tại cơ quan có thẩm quyền. Năm 1991 vợ chồng ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L2 và bà Phạm Thị L một phần diện tích đất, việc chuyển nhượng có lập giấy tờ viết tay với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L2 và bà L3 đã làm một ngôi nhà gỗ, nhà bếp và công trình phụ trên diện tích đất này. Năm 1993 ông L2 và bà L3 tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng diện tích đất nêu trên (việc tặng cho quyền sử dụng đất không thể hiện bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng miệng). Sau khi được tặng cho ông B2 bà T3 đã sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Năm 1995 ông Đinh Phú L1 chết không để lại di chúc, năm 2010 bà N1 chết không để lại di chúc, ông H1 là người quản lý di sản được các anh chị em trong gia đình ủy quyền tham gia tố tụng.

Theo ông B2 và bà T3 năm 1993 ông L2 bà L3 đã tặng cho phần đất mua của ông L1 bà N1 cho ông bà sử dụng. Năm 2004 vợ chồng ông bà thống nhất với bà N1 về việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N1 sang cho vợ chồng ông bà để thuận lợi cho việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mà không phải qua chuyển nhượng cho ông L2 bà L3 nữa. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN lập ngày 10 tháng 4 năm 2004 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T. Ngày 30 tháng 6 năm 2004 ông bà được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 01F, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H với diện tích 240m², trong đó 120m² đất ở và 120m² đất vườn. Năm 2005 ông bà xây dựng một ngôi nhà 02 tầng với chiều rộng 4m, chiều sâu 21,5m, tiếp giáp là nhà bếp xây khoảng 10m chiều sâu, chuồng lợn và các công trình khác. Theo biên bản thẩm định ngày 25/4/2013 tổng diện tích đất ông bà đã xây dựng nhà và các công trình phụ khác là 190,43m². Đến tháng 8 năm 2012 thì xảy ra tranh chấp với ông Đinh Phú H là người đang quản lý và sử dụng di sản là quyền sử dụng đất do ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N để lại.

Ông H1 cho rằng trước đây bố mẹ ông là ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N chỉ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L2 bà Phạm Thị L là anh trai và chị dâu của bà Nguyễn Thị T (vợ ông B2) một thửa đất có diện tích 120m² trong đó chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 2 là 04m và chiều sâu là 30m, giá chuyển nhượng là 5.000.000đ. Việc chuyển nhượng có hợp đồng viết tay với nhau, sau khi chuyển nhượng ông L1 bà N1 đã giao đất cho ông bà LL sử dụng và làm nhà cùng các công trình phụ trên đất, ông L2 bà L3 đã thanh toán đủ cho ông L1 bà N1 số tiền chuyển nhượng là 5.000.000đ. Đến khoảng năm 1994 – 1995 ông thấy ông B2 bà T3 về ở trên diện tích đất này, Quá trình ông bà BT sử dụng không có tranh chấp gì với ai. Tuy nhiên việc UBND huyện H lại cấp cho ông B2 bà T3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07/QSDĐ ngày 30/6/2004 đối với thửa đất số 01F tờ bản đồ số 08 với diện tích 240 m² là không đúng nên ông mới có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông B2 bà T3 trả lại diện tích đất 120m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B2 bà T3.

Như vậy hai bên đã thừa nhận thực tế ông L1 bà N1 đã chuyển nhượng nhà đất cho ông L2 bà L3 vào năm 1991, ông L1 bà N1 đã giao đất cho ông L2 bà L3 còn ông L2 bà L3 đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho ông L1 bà N1. Quyền và nghĩa vụ hai bên đã thực hiện xong. Sau đó ông L2 bà L3 đã chuyển cho ông B2 bà T3 được quyền sử dụng nhà đất của mình. Tuy nhiên ông H1 thì cho rằng diện tích mà bố mẹ ông chuyển nhượng cho gia đình ông L2 bà L3 (hiện nay ông B2 bà T3 đang sử dụng) chỉ có 120m² mà khi bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN vào ngày 10 tháng 4 năm 2004 cho ông B2 bà T3 lại chuyển nhượng 260m², khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 240m². Hội đồng xét xử thấy:

Theo tài liệu do ông B2 bà T3 xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm là giấy nhượng nhà và hoa màu lập ngày 11/4/1991 mang tên ông Đinh Phú L1 có nội

dung: “...*Kính gửi Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Yên, huyện Hà Yên, Hà Tuyên ... tôi làm giấy này đề nghị quý ban xác nhận cho tôi về việc tôi có nhượng lại cho anh Nguyễn Đình L2 một gian nhà và hoa màu với giá chúng tôi đã thỏa thuận. Cụ thể như sau: Phía Tây giáp đường quốc lộ 2; Phía Đông giáp rừng tre, phía Nam giáp nhà anh Q; phía Bắc giáp nhà tôi (ông L1)...*”, phía dưới là sơ đồ thửa đất chuyển nhượng thể hiện chiều ngang bám mặt đường quốc lộ 2 là 04m, chiều rộng phía sau là 04m giáp rừng tre gai... Phía cuối của giấy chuyển nhượng là chữ ký của người làm đơn ông Đinh Phú L1, người mua ông Nguyễn Đình L2 và người làm chứng là ông Nguyễn Hồng Q. Kèm theo giấy nhượng nhà và hoa màu là giấy biên nhận ngày 12/4/1991 mang tên ông Đinh Phú L1 có nội dung “*Tên tôi là Đinh Phú L1 ở thị trấn Tân Yên có nhận của anh Nguyễn Đình L2 số tiền bán đất và hoa màu là 5.000.000đ (Năm triệu đồng chẵn). Tôi đã nhận đủ số tiền trên*”. Ông H1 cho rằng tài liệu do ông B2, bà T3 xuất trình là giả mạo, chữ ký của ông Đinh Phú L1 bỏ ông và chữ ký của ông Nguyễn Hồng Q là người làm chứng trong “Giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu” lập ngày 11/4/91 không phải là chữ ký của ông L1 và ông Q nên đã đề nghị trưng cầu giám định. Tại kết luận giám định số 533/GĐ-KTHS ngày 22/7/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang đã kết luận: Chữ ký, chữ viết dưới mục “người làm đơn” trên giấy nhượng nhà và hoa màu ghi ngày 11-4-91 ký hiệu A với chữ ký chữ viết ghi tên dưới mục “NGUOI CAM KET” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 và chữ ký dưới mục “người khai ký tên” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2 là do cùng một người ký và viết. Chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Hồng Q dưới mục “người làm chứng” trên giấy nhượng nhà và hoa màu ghi ngày 11-4-91 ký hiệu A với chữ ký dưới mục “người khai ký tên” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M3; chữ ký chữ viết ghi tên Nguyễn Hồng Q dưới các mục “ĐẠI DIỆN BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯỢNG”, “BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG”, “Chủ hộ ký tên” trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M5, M6, M7 là do cùng một người ký và viết.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN, lập ngày 10 tháng 4 năm 2004 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N, ông Đinh Phú L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T thể hiện “... *Diện tích chuyển nhượng 260m² loại đất thổ cư...thửa đất số 01F tờ bản đồ số 8, thuộc vị trí I. Loại đường phố I....Ranh giới đất tiếp giáp: Hướng Tây giáp đường quốc lộ 2; Phía Bắc giáp nhà VT; Phía Nam giáp nhà QS; Phía Đông giáp rừng tre nhà ông T6. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.000.000đ...*”. Phía cuối của Hợp đồng có chữ ký của bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N và Đại diện bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh B, kèm theo hợp đồng là trích lục bản đồ nhà đất và ý kiến xác nhận của các bên tiếp giáp “*Phía Nam giáp nhà QS; Phía Bắc giáp nhà VT; Phía Đông giáp rừng tre nhà ông T6; Hướng Tây giáp đường quốc lộ 2*” có chữ ký xác nhận của các chủ hộ giáp ranh.

Như vậy mặc dù trong “*Giấy nhượng nhà và hoa màu*” ngày 11/4/1991 không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng song về ranh giới thửa đất chuyển nhượng với các hộ xung quanh giữa “*Giấy nhượng nhà và hoa màu*” lập ngày

11/4/1991 mang tên ông Đinh Phú L1 cho ông Nguyễn Đình L2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ-CN, lập ngày 10 tháng 4 năm 2004 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T là phù hợp với nhau: Phía Tây đều giáp đường quốc lộ 2; Phía Bắc giáp nhà ông L1 (hiện nay là nhà VT con gái ông L1); Phía Nam đều giáp nhà QS; Phía Đông đều giáp rừng tre (rừng tre nhà ông T6). Phù hợp với lời khai của ông Trần Minh L4 (con trai ông T6) thể hiện tại biên bản xác minh ngày 20/4/2018 có nội dung “ ...Về rừng tre thể hiện trong sơ đồ thì phần đất nhà tôi và phần đất nhà ông L1 tiếp giáp nhau và bên phía nhà ông L1 có một rừng tre, liền kề với rừng tre nhà ông L1 gia đình tôi có một rừng tre (Hai rừng tre liền kề với nhau) ngoài ra gia đình tôi không có rừng tre nào khác. Về vị trí rừng tre mai của gia đình tôi nếu theo sơ đồ vẽ kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án cho tôi xem thì rừng tre đó ở vị trí 04 m chiều ngang phía sau của sơ đồ... ”. Bản thân ông H1 tại phiên tòa phúc thẩm cũng thừa nhận trên diện tích đất ông B2 bà T3 đang sử dụng trước đây chỉ có một búi tre của gia đình ông giáp đất nhà ông T6 ngoài ra không có búi tre nào khác. Búi tre này gia đình ông đã phá đi do lúc đó cây tre đổ vào nhà ông T6 (Lúc đó con trai ông T6 là anh L4 sử dụng). Như vậy cho thấy ranh giới phía sau thửa đất mà ông L1 bà N1 đã chuyển nhượng cho ông L2 bà L3 hiện nay ông B2 bà T3 được quyền sử dụng là giáp với đất nhà ông T6 (hiện nay anh L4 đang quản lý sử dụng), theo ranh giới này thì diện tích đất chuyển nhượng thực tế theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25.4/2013 của Hội đồng thẩm định là 248,43m² (chênh lệch 8,43m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B2 bà T3 được cấp). Mặc dù có sự chênh lệch về diện tích, nhưng sự chênh lệch không đáng kể (chênh lệch 8,43m²), lý do của sự chênh lệch là theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều rộng là 04m, nhưng theo đo đạc thực tế thì chiều rộng diện tích đất ông B2, Bà T3 thực tế đang sử dụng có đoạn rộng 4,5m và không có tranh chấp. Do đó sự chênh lệch về diện tích là phù hợp.

Hơn nữa thực tế quá trình sử dụng đất của gia đình ông B2 bà T3 đã xây dựng các công trình kiên cố, nhà xây 02 tầng, bếp, chuồng lợn, thậm chí còn thuê người đến san ủi đất hạ thấp nền, làm thay đổi hiện trạng đất, làm tăng giá trị sử dụng đất gia đình ông H1 cũng không có ý kiến gì.

Như vậy qua lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định thực tế có việc chuyển nhượng đất giữa ông L1 bà N1 cho ông L2 bà L3 vào năm 1991 việc chuyển nhượng có lập giấy tờ viết tay với nhau, ông L1 bà N1 đã giao đất còn ông L2 bà L3 đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng, làm nhà ở và các công trình phụ trợ ổn định trên diện tích đất chuyển nhượng. Hai bên đã thực hiện xong về quyền và nghĩa vụ của mình. Theo quy định tại điểm b3 tiết b tiểu mục 2.2. mục 2 phần II của nghị quyết số 02/2004 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì “Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993

(ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:...

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây...

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.”. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L1 bà N với ông L2 bà L3 được công nhận. Quá trình sử dụng đất ông L2 bà L3 tặng cho diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông L1 bà N1 cho ông B2 bà T3 sử dụng. Mặc dù việc tặng cho không có giấy tờ song bà L3 và ông B2 bà T3 đều thừa nhận việc ông L2 bà L3 tặng cho ông B2 bà T3 diện tích đất này, ông B2 bà T3 đã sử dụng ổn định và xây dựng nhà kiên cố, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp. Việc ông B2 bà T3 thống nhất với bà N1 về việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được ông L2 bà L3 tặng cho từ bà N1 sang cho ông B2 bà T3 chỉ là lập hợp đồng để đảm bảo về thủ tục hành chính để ông B2 bà T3 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ từ hai bên.

Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm ông H1 còn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông B2 bà T3 không đúng quy định của pháp luật như hồ sơ không có dấu giáp lai, về diện tích đất 03 cơ quan xác nhận 03 số liệu khác nhau, UBND thị trấn Y thì xác nhận diện tích đất chuyển nhượng là 120m²; Phòng địa chính xác nhận diện tích đất chuyển nhượng 240m² ...Trong thông báo đủ điều kiện nộp thuế có sự sửa chữa về diện tích từ số 120m² sang số 240 m², sơ đồ cấp giấy chứng nhận vẽ không cùng tỷ lệ, không có đường chỉ dẫn định thửa đất theo quy định tại quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ tài nguyên môi trường về ban hành quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy tại thời điểm ông B2 bà T3 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất văn bản này chưa có hiệu lực. Theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại thừa kế quyền sử dụng đất và Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 hướng dẫn mẫu hợp đồng để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, Luật đất đai năm 1993, luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật đất đai ngày 02/12/1998 và luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật đất đai năm 2001, Quyết định 474/QĐ-UB ngày 20/8/1999 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định tạm thời về trình tự thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không nhằm mục đích kinh doanh và hiện trạng sử dụng thực tế thì UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B2 bà T3 là đảm bảo đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định diện tích đất ông B2 bà T3 được sử dụng là toàn bộ diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07/QSDĐ đối với thửa đất số 01F tờ bản đồ số 08 với diện tích 240 m² đã được UBND huyện H cấp ngày 30/6/2004 mang tên người sử dụng đất ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T.

Về cây trồng trên diện tích đất tranh chấp: Tại biên bản thẩm định ngày 25/4/2012 xác định trên đất tranh chấp 58m² có 02 cây chanh; 02 cây phật thủ; 01 cây trứng gà. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T, bị đơn ông Đinh Phú H đều xác định số cây trồng này là do gia đình ông Đinh Phú H trồng, do phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông B2 bà T3 nên ông Đinh Phú H, bà Đỗ Thị T1 phải có nghĩa vụ di dời số cây trồng này trả lại diện tích đất 58m² cho ông B2 bà T3.

Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận đơn khởi kiện của ông B2 bà T3 Buộc ông Đinh Phú H và bà Đỗ Thị T1 phải di dời cây trồng (gồm 02 cây chanh; 02 cây phật thủ; 01 cây trứng gà) trên diện tích 58m² đất tranh chấp tại thửa số 01F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang và trả lại cho ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T 58m² đất tranh chấp này là có cơ sở, đúng pháp luật.

Ông Đinh Phú H có đơn yêu cầu phản tố đưa ra 03 yêu cầu: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ/CN lập ngày 10/4/2004 giữa bên chuyển nhượng Ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh B bà Nguyễn Thị T; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07/QSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 30/6/2004; Yêu cầu ông Nguyễn Thanh B bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông diện tích 120m² đất nằm trong thửa đất số 1F tờ bản đồ số 8 địa chỉ: Tổ nhân dân T, thị trấn Y, huyện H. Tòa án nhân dân huyện H không ra thông báo cho bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn ra thông báo thụ lý và xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm khi 02 người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đinh Phú H là ông Hoàng Thanh K và ông Lê Quý T5 có đơn xin hoãn phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn Y có đơn xin xét xử vắng mặt tuy nhiên ông Đinh Phú H vẫn đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vụ án khi vắng mặt những người tham gia tố tụng này. Sau khi tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc giám định tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của ông H1 và tạm đình chỉ giải quyết vụ án, khi mở lại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án, tại phiên tòa đã hỏi rõ ông H1 có đề nghị triệu tập người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đến tham gia tố tụng và nội dung về 03 yêu cầu phản tố (thể hiện tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 16/11/2018) tuy nhiên ông H1 không đề nghị triệu tập người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cũng như không đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/HĐ/CN lập ngày 10/4/2004 giữa bên chuyển nhượng Ông Đinh Phú L1 và bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh B bà Nguyễn Thị T; không yêu cầu xem xét về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện H đối với

ông B2 bà T3 mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B2 bà T3 phải trả lại diện tích 120m² đất phía sau ông B2 bà T3 đang lấn chiếm của gia đình ông. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ trên các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Như vậy quyền lợi của ông H1 không bị ảnh hưởng do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Phú H về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 62/2018/DS-ST ngày 16-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử thấy: Giấy nhượng nhà và hoa màu giữa ông L1 với ông L2 lập năm 1991, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông B2 bà T3 lập ngày 10/4/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07/QSDĐ mang tên ông B2 bà T3 do UBND huyện H, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 30/6/2004. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định Luật đất đai 2013 và Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không phù hợp nên cần điều chỉnh lại về điều luật áp dụng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về chi phí giám định tại Tòa án cấp phúc thẩm: Tại cấp phúc thẩm ông Đinh Phú H yêu cầu trung cầu giám định chữ ký của ông Đinh Phú L1 và ông Nguyễn Hồng Q trong giấy nhượng nhà và hoa màu do nguyên đơn xuất trình. Do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của ông H1 là không có căn cứ nên ông H1 phải chịu chi phí giám định là 3.960.000đ theo quy định tại Điều 161 BLTTDS. Ông H1 đã nộp đủ chi phí giám định.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Đinh Phú H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Về án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố: Mặc dù không có kháng cáo và không bị kháng nghị song Hội đồng xét xử thấy: Trong vụ án này ông Đinh Phú H có đơn yêu cầu phản tố Tòa án thụ lý giải quyết nhưng yêu cầu phản tố của ông H1 không được chấp nhận nên ông H1 phải chịu 300.000đ án phí Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đỗ Thị T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố phải chịu án phí là không đúng quy định, do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần án phí đối với yêu cầu phản tố.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho

thuê lại thừa kế quyền sử dụng đất; Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001; Luật đất đai năm 1993, luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật đất đai ngày 02/12/1998 và luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật đất đai năm 2001; Quyết định 474/QĐ-UB ngày 20/8/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của bị đơn ông Đinh Phú H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Đinh Phú H và bà Đỗ Thị T1 phải di dời cây trồng gồm 02 cây chanh; 02 cây phật thủ; 01 cây trứng gà trên diện tích 58m² đất tranh chấp tại thửa số 01F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang và trả lại cho ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị T 58m² đất tại thửa số 01F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07/QSDĐ do UBND huyện H, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 30/6/2004 được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, A theo sơ đồ thẩm định ngày 25 tháng 4 năm 2013.

(có sơ đồ thẩm định kèm theo không tách rời bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Phú H về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị T trả lại 120m² đất tại thửa đất số 01F, tờ bản đồ số 08 thuộc Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang.

3. Về án phí:

- Sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự như sau: Ông Đinh Phú H và bà Đỗ Thị T1 phải nộp 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, trong đó ông H1 phải nộp 150.000đ (*một trăm năm mươi nghìn đồng*), bà T1 phải nộp 150.000đ (*một trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ông Đinh Phú H phải nộp 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Phú H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0006262 ngày 10/12/2018 của chi cục thi hành án huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang.

4. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Ông Đinh Phú H phải chịu chi phí giám định tại Tòa án cấp phúc thẩm là 3.960.000đ (*Ba triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*). (Ông H1 đã nộp tạm ứng và thanh toán xong).

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/8/2019).

"Trường hợp 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 thoả 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, 7a 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";

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Hàm Yên;
- Chi Cục THADS huyện Hàm Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

Phạm Ngọc Hà