

Bản án số: 20/2017/DS -PT
Ngày 18/5/2017
V/v: “Tranh chấp đất đai; tranh chấp
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất”

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Xuân Lộc
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hiền và ông Nguyễn Như Hiền
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên

Ngày 18/5/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2017/TLPT- DS ngày 06/3/2017 về việc “Tranh chấp đất đai và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2016/DS-ST ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2017/QĐ-PT ngày 10/4/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/QĐ-PT ngày 24/4/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Vũ Thị T, sinh năm 1983; Nơi ĐKKHKT: Thôn S, xã B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ nơi ở: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

2. Đồng bị đơn:

2.1. Ông Mai Văn L1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Vũ Trọng Bình – Công ty Luật TNHH Fanci, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt)

2.2. Ông Mai Văn C, sinh năm 1953; Địa chỉ: đường L, khu phố 6, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh(có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960 (có mặt)

3.2. Ông Mai Văn V, sinh năm 1960 (có mặt)

3.3. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.4. Ông Mai Văn D, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lương Thị N, sinh năm 1970 (văn bản ủy quyền ngày 26/12/2016)

- 3.5. Bà Lương Thị N, sinh năm 1970 (có mặt)
3.6. Anh Mai Văn L2, sinh năm 1986 (vắng mặt)
3.7. Anh Mai Minh N, sinh năm 1990 (vắng mặt)
Các đương sự đều địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang
3.8. Ông Mai Văn P, sinh năm 1954 (có mặt)
3.9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (vắng mặt)
3.10. Anh Hoàng Huy T, sinh năm 1989 (vắng mặt)
Các đương sự đều địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang
3.11. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: đường L, khu phố 6, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)
3.12. Anh Đỗ Văn G, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn H, xã T huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)
3.13. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)
3.14. Bà Mai Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (có mặt)
3.15. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang
Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Y: Ông Nguyễn Văn Q – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện (văn bản ủy quyền số 678/UBND-VP ngày 23/6/2016) – có đơn xin xét xử vắng mặt
3.16. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang
Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã T: Ông Nguyễn Văn T – Cán bộ địa chính xã (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2016) – có đơn xin xét xử vắng mặt

4. Người kháng cáo: Anh Mai Văn L1 là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2015, đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu đề ngày 24/6/2016 và các lời khai tiếp theo sau, nguyên đơn là chị Vũ Thị T trình bày:

Ngày 10/3/2011 chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Mai Thị H tại thửa đất số 317^b, tờ bản đồ số 10 xã T, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thị T, thửa đất có diện tích 1000m², trong đó có 400 m² đất ở và 600 m² đất vườn. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất không có tranh chấp với các hộ liền kề. Bà H và anh D có ra chỉ ranh giới thửa đất với các hộ liền kề, trong đó ranh giới giáp đất của ông Mai Văn C (nay là đất ông L1 đang sử dụng) là bụi tre bát độ kéo thẳng lên đất hết đất. Đến năm 2014 chị có nhu cầu xây dựng nhà trên thửa đất đã mua của bà H, chị đã đo lại diện tích đất thì thấy đất không đủ diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Mai Văn L1 đã lấn chiếm sang phần đất của chị. Ban đầu chị khởi kiện yêu cầu ông L1 hoàn trả chị 243,6 m² đất, nhưng qua kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Y, chị yêu cầu ông Mai Văn L1 phải trả lại diện tích đất đã lấn

chiếm là 144,1m², các tài sản là các cây trồng trên đất như cây quất, cây táo, bưởi... chị sẽ thanh toán cho ông L1 giá trị bằng tiền.

Chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C và ông Mai Văn L1 vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 08/11/2015 và trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Mai Văn L1 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 319^{c2}, tờ bản đồ số 10 xã T hiện gia đình ông đang sử dụng là đất của anh trai ông là ông Mai Văn C tặng cho từ năm 2013, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chủ sử dụng Mai Văn L1. Thửa đất này có tổng diện tích 305m², trong đó 100m² đất ở và 205m² đất vườn. Chị T đã phá tường rào, ông có hỏi thì chị T bảo phá đi để xây tường mới cho đẹp, lần thứ hai chị T phá tường rào là ngày 25/12/2014, ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T giải quyết, nhưng hòa giải không thành. Ông xác định ranh giới thửa đất của ông với thửa đất của chị T là bức tường rào bằng cay xây năm 1999, chị T đã phá nhưng hiện vẫn còn móng và cay đổ. Ông không lấn chiếm đất của chị T, ông sử dụng đúng phần đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại ông trồng cây ăn quả trên đất gồm: Táo, quất, chuối...ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T về việc yêu cầu ông trả cho chị T 144,1m² đất; không đồng ý với yêu cầu của chị T về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C và ông vô hiệu.

Tại đơn giải trình, kiến nghị ngày 12/11/2015, ngày 15/7/2016, ông Mai Văn C và bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông bà có diện tích đất là 1000m² tại thửa số 319^c, tờ bản đồ số 10 xã T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01334.QSDĐ/QDD QĐUB ngày 19/10/2000. Tháng 3 năm 2013 vợ chồng ông bà đã tặng cho 3 em trai của ông là Mai Văn P, Mai Văn D, Mai Văn L1 thửa đất trên. Sau đó, ông bà đến UBND xã T để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã có đến đo đạc, kiểm tra thực địa, xác định mốc giới các thửa đất, khi đó xác định mốc giới thửa đất giữa thửa đất của ông và thửa đất của bà H (đã bán cho chị T) chính là bức tường rào xây cay từ năm 1999. khi hoàn tất các thủ tục tặng cho, các em trai ông đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Ông Mai Văn L1 được cấp giấy chứng nhận sở hữu 305 m² đất tại thửa 319^{c2} tờ bản đồ số 10 (tiếp giáp với đất chị T), ông Mai Văn P được sử dụng 281m², ông Mai Văn D được sử dụng 414m². Việc tặng cho đất giữa ông và các em trai là hoàn toàn hợp pháp và đã được Nhà nước công nhận, nên chị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2013 giữa ông và ông Mai Văn L1 vô hiệu là không có căn cứ, vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Tại bản tự khai ngày 20/11/2015 và trong quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn L1, hiện nay vợ chồng bà đang sử dụng 305m² đất tại thửa 392^{c2} tờ bản đồ số 10 xã T do ông Mai Văn C tặng cho. Bà hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông Mai Văn L1, bà không đồng ý với yêu cầu của chị T về việc chị T yêu cầu ông L1 phải hoàn trả 141,1m² đất, bà cũng không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Mai Văn C và ông Mai Văn L1 vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016 và các lời khai tiếp theo sau, ông Mai Văn V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bố ông có chia cho các con là: Mai Văn C, Mai Văn D, Mai Thị H và ông đất do các cụ để lại. Hiện nay ông và ông D, đang sử dụng đất được bố chia cho, còn bà H đã bán đất cho chị Vũ Thị T; ông C đã tặng cho đất cho 3 em trai là Mai Văn P, Mai Văn D và Mai Văn L1. Nay chị T khởi kiện tranh chấp đất với ông L1 và đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L1 vô hiệu là không có căn cứ, ông L1 không lấn chiếm đất của chị T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016, ý kiến đề nghị ngày 09/7/2016 bà Ngô Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn V, bà hoàn toàn nhất trí với nội dung bản khai ngày 07/01/2016 của ông V; ông L1 không hề lấn chiếm đất của chị T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016, ý kiến đề nghị ngày 09/7/2016 ông Mai Văn D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông có được bố để cho 1370m² đất, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 319^a tờ bản đồ số 10 xã T. Ông có được Tòa án thông báo về việc chị T khởi kiện ông L1 lấn chiếm đất của chị T, theo ông việc ông L1 lấn chiếm đất của chị T là không có, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016, ý kiến đề nghị ngày 09/7/2016 bà Lương Thị N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn D, bà hoàn toàn nhất trí với nội dung bản khai ngày 07/01/2016 của ông D, theo bà thì ông L1 không hề lấn chiếm đất của chị T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016, ý kiến đề nghị ngày 09/7/2016 ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông P có được ông Mai Văn C tặng cho 281m² đất tại thôn P, xã T vào năm 2013, hiện nay ông bà đang sử dụng diện tích đất này ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông bà thì ông L1 không hề lấn chiếm đất của chị T, 305m² đất ông L1 đang sử dụng không liên quan đến 1000m² đất mà chị T mua của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2016 anh Đỗ Văn G khai: Năm 2015 anh có nhận chuyển nhượng 414 m² tại thửa số 319^c, tờ bản đồ số 10 xã T của ông Mai Văn D theo đúng quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/3/2016 anh đã chuyển nhượng một phần thửa đất này cho anh Hoàng Văn T sinh năm 1987 ở thôn C, xã T, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, nên anh không còn lưu giữ giấy tờ về thửa đất đã bán cho anh T. Bản thân anh không có yêu cầu đề nghị gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2016 anh Nguyễn Văn M trình bày: ngày 18/3/2016 anh có nhận chuyển nhượng của anh Đỗ Văn G ở thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang thửa đất số 319^c. Sau khi trích đo, thửa đất của anh là thửa đất số 02, diện tích khi nhận chuyển nhượng là 264,2m². Việc chuyển nhượng hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, nhưng đến nay anh chưa được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đã được Tòa án thông báo về việc chị T khởi kiện ông L1, nhưng việc khởi kiện của chị T không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của anh nên anh không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016 và các lời khai tiếp theo sau trong quá trình tố tụng bà Mai Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà được bố để tặng cho 1000m² đất tại thửa số 317^b, tờ bản đồ số 10 xã T, khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết đất của bà có diện tích bao nhiêu m². Khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất bà cũng không kê khai, bà khẳng định chữ ký “H” trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất không phải là chữ ký và chữ viết của bà. Năm 1999 ông C có xây một bức tường rào làm ranh giới giữa thửa đất của ông C và thửa 319^b của bà. Đến năm 2000 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên vẫn lấy bức tường rào xây năm 1999 làm ranh giới. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 10/3/2011 bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị T thửa đất 319^b. Khi chuyển nhượng bà có chỉ rõ cho chị T mốc giới thửa đất, trong đó có mốc giới là bờ tường rào xây cay giữa đất của bà và đất của ông Mai Văn C. Sau đó hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và chị T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không có tranh chấp gì. Nay chị T khởi kiện ông L1 lấn chiếm đất là không có căn cứ. Bà khẳng định ranh giới thửa đất của bà với thửa đất của ông C (nay là thửa đất của ông L1) là tường rào ông C xây dựng năm 1999. Bà không đồng ý bán đất cho chị T nữa, bà yêu cầu chị T phải trả lại đất tại thửa 317^b, tờ bản đồ số 10 xã T, bà sẽ hoàn trả chị T giá trị tài sản bằng tiền mặt. Khi bà chuyển nhượng đất cho chị T, trên đất có các tài sản gồm 01 căn nhà cấp 4 ba gian, hai gian chuồng lợn ở giữa vườn, 01 nhà vệ sinh, 02 tường rào chị T đã phá bỏ, bà không yêu cầu chị T phải bồi thường tài sản trên đất mà bà yêu cầu chị T phải xây lại các công trình xây dựng của bà đã bị chị T phá bỏ.

Tại bản tự khai ngày 19/8/2016 ông Nguyễn Văn Q là đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Y trình bày: Năm 2000 UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình bà Mai Thị H tại thửa đất số 317^b, ông Mai Văn C tại thửa 319^c, ông Mai Văn D tại thửa 317^a, ông Mai Văn V tại thửa 320. Vị trí, hình thửa, diện tích, loại đất các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xác định theo bản đồ giải thửa đo đạc chính lý phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 của xã T. Tuy nhiên, trên bản đồ dải thửa không ghi cụ thể chiều dài, kích thước các cạnh, do vậy số đo các cạnh của thửa đất được cấp giấy chứng nhận là theo số liệu trong hồ sơ kỹ thuật của thửa đất và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất khi thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ gia đình, cá nhân bà H với bà T năm 2011, tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Mai Văn C và các ông Mai Văn P, Mai Văn D và Mai Văn L1 năm 2013 đều đã được đăng ký theo đúng trình tự, quy định của pháp luật, nên việc bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C và ông Mai Văn L1 vô hiệu là không có căn cứ. Theo kết quả thẩm định của Tòa án thì hiện nay diện tích các thửa đất có biến động tăng lên hoặc giảm đi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên nhân có thể là

do sai số về đo đạc, hoặc quá trình sử dụng đất của các chủ sử dụng đất liền kề có thay đổi về ranh giới sử dụng. Việc bà Mai Thị H trình bày nội dung lấy bức tường xây năm 1999 làm ranh giới thửa đất cũng có cơ sở, vì trong quá trình sử dụng đất các chủ sử dụng đất đã thống nhất với nhau. Tuy nhiên để khẳng định bờ ruộng rào chính là hiện trạng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có căn cứ để khẳng định. Đối với nội dung bà H không thừa nhận chữ ký của mình trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất thì cần có kết luận giám định của cơ quan chuyên môn. UBND huyện Y đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y căn cứ quy định của pháp luật giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

Tại bản tự khai ngày 22/7/2016, ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của UBND xã T trình bày: Bà Mai Thị H được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất vườn từ năm 2000 là đúng quy định của pháp luật, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hộ liền kề thửa đất không có tranh chấp, số đo các cạnh khớp với số đo ghi trên bản đồ số 10, xã T; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H không có đơn đề nghị khiếu nại về đất đai của hộ bà Mai Thị H. Đến năm 2011 bà Mai Thị H chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T diện tích đất 1000 m², trong đó đất ở 400m², đất CLN 600m², đúng theo quy định trình tự thủ tục, trong thời gian lập hồ sơ chuyển nhượng không có đơn khiếu nại về đất đai của hai hộ. Đến tháng 3 năm 2013 ông Mai Văn C, tiếp tục lập hồ sơ tặng cho 3 em trai là Mai Văn P, ông Mai Văn L1, ông Mai Văn D. đến ngày 21/3/ 2013 có Quyết định tặng cho của UBND huyện Y V/v thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Văn C và tặng cho 3 em trai là ông Mai Văn P, ông Mai Văn L1, ông Mai Văn D; Về trình tự thủ tục tặng cho 3 em trai là đúng theo quy định của pháp luật. Qua kiểm tra hiện trạng của các thửa đất và hồ sơ lưu tại UBND xã và kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y thể hiện thông tin về các thửa đất như sau:

- Về diện tích các thửa đất của hộ ông C cho 3 em là đúng.
- Về Thửa đất của bà H bán cho bà T là đúng, qua xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H bán cho bà T là 1000m², nhưng khi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện về đo hiện trạng thửa đất chỉ còn 829 m², vậy là thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 171 m²,
- Đất của Ông Mai Văn D đang ở, có diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1370 m², đất ở 400 m², đất CLN: 970 m², khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện đo hiện trạng thì diện tích thửa đất của ông D có diện tích là 1511.3 m², tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 141.3 m².

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DSST ngày 30/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Y đã quyết định: Căn cứ Điều 6; khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 khoản 4 Điều 91; Điều 93; Điều 108; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 155; khoản 1 Điều 157; Điều 163; Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 305; Điều 467; Điều 410; khoản 1, khoản 2 Điều 689; Điều 722; Điều 723; Điều 725 Bộ luật dân sự; Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 3 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Bác yêu cầu của chị Vũ Thị T, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 3 năm 2013 giữa ông Mai Văn C tặng cho ông Mai Văn L1 thửa đất 319^{c2} vô hiệu.

2. Buộc ông Mai Văn L1 phải trả cho chị Vũ Thị T 144,1m² đất tại thửa 317^b tờ bản đồ số 10 xã T, diện tích đất ông Mai Văn L1 phải trả cho chị Vũ Thị T cụ thể như sau: Điểm số 1 tính từ góc phía bắc giáp thửa 319^{c2} kéo một đường thẳng về phía nam có số đo 48,5m đến điểm số 2, từ điểm số 2 kéo một đường thẳng theo thửa đất ông Mai Văn P đang sử dụng có số đo 11,8m đến điểm số 3 giáp đường tỉnh lộ 292, từ điểm số 3 kéo một đường thẳng theo đường tỉnh lộ 292 về phía tây có số đo 4m đến điểm số 4, từ điểm số 4 kéo một đường thẳng về phía bắc để gặp điểm số 1 (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Giao cho chị Vũ Thị T được sở hữu sử dụng các tài sản của ông Mai Văn L1 và bà Nguyễn Thị B có trên 141,1m² đất ông L1 phải trả chị T gồm các tài sản sau: 30m² tường cay trị giá: 500.000đ; 26 cây quýt trị giá: 644.000đ; 01 cây bưởi trị giá: 226.000đ; 03 cây táo trị giá: 87.000đ; 04 khóm chuối trị giá: 26.400đ; 01 bụi tre bát độ trị giá: 196.000đ; 02 cây sưa trị giá: 126.000đ. Chị Vũ Thị T phải trích trả tiền tài sản trên đất cho ông Mai Văn L1 và bà Nguyễn Thị B là 7.857.400đ (Bảy triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm đồng).

Về án phí và chi phí tố tụng khác : Chị Vũ Thị T phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền chi phí định giá tài sản, nhưng được trừ cho chị Vũ Thị T 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí ghi tại biên lai số AA/2014/0003898 ngày 27/6/2016; trừ cho chị Vũ Thị T 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền chi phí định giá tài sản chị đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Y ngày 11/12/2015. Chị Vũ Thị T đã nộp đủ tiền án phí và tiền chi phí định giá tài sản. Hoàn trả chị Vũ Thị T 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp ghi tại biên lai số AA/2014/0003708 ngày 22/10/2015.

Ông Mai Văn L1 phải chịu: 302.600đ (Ba trăm linh hai nghìn sáu trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 5.600.000đ (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền 5.600.000đ (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thu của ông Mai Văn L1 được hoàn trả cho chị Vũ Thị T.

Bà Mai Thị H phải chịu 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định nhưng được trừ cho bà H 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Y, bà H đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/01/2017 ông Mai Văn L1 nộp đơn kháng cáo, ngày 06/01/2017 nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; nội dung kháng cáo: Toàn bộ bản án sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm đã xử chưa thấu tình đạt lý, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Vũ Thị T là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Mai Văn L1 là bị đơn kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận giải quyết được với nhau về vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã

được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, để chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn L1; đề nghị xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T đòi ông Mai Văn L1 144,1m² đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Mai Văn L1 thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị H và chị Vũ Thị T ký ngày 10/3/2011 chỉ ghi diện tích đất là 1000m², không ghi kích thước cụ thể về thửa đất. Bà H trình bày là khi chuyển nhượng đất cho chị T đã chỉ rõ ranh giới đất của bà H giáp với đất ông C (nay là đất ông L1) là bức tường rào xây cay vôi nghiêng. Các anh chị em ruột của bà H, ông C cũng thừa nhận đất của ông C (nay là đất của ông L1) giáp với đất của bà H là bức tường xây cay vôi nghiêng. Ông T cán bộ địa chính xã T cũng xác nhận nội dung này.

[2] Sau khi chị T nhận chuyển nhượng đất của bà H đã không yêu cầu bà H giao đất đủ diện tích, các bên không kiểm tra, đo đạc lại diện tích thực tế. Chị T có khai khi nhận chuyển nhượng đất thì bà H và ông D có ra chỉ ranh giới thửa đất với các hộ liền kề, trong đó ranh giới giáp đất ông C (nay là ông L1) là qua búi tre bát độ kéo thẳng lên hết đất. Nhưng bà H và ông D không thừa nhận lời khai này của chị T. Ngoài ra, chị T không có chứng cứ nào khác về nội dung này.

[3] Ông Nguyễn Văn Q – Phó Trưởng phòng TN&MT huyện Y là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Y trình bày: Năm 2000 Nhà nước tiến hành đo đạc lại đất cho nhà ông C, ông L1, ông D và bà H để công nhận quyền sử dụng đất chứ không phải giao đất. Việc sai số trong quá trình đo đạc là do kỹ thuật đo đạc. Nếu chị H không chuyển nhượng cho chị T thì theo chính sách của nhà nước sẽ tiến hành đo lại đất hiện trạng sử dụng, có ranh giới và không có tranh chấp mà nhà nước đo lại đất hiện trạng sử dụng có sai số thì phải tôn trọng trong việc sai số do quá trình đo đạc. Chị T nhận chuyển nhượng từ chị H thì cũng nên tôn trọng ranh giới sử dụng đất.

[4] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H với bà T năm 2011 đã được đăng ký theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1000m². Nay Tòa án đo đạc thẩm định tại chỗ thì diện tích còn lại là 829m², việc chênh lệch diện tích là do kỹ thuật đo đạc qua các thời kỳ. Quan điểm của UBND huyện Y là đề nghị Tòa án tôn trọng hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ gia đình và mốc giới thời điểm bà H chuyển nhượng cho bà T.

[5] Căn cứ bản đồ giải thửa chiều mặt đường 292m mà UBND huyện Y cấp cho bà Mai Thị H là 25m. Nhưng thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H là 18,9m. Mặt khác, bà H không phải là người ký đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (theo kết quả giám định). Do vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là không đúng thực trạng và thể hiện trên bản đồ.

[6] Khi chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H năm 2011 thì hợp đồng không ghi rõ các phía tiếp giáp, các bên không lập biên bản về mốc giới.

Căn cứ lời khai của cán bộ địa phương và lời khai của các đương sự thì có cơ sở xác định: Khi bà H chuyển nhượng đất cho chị T thì giữa đất của bà H và ông C đã có bức tường xây cay. Bà H khai tại phiên tòa phúc thẩm là bán cho chị T 1000m² nhưng chỉ trong khuôn viên đất, các phía đã có ranh giới. Theo UBND xã T và UBND huyện Y thì khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất 305m² giữa ông C với ông L1 năm 2013 là đúng quy định của pháp luật. Ông L1 sử dụng đúng ranh giới là bức tường xây cay và diện tích thực tế chỉ có 277,5m² thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 27,5m². Vì vậy, không có cơ sở về việc ông L1 sử dụng đất lấn chiếm sang phần đất của chị Vũ Thị T. Nên cần chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn L1 để sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của chị T đòi ông L1 diện tích đất 144,1m².

[7] Đối với việc chị T nhận chuyển nhượng của bà H diện tích là 1000m², nhưng qua thẩm định thực tế diện tích đất là 829m² thiếu 171m². Do đó, nếu giữa chị T và bà H không tự giải quyết được với nhau, và có tranh chấp thì sẽ được xem xét giải quyết ở vụ án khác.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông L1 được chấp nhận, nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Hoàn trả ông L1 số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

[9] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do khởi kiện của chị T không được chấp nhận, nên phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên; căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn L1;

Sửa một phần bản án sơ thẩm

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Các điều 166, 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai. Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T đòi ông Mai Văn L1 phải trả 144,1m² đất tại thửa số 317^b tờ bản đồ số 10 xã T.

- Phần án phí, chi phí tố tụng:

+ Án phí sơ thẩm:

Chị Vũ Thị T phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa ông C với ông L1 bị bác. Được khấu trừ vào số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số: AA/2014/0003898 ngày 27/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Chị Vũ Thị T phải chịu 302.600đ (ba trăm linh hai nghìn sáu trăm đồng) đối với yêu cầu đòi đất của ông L1 không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số: AA/2014/0003708 ngày 22/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Chị

T được nhận lại 4.697.400đ (bốn triệu sáu trăm chín bảy nghìn bốn trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

+ Án phí phúc thẩm: Ông Mai Văn L1 không phải chịu. Hoàn trả ông L1 số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số: AA/2014/0004082 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

+ Chi phí tố tụng: Chị Vũ Thị T phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) chi phí định giá tài sản và 5.600.000đ (năm triệu sáu trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận chị T đã nộp số tiền trên để chi phí.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tổ hành chính tư pháp.

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

Lương Xuân Lộc