

Bản án số 23/2018/DS-PT
Ngày 18 - 4 - 2018
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Phồn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Ông Phạm Văn Phần.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Ngọc Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Phương Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 02/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân DC, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Châu H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 70/13, Khu phố 3, phường TCH, Quận 12, Thành phố H. Bà H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Thanh H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Khối 10, Phường ĐC, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Theo Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2017. Bà H có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Trương Thị Th, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An.

Bà Th có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Sỹ L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An. Ông L vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Sỹ L: Anh Ngô Tiến L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An; Theo Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 02 năm 2017.

Anh L có mặt tại phiên tòa.

- Ông Ngô Sỹ Ch, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn 4, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An. Ông Ch vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Sỹ Ch: Anh Ngô Sỹ Th, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn 4, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An; Theo Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 6 năm 2017. Anh Th có mặt tại phiên tòa.

+ Chị Trương Thị H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An. Có mặt tại phiên tòa.

+ Bà Dương Thị Minh H, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Minh H: Bà Trương Thị H (Con gái bà H); Địa chỉ: Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An; Theo Giấy ủy quyền ngày 18 tháng 9 năm 2017.

Bà H có mặt tại phiên tòa.

* Người kháng cáo: Bị đơn bà Trương Thị Th.

* Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân DC, tỉnh Nghệ An thì vụ án có nội dung như sau:

Trong Đơn khởi kiện ngày 15 tháng 12 năm 2016, Đơn bổ sung ngày 25 tháng 6 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn bà Trương Thị Châu H và Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Năm 1996, bà Trương Thị Châu H được Ủy ban nhân dân huyện DC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số

245, tờ bản đồ số 9, diện tích 370 m², địa chỉ tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An (Nay thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9).

Năm 1997, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, bà H phải đi vào Thành phố H để lập nghiệp. Năm 2004, bà H tiếp tục đi xuất khẩu lao động sang Đài Loan để kiếm sống. Năm 2016, bà trở về Thôn 5, xã DK, huyện DC thì thấy bà Th đang chiếm dụng thửa đất nêu trên để làm nhà, theo như hàng xóm ở đó cho biết thì nhà được xây năm 2003.

Sau nhiều lần yêu cầu bà Trương Thị T trả lại quyền sử dụng thửa đất trên nhưng bà Th không đồng ý. Ngày 13 tháng 12 năm 2016, Ủy ban nhân dân xã DK đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất giữa bà H và bà Th nhưng không thành. Nay, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Th tháo dỡ toàn bộ công trình nhà ở, xây dựng trái phép và trả lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An (Nay thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9).

Trong quá trình làm việc tại Tòa án, bà Trương Thị Th có xuất trình giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ngô Sỹ Ch đối với thửa đất của bà Trương Thị Châu H. Do vậy, bà H đã bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân huyện DC, tỉnh Nghệ An hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất của ông Ngô Sỹ Ch và bà Trương Thị Th.

Bị đơn bà Trương Thị Th trình bày:

Tháng 5 năm 2002, bà Th mua mảnh đất đang tranh chấp của ông Ngô Sỹ Ch có diện tích 390 m². Mảnh đất này trước kia ông Ch mua của mẹ bà H và em gái bà H là bà Dương Thị Minh H và bà Trương Thị H. Khi bán mảnh đất này, bà H chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch, khi ông Ch bán lại thửa đất này cho bà Th cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Thời điểm ông Ch mua thửa đất này thì bà H đang đi xuất khẩu lao động ở ĐL. Việc mua bán đất, ông Ch trực tiếp giao dịch với mẹ đẻ của bà H là bà Dương Thị Minh H và em gái của bà H là bà Trương Thị H, việc bà H có ủy quyền cho mẹ và em gái ở nhà bán đất cho ông Ch hay không thì bà không rõ vì đó là chuyện nội bộ gia đình bà H. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch và bà có xác nhận của Ban chỉ huy Thôn 5, xã DK và được Ủy ban nhân dân xã DK xác nhận chữ ký của ông Ch và ông Đạt - Trưởng thôn 5, xã DK. Hiện nay, trên mảnh đất này, bà Th đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, bờ bao bốn phía kiên cố. Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà và ông Ch đã hoàn thành nhiều năm nhưng khi bà gặp bà H để yêu

cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H cố tình không giao. Nay bà H khởi kiện đòi lại quyền sử dụng tại thửa đất 245, tờ bản đồ số 9 tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, bà Th cho rằng bà mua mảnh đất từ ông Ch nên giữa bà và bà H không phát sinh quan hệ dân sự trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, bà không chấp nhận nội dung khởi kiện của Nguyên đơn. Bà Th đưa ra 03 phương án đối với nguyên đơn như sau:

- Nếu bà Trương Thị Châu H muốn lấy lại 370 m² đất thì phải bồi thường cho gia đình bà đất và tài sản gắn liền với đất là 03 tỷ đồng. Nếu muốn lấy lại toàn bộ 488,28 m² đất thì phải trả thêm dư đất 118,28 m² x 2.250.000 đồng/m² = 266.130.000 đồng. Tổng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 488,28 m² bà H phải trả cho bà là 3.266.130.000 đồng.

- Nếu bà H muốn lấy ½ trong tổng diện tích 370 m² là 185 m² (Dài 26 mét tính từ giáp đường giao thông nông thôn trở xuống x 7,15 mét rộng) thì phải bồi thường cho bà giá trị đất và tài sản trên đất là 2.250.000 đồng x 185 m² = 416.250.000 đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phần đất còn lại cho bà là 185 m².

- Bà sẽ hỗ trợ một phần giá trị đất trong thửa đất cho bà Trương Thị Châu H với số tiền từ 300.000.000 đồng đến 350.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn, bà Th không nhất trí việc hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà và ông Ngô Sỹ Ch. Nếu giao dịch bị hủy theo quy định của pháp luật thì hậu quả pháp lý về bồi thường thiệt hại, bà sẽ gửi yêu cầu bằng văn bản cho Tòa án trong thời gian quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Sỹ L là anh Ngô Tiến L thống nhất mọi nội dung như bà Trương Thị Th trình bày, anh không có ý kiến gì bổ sung. Vì vậy, anh không chấp nhận nội dung khởi kiện của Nguyên đơn.

Ông Ngô Sỹ Ch và Người đại diện theo ủy quyền là anh Ngô Sỹ Th trình bày: Ông Ch mua mảnh đất đang tranh chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Thị Châu H do mẹ đẻ bà H là bà Dương Thị Minh H và em gái bà H là bà Trương Thị H đứng ra bán với giá 6.000.000 đồng. Khi giao tiền thì có giấy viết tay của bà H và bà H, hẹn 02 tháng sau sẽ giao bìa đất cho ông Ch. Đến thời hạn giao bìa, ông Ch sang hỏi thì bà H và bà H nói chưa rút được bìa để giao cho ông. Thời gian sau đó, ông Ch bán lại mảnh đất nêu trên cho bà

Trương Thị Th với giá 6.000.000 đồng. Hai bên có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và được Ủy ban nhân dân xã DK xác nhận. Nay bà H viết đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất nêu trên là không hợp lý.

Đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn, anh Th thống nhất với ý kiến của bị đơn, không nhất trí việc hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ Ch. Nếu giao dịch bị hủy theo quy định của pháp luật thì hậu quả pháp lý về bồi thường thiệt hại, anh sẽ gửi yêu cầu bằng văn bản cho Tòa án trong thời gian quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Dương Thị Minh H và bà Trương Thị H trình bày: Năm 1996, bà Trương Thị Châu H được Ủy ban nhân dân huyện DC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9, diện tích 370 m², địa chỉ tại thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An, các giấy tờ do bà H nắm giữ, bà H và bà H không biết việc chuyển nhượng mảnh đất giữa ông Ch và bà H như thế nào và bà H, bà H không nhận tiền từ ông Ch để bán mảnh đất này vì đây là tài sản riêng của bà H nên không có quyền bán cho ai cả. Nay, ông Ch khai do bà Dương Thị Minh H và bà Trương Thị H bán cho ông Ch và nhận tiền của ông Ch, bà H và bà H hoàn toàn bác bỏ.

Ngày 25 tháng 6 năm 2017, nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu hủy bỏ giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Sỹ Ch và bà Trương Thị Th. Tòa án đã có văn bản thông báo cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều nhận văn bản nhưng cũng không có ý kiến và cũng không cung cấp bất cứ tài liệu gì cho Tòa án xem xét. Đã hết thời gian thông báo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự được ghi trong thông báo về nguyên đơn bổ sung yêu cầu nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có ý kiến phản hồi. Tòa án căn cứ quy định chung của pháp luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

Với nội dung trên, Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện DC, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 690, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 155, Điều 163, Điều 164, Điều 192, Điều

193, Điều 194, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trương Thị Châu H.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Sỹ Ch và bà Trương Thị Th là vô hiệu.

Buộc bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L trả lại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 (Theo bản đồ 364 năm 1993 thì thửa đất số 62, theo bản đồ chỉnh lý năm 2003 thì thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 350048 mang tên bà Trương Thị Hưng, địa chỉ tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L, buộc bà Trương Thị Châu H trích phần công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L bằng đất là 79,2 m², tương đương giá trị 178.200.000 đồng.

Chấp nhận ý kiến của bà Trương Thị Châu H cắt một phần diện tích đất về phía Bắc của thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 (Theo bản đồ 364 năm 1993 thì thửa đất số 62, theo bản đồ chỉnh lý năm 2003 thì thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 350048 mang tên bà Trương Thị H, địa chỉ tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L sử dụng, phần đất đã có công trình nhà ở, diện tích 179,2 m² đất vườn (Trong đó 79,2 m² là phần trích công sức).

Buộc bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L phải thanh toán giá trị đất 100 m² cho bà Trương Thị Châu H là 225.000.000 đồng nhưng được trừ khoản tiền giá trị tài sản trên phần đất bà H sử dụng là 51.500.000 đồng, còn phải thanh toán cho bà H số tiền 173.500.000 đồng.

Phần đất giao cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất ông Trương Mạnh P, kích thước 29,94 mét;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà Trương Thị Châu H, kích thước 30,76 mét;
- Phía Tây giáp đất đường giao thông, kích thước 7,68 mét;
- Phía Đông giáp phần đất nông nghiệp và mương tiêu nước, kích thước 7,93 mét.

Tổng diện tích 236,5 m² (Trong đó 179,2 m² đất vườn và tạm giao cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L sử dụng phần diện tích đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là 57,3 m²).

Giao cho bà Trương Thị Châu H sử dụng phần đất có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất giao cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L, kích thước 30,76 mét;
- Phía Nam giáp phần đất ông Trương Trọng D, kích thước 31,59 mét;
- Phía Tây giáp đường nông thôn, kích thước 8 mét;
- Phía Đông giáp phần đất nông nghiệp và mương tiêu nước, kích thước 8 mét.

Tổng diện tích là 249,1 m² (Trong đó đất ở 190,8 m², tạm giao cho bà Trương Thị Châu H sử dụng phần diện tích đất chưa được Nhà nước công nhận là 58,3 m²), tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 (Theo bản đồ 364 năm 1993 thì thửa đất số 62, theo bản đồ chỉnh lý năm 2003 thì thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 350048 mang tên bà Trương Thị H.

Bà Trương Thị Châu H được sở hữu các công trình xây dựng gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, mái ngói trị giá 30.000.000 đồng; Công trình phụ (chuồng gà) trị giá 8.500.000 đồng; Bờ ao xây bằng gạch tấp lô ở phía Đông dài 8 mét trị giá 2.500.000 đồng; Bờ bao xây bằng đá ở phía Nam trị giá 3.000.000 đồng; ½ móng tường bao của khuôn viên đất phía Nam trị giá 7.500.000 đồng. Tổng cộng 51.500.000 đồng nhưng phải thanh toán cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L phần giá trị tài sản là 51.500.000 đồng, được trừ vào khoản tiền đất do bà Th, ông L thanh toán giá trị tiền đất. Bà H còn được nhận số tiền 173.500.000 đồng do bà Th, ông L được giao.

Phần đất được giao cho các đương sự sử dụng có sơ đồ kèm theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17 tháng 10 năm 2017, bị đơn bà Trương Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm cả thủ tục tố tụng và nội dung. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

- Bà chỉ chấp nhận trả cho bà H 190,8 m² đất phía Nam giáp đất ông D hoặc trả tiền mặt từ 300.000.000 đồng đến 350.000.000 đồng;

- Chia cả đất ở, đất vườn cho cả nguyên đơn, bị đơn mỗi bên được ½ diện tích;

- Giải quyết thanh toán giá trị tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn nhất trí, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ngày 02 tháng 11 năm 2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An có Quyết định số 1816/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện DC, tỉnh Nghệ An, với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã có một số vi phạm sau:

- Vi phạm chưa bảo đảm lợi ích hợp pháp của đương sự, cụ thể vợ chồng bà Th có khai phá, mở rộng diện tích đất nhưng vẫn chia cho nguyên đơn phần đất mở rộng;

- Vi phạm về định giá tài sản;

- Vi phạm quy định của pháp luật về án phí;

- Quyết định của bản án thiếu chính xác, giao đất cho các bên diện tích không đúng so với bìa đồ;

- Không tuyên quyền kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An giữ nguyên kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

- Tạm ngừng phiên tòa để điều tra, xác minh thêm, tiến hành định giá riêng biệt giá trị đất ở, đất vườn và làm rõ lý do tại sao diện tích đất tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp;

- Nếu xét xử, đề nghị hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Sỹ Ch và bà Trương Thị Th.

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trương Thị Châu H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Sỹ L, ông Ngô Sỹ Ch và bà Dương Thị Minh H vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Lâm Thị Thanh Huyền, anh Ngô Tiến L và bà Trương Thị H thay mặt họ tham gia phiên tòa. Do đó, Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Tại phiên tòa, Tòa án đã hỏi ý kiến của các đương sự về việc có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Do đó, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét nội dung vụ án: Năm 1996, bà Trương Thị Châu H được Ủy ban nhân dân huyện DC, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9, diện tích 370 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 170 m² đất vườn), nay là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9 tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An. Sau đó, từ năm 1997 đến 2016, bà H đi làm ăn xa, khi trở về thì thấy bà Trương Thị Th đã chiếm dụng và xây dựng nhà trên diện tích đất. Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Th trả lại diện tích đất, tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Sỹ Ch và bà Th là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và các quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà Th và ông L phải trả lại đất, giao các tài sản trên đất cho các đương sự sử dụng theo hiện trạng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An có quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện DC, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà Trương Thị Th:

Đối với kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, xét thấy, đây là vụ án dân sự phức tạp liên quan đến quá trình sử dụng đất từ lâu, hiện trạng thửa đất cũng đã có sự thay đổi nhiều, trên diện tích đất có nhiều tài sản có giá trị nên Tòa án cấp sơ thẩm cần phải tiến hành nhiều thủ tục để thu thập chứng cứ, xác minh các nội dung liên quan để có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật, hợp tình hợp lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Mặc dù thời gian từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm là 09 tháng 16 ngày, đã quá hạn luật định nhưng vi phạm này không làm thay đổi bản chất vụ án và vẫn bảo đảm lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với kháng cáo về thành phần tham gia việc thẩm định tại chỗ và định giá, việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi tiến hành phải có sự tham gia của các đại diện cơ quan chuyên môn cấp huyện và cấp xã. Theo quy định của pháp luật thì công chức địa chính ở xã là người có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương. Do đó, khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đất đai, công chức địa chính xã tham gia việc đo đạc, vẽ sơ đồ thửa đất là đúng quy định pháp luật. Mặt khác, tại địa phương, Trưởng thôn là người đại diện cho cộng đồng dân cư, nắm bắt được tâm tư tình cảm, hoạt động sản xuất và biến động sử dụng đất của các hộ gia đình trong thôn xóm, do đó, việc mời Trưởng thôn chứng kiến sẽ bảo đảm xem xét, thẩm định tại chỗ được chính xác và khách quan.

Đối với kháng cáo về giá trị tài sản nhà ở xây năm 2013, các thành viên Hội đồng định giá căn cứ vào tính chất, đặc điểm, thời gian xây dựng và công năng sử dụng của tài sản, dựa trên văn bản pháp luật của Nhà nước để xác định đơn giá 5.250.000 đồng và tỷ lệ sử dụng còn lại 85% là đúng pháp luật.

Đối với kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của pháp luật đã hết hiệu lực, xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch và bà Th được thực hiện ngày 17 tháng 5 năm 2002. Tại thời điểm đó, Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 là các văn bản pháp luật điều chỉnh giao dịch về quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của các văn bản pháp luật này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bị đơn kháng cáo đề nghị giao tài sản trên đất cho các đương sự sử dụng và yêu cầu các bên trích giao tiền chênh lệch, Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho các đương sự tiếp tục quản lý, sử dụng căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất, bảo đảm giá trị sử dụng của các tài sản là hợp tình, hợp lý và đúng pháp luật.

Về việc xác định bà Trương Thị H tham gia tố tụng với tư cách vừa là người làm chứng, vừa là người đại diện theo ủy quyền, xét thấy, khi tham gia với hai tư cách này, quyền và nghĩa vụ của bà H không đối lập nhau nên phù hợp và đúng pháp luật.

Bị đơn kháng cáo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch và bà Th là có thật, xét thấy, bản án sơ thẩm không kết luận hợp đồng này là không có thật mà xác định hợp đồng chuyển nhượng là không hợp pháp. Do không hợp pháp và do nguyên đơn yêu cầu hủy giao dịch nên bản án sơ thẩm tuyên đây là giao dịch vô hiệu.

Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Ch và bà Th, thấy rằng:

Thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9, diện tích 370 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 170 m² đất vườn), nay là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9 tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An là tài sản thuộc quyền sử dụng của riêng bà Trương Thị Châu H, đã được Ủy ban nhân dân huyện DC, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là bìa đỏ), bà H chưa chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê đất cũng như ủy quyền cho ai để thực hiện các giao dịch. Ngày 17 tháng 5 năm 2002, ông Ngô Sỹ Ch và bà Trương Thị Th đã lập giấy để thực hiện việc chuyển nhượng đất với nhau. Xét thấy, ông Ngô Sỹ Ch không phải là người có quyền sử dụng thửa đất nhưng đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Th là trái pháp luật. Đồng thời, giấy chuyển nhượng chỉ được Ủy ban nhân dân xã DK xác nhận chữ ký mà không chứng thực theo quy định pháp luật là không tuân thủ về hình thức của giao dịch chuyển nhượng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Ch và bà Th là vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về việc xác định lỗi của các bên tham gia giao dịch để giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho ông Ch, bà Th để làm các thủ tục yêu cầu nhưng các đương sự này không thực hiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

Bị đơn đề nghị chia cho bà H, bà Th đều có cả đất ở, đất vườn và giải quyết giá trị tài sản trên đất, nếu nguyên đơn được nhận tài sản trên đất thì thanh toán tiền cho bị đơn. Xét thấy, chủ đất hợp pháp là bà H, việc chuyển nhượng giữa ông Ch và bà Th là không hợp pháp và không đúng ý chí của bà H nên cần ưu tiên giải quyết đất ở cho bà H. Bản án sơ thẩm cũng đã xem xét giải quyết cho bà Th phần đất có nhà ở 01 tầng có giá trị cao hơn so với nhà ở cấp bốn tọa lạc trên phần đất giao cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm cũng đã giải quyết công sức tôn tạo đất cho bà Th và chia đất cho bà Th để bảo đảm cuộc sống ổn định cho gia đình bà Th là có tình, có lý nên Tòa án cấp phúc thẩm xét cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

Đối với nội dung kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc giải quyết vụ án, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, xét thấy, bà H chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Th, ông L trả lại diện tích thửa đất số 245, tờ bản đồ số 09 tại thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An mà không nêu rõ diện tích.

Hiện nay, diện tích thực tế nhiều hơn so với bìa đồ. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và tài sản được xây dựng trên đất, Tòa án cấp sơ chỉ buộc bà Th, ông L trả lại 249,1 m² đất, trong đó có 58,3 m² đất chưa được Nhà nước công nhận. Xét thấy, diện tích 58,3 m² không có ai khiếu nại, tranh chấp và để đảm bảo việc quản lý, sử dụng đất hiệu quả hợp lý, việc Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao diện tích đất này cho bà H là phù hợp, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này.

Đối với nội dung kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc định giá tài sản thừa đất đang tranh chấp, xét thấy, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H, có đất ở và đất vườn nhưng không phân định vị trí, ranh giới chỗ nào là đất ở, chỗ nào là đất vườn nên Hội đồng định giá phải định giá theo mức giá thị trường ở địa phương tại thời điểm định giá là đúng. Hơn nữa, khi định giá có mặt bà Th, bà Huyền nhưng không có ai phản đối và điều nhất trí nên cần chấp nhận kết quả định giá này.

Đối với nội dung kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc áp dụng quy định pháp luật về án phí và xác định nghĩa vụ án phí không đúng, căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì đây là trường hợp tranh chấp không có giá ngạch nên nội dung kháng nghị này là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Đối với nội dung kháng nghị quyết định của bản án thiếu chính xác, bản án sơ thẩm đã quyết định giao cho bà Th và ông L 179,2 m² đất vườn; Giao bà H 190,8 m² đất ở, vì tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất đất số 245, tờ bản đồ số 9 có diện tích 370 m², trong đó 170 m² đất vườn và 200 m² đất ở. Xét khi giải quyết vụ án, cần căn cứ thực trạng sử dụng đất, nếu đất đó có diện tích nhiều hơn bìa đồ nhưng không vi phạm quy hoạch và không bị chính quyền địa phương có quyết định thu hồi đất thì cần phân chia cho các bên quản lý, sử dụng là đúng pháp luật. Riêng diện tích đất ở giao cho bà H 190,8 m², cơ bản đúng với bìa đồ và bà H nhất trí, không khiếu nại gì.

Đối với nội dung kháng nghị không tuyên quyền kháng cáo của người đại diện ủy quyền của đương sự, căn cứ Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự thì người đại diện hợp pháp của đương sự có quyền kháng cáo. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp được xác định là người đại diện của đương sự là người chưa đủ sáu tuổi hoặc người mất năng lực hành vi dân sự, người từ đủ sáu tuổi đến dưới mười lăm tuổi, người từ đủ mười lăm tuổi đến dưới mười tám tuổi trong một số trường hợp thì việc tham gia tố tụng phải có người đại diện hợp pháp tham gia.

Đối với bà Huyền, anh Th và bà H là những người được bà H, ông Ch và bà H ủy quyền để tham gia tố tụng, họ không được xác định là người đại diện hợp pháp nên không cần tuyên họ có quyền kháng cáo. Căn cứ quy định tại Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì người đại diện theo ủy quyền có quyền kháng cáo khi văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm. Trong giấy ủy quyền của các đương sự không có nội dung này nên những người đại diện theo ủy quyền không có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh diện tích mở rộng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 115 m² vì lý do tại sao và tiến hành định giá lại đất ở, đất vườn. Xét thấy, việc định giá đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá như đã nhận định ở trên là đúng pháp luật. Về việc xác minh diện tích sử dụng thực trạng nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 115 m², hồ sơ phản ánh Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh tại Cán bộ chuyên trách địa chính xã DK, kết quả diện tích tăng lên là do trước đây đo đạc có sai sót và do gia đình người sử dụng mở rộng thêm. Nhưng diện tích tăng thêm chưa bao giờ bị Chính quyền địa phương hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu trả lại và bản án sơ thẩm đã tạm giao diện tích đất này cho nguyên đơn, bị đơn. Mặt khác, cũng không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn yêu cầu trả lại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9, không nêu rõ diện tích cụ thể và Tòa án căn cứ hiện trạng sử dụng để phân chia. Do đó, việc tạm ngừng phiên tòa để xác minh thêm là không cần thiết. Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng xét thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Thị H và bà Trương Thị Châu H là một người theo xác nhận của Chính quyền địa phương (Bút lục hồ sơ số 03 và 06).

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy phần quyết định và đình chỉ giải quyết nội dung tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ch và bà Th vô hiệu của bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Về bản chất và nội dung, việc ông Ch chuyển nhượng cho bà Th thửa đất tranh chấp thì ông Ch, bà Th, bà H đều thừa nhận ông Ch không có sự ủy quyền bằng văn bản của bà Th, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không làm được các thủ tục chuyển nhượng cho bà Th. Việc chuyển nhượng này là không hợp pháp và trái ý muốn của bà H.

Nay, bà H yêu cầu hủy giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, cần chấp nhận nguyện vọng chính đáng của người có tài sản hợp pháp như bản án sơ thẩm đã quyết định là thỏa đáng, có lý có tình.

Về trình tự, thủ tục: Ngày 25 tháng 6 năm 2017, nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu hủy giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Ch và bà Th. Bản án sơ thẩm đã nhận định rõ và các tài liệu, hồ sơ vụ án đã thể hiện: Sau khi có đơn yêu cầu bổ sung của nguyên đơn, Tòa án đã có văn bản thông báo cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự đều đã nhận được văn bản nhưng không có ý kiến và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu nào. Hết thời hạn, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án là đúng. Ngày 25 tháng 7 năm 2017, nguyên đơn có đơn yêu cầu bổ sung thì ngày 17 tháng 8 năm 2017, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn, bị đơn, ông Ch, ông L, bà H, bà H và những người đại diện theo ủy quyền có mặt và có ý kiến: Nếu hợp đồng vô hiệu thì sẽ có ý kiến bằng văn bản trong thời gian văn bản đã ghi (Bút lục số 91).

Biên bản đối chất ngày 14 tháng 4 năm 2017 ghi nhận: Ông Ch, bà H, bà H, anh Th không có ý kiến phản hồi hay yêu cầu gì đối với yêu cầu hủy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch và bà Th. Với các căn cứ trên, bản án sơ thẩm quyết định tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Sỹ Ch và bà Trương Thị Th vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo các bên trình bày thì có hai giao dịch liên quan đến thửa đất đang tranh chấp, bao gồm: Theo ông Ch, ông nhận chuyển nhượng đất của bà Dương Thị Minh H (mẹ bà H) do bà H và bà Trương Thị H chuyển nhượng với giá 06 triệu đồng; Ông Ch và bà Th thừa nhận hai bên có chuyển nhượng thửa đất với giá 06 triệu đồng và ông Ch đã nhận tiền của bà Th. Để bảo đảm quyền lợi chính đáng của các bên, cần tuyên bố bổ sung nội dung các đương sự trong giao dịch này có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để giải quyết bồi thường do giao dịch dân sự vô hiệu.

[6] Như vậy, bà Trương Thị Th kháng cáo nhưng không xuất trình thêm được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận. Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An và đề nghị bổ sung, xét cần chấp nhận một phần nội dung kháng nghị, sửa phần bản án sơ thẩm về án phí, thuộc trường hợp tranh chấp không có giá ngạch.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà Trương Thị Th kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Trương Thị Th; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Áp dụng khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 690, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 155, Điều 163, Điều 164, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trương Thị Châu H.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Sỹ Ch và bà Trương Thị Th là vô hiệu.

Buộc bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L trả lại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 (Theo bản đồ 364 năm 1993 thì thửa đất số 62, theo bản đồ chỉnh lý năm 2003 thì thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 350048 mang tên bà Trương Thị H, địa chỉ tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L, buộc bà Trương Thị Châu H trích phần công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L bằng đất là 79,2 m², tương đương giá trị 178.200.000 đồng.

Chấp nhận ý kiến của bà Trương Thị Châu H cắt một phần diện tích đất về phía Bắc của thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 (Theo bản đồ 364 năm 1993 thì thửa đất số 62, theo bản đồ chỉnh lý năm 2003 thì thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 350048 mang tên bà Trương Thị Hưng, địa chỉ tại Thôn 5, xã DK, huyện DC, tỉnh Nghệ An cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L sử dụng, phần đất đã có công trình nhà ở, diện tích 179,2 m² đất vườn (Trong đó 79,2 m² là phần trích công sức).

Buộc bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L phải thanh toán giá trị đất 100 m² cho bà Trương Thị Châu H là 225.000.000 đồng nhưng được trừ khoản tiền giá trị tài sản trên phần đất bà H sử dụng là 51.500.000 đồng, còn phải thanh toán cho bà H số tiền 173.500.000 đồng.

Phần đất giao cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất ông Trương Mạnh P, kích thước 29,94 mét;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà Trương Thị Châu H, kích thước 30,76 mét;
- Phía Tây giáp đất đường giao thông, kích thước 7,68 mét;
- Phía Đông giáp phần đất nông nghiệp và ruộng tiêu nước, kích thước 7,93 mét.

Tổng diện tích 236,5 m² (Trong đó 179,2 m² đất vườn và tạm giao cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L sử dụng phần diện tích đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là 57,3 m²).

Giao cho bà Trương Thị Châu H sử dụng phần đất có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất giao cho bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ L, kích thước 30,76 mét;
- Phía Nam giáp phần đất ông Trương Trọng D, kích thước 31,59 mét;
- Phía Tây giáp đường nông thôn, kích thước 8 mét;
- Phía Đông giáp phần đất nông nghiệp và ruộng tiêu nước, kích thước 8 mét.

Tổng diện tích là 249,1 m² (Trong đó đất ở 190,8 m², tạm giao cho bà Trương Thị Châu H sử dụng phần diện tích đất chưa được Nhà nước công nhận là 58,3 m²), tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9 (Theo bản đồ 364 năm 1993 thì thửa đất số 62, theo bản đồ chỉnh lý năm 2003 thì thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 350048 mang tên bà Trương Thị H.

Bà Trương Thị Châu H được sở hữu các công trình xây dựng gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, mái ngói trị giá 30.000.000 đồng; Công trình phụ (Chuồng gà) trị giá 8.500.000 đồng; Bờ ao xây bằng gạch tấp lô ở phía Đông dài 8 mét trị giá 2.500.000 đồng; Bờ bao xây bằng đá có phía Nam trị giá 3.000.000 đồng; ½ móng tường bao của khuôn viên đất phía Nam trị giá 7.500.000 đồng. Tổng cộng 51.500.000 đồng nhưng phải thanh toán cho bà Trương Thị Th và ông Ngô

Sỹ L phần giá trị tài sản là 51.500.000 đồng, được trừ vào khoản tiền đất do bà Th, ông L thanh toán giá trị tiền đất. Bà H còn được nhận số tiền 173.500.000 đồng do bà Th, ông L được giao.

Phần đất được giao cho các đương sự sử dụng có sơ đồ kèm theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 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 Điều 7, 8 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.

Giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất tranh chấp gồm: Giao dịch giữa ông Ch và bà H, bà H; Giao dịch giữa ông Ch và bà Th, các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự độc lập khác để giải quyết bồi thường số tiền đã giao nhận.

2. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án,

+ Buộc bà Trần Thị Th và anh Ngô Sỹ L phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm;

+ Buộc bà Trương Thị Châu H phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện DC, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002692 ngày 19 tháng 12 năm 2016.

- Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;; Buộc bà Trương Thị Th phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện DC, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004316 ngày 23 tháng 10 năm 2017.

3. Các quyết định 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện Diễn Châu;
- Chi cục THADS huyện DC;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Đăng Phồn

Sơ đồ phân chia thửa đất

**Vụ án Dân sự giữa bà Trương Thị Châu H và bà Trương Thị Th
Ban hành kèm theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 23/2018/DS-PT
ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.**

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

Nguyễn Đăng Phôn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Phần

Nguyễn Thị Thu Từ

Nguyễn Đăng Phôn