TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2019/DS-PT
Ngày 24-4-2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Hồ Loan

Các Thẩm phán: Ông Ma Ngọc Trung;

Bà Nguyễn Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang

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

Trong các ngày 23, 24 tháng 4 năm 2019 tại Hội trường xét xử tầng 2 - Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 14/2019/TLPT-DS, ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2018/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2019/QĐ-PT, ngày 28 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Phạm Thị V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn 17, xã P, huyện Y tỉnh Tuyên Quang. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị V: Ông Nguyễn Văn H - Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên A.

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH MTV A - Số 17 Đường H, phường T, TP. V, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn 17, xã P, huyện Y tỉnh Tuyên Quang. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị H:

- Ông Bùi Trọng T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số nhà 001, đường M, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

- Ông Phạm Văn P, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ dân phố số 7A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

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

- Ông Nguyễn Công S, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn 17, xã P, huyện Y tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1961. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1960. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 17, xã P, huyện Y tỉnh Tuyên Quang.

Cùng tạm trú: Thôn 16, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Thôn 17, xã P, huyện Y tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

4. Người kháng cáo bị đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị V trình bày: Ngày 04/5/2017 bà và ông Nguyễn Công S (là chồng bà) mua một mảnh đất của ông Lê Văn H, vợ bà Nguyễn Thị Ngọc M diện tích là 228,3m^2, số thửa 162, tờ bản đồ 67, địa chỉ thửa đất thôn 17, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang với giá 620.000.000 *(Sáu trăm hai mươi triệu đồng)*. Nguồn gốc đất gia đình ông H sử dụng từ năm 1995, đã nộp thuế hàng năm, sau đó nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 37 ông H là người nhận tiền bồi thường phần diện tích đất của ông bị thu hồi. Đến ngày 20/12/2013 gia đình ông H có hồ sơ đo đạc thửa đất 162 tờ bản đồ 67, diện tích là 228,3m^2 được các hộ giáp ranh liền kề bà Nguyễn Thị T, chị Lê Thị H, bà Nguyễn Thị L ký xác nhận ranh giới không có tranh chấp để gia đình ông H đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất. Hai bên có giấy mua bán viết tay nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương, do lúc đó cán bộ địa chính xã đang đi học. Hai bên không đo đạc giao đất ngoài thực địa, cụ thể là bao nhiêu, Đông, Tây, Nam, Bắc tiếp giáp những đâu, không mời các hộ giáp ranh liền kề chứng kiến ký giáp ranh vì khi giao đất căn cứ vào hồ sơ đo đạc năm 2013 của gia đình ông H đã được các hộ giáp ranh ký.

Sau khi mua ngày 24/7/2017 gia đình bà xây dựng hàng rào, khi xây bà vẫn để lại phần đất bằng 01 hàng gạch để có đường đi ra bờ ao, nhưng khi bà đang trôn cọc bê tông để xây thì ông A là anh trai của bà H và bà H đã ra đẩy đổ cọc bê tông không cho xây, sau đó bà H đã rào bằng lưới B40 phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông H có diện tích đất khoảng 108,3m^2. Bà báo cáo sự việc với chính quyền thôn, bà H nói móng nhà bà H là móng bè, bà nhất trí để lại diện tích đất nếu móng nhà bà H đến đâu bà để cho bà H sử dụng đất đến đó và bà có thống nhất với ông H là bà trả lại cho ông H diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng, ông H trả lại tiền mua đất cho bà, ông H nhất trí, nhưng bà H không nhất trí. Sự việc tranh chấp đất đã hoà giải nhiều lần nhưng không thành, các bên có mời bà G (80 tuổi) là hàng

xóm ra xem diện tích đất bà G không xác định được; Ông C là người đổi đất cho ông H xác nhận khi bán cho ông H đất phía trước có chiều rộng là 5 mét, phía sau không đo nhưng tất cả thửa đất ông đều bán cho ông H hết. Nhưng ngày mùng 3/10/2017 tại biên bản giải quyết ở xã khi không có bà và ông H, ông C lại xác nhận đất có chiều rộng đầu 5 mét, đuôi 5 mét, bà không nhất trí biên bản làm việc ngày 03/10/2017. Diện tích đất tranh chấp gia đình bà chưa đo cụ thể, bà yêu cầu bà H phải trả lại cho bà diện tích đất theo kết quả thẩm định 95,3m^2.

Bị đơn bà Lê Thị H trình bày: Năm 1990 bà được bố đẻ ông Lê Văn D*(chết năm 2009)* và mẹ đẻ bà Nguyễn Thị T cho một mảnh đất vườn để làm nhà riêng, diện tích 400m^2, liền kề với mảnh đất của gia đình ông C, việc cho tặng không có giấy tờ, không có sơ đồ chỉ nói bằng miệng. Việc sử dụng đất của bà được hàng xóm làm chứng, các cấp chính quyền đã xác nhận (có dấu đỏ), qua nhiều năm không có tranh chấp. Năm 1995 ông H có đổi 01 xe máy Mink cho ông C để lấy mảnh đất của ông C (liền kề đất nhà bà được bố mẹ tặng cho), kích thước đất phía trước rộng 5 mét, phía sau đuôi đất rộng 5 mét. Tại biên bản làm việc và xác minh ngoài thực địa của UBND xã Phú Lâm ngày 03/10/2017 khi không có mặt bà, bà V, ông H chỉ có mặt ông C và bà T (là mẹ đẻ của bà), ông C xác định ông đổi cho ông H mảnh đất đầu 5 mét, đuôi 5 mét chỉ thoả thuận miệng không có giấy tờ đổi đất.

Việc mua bán đất giữa bà V và ông H vào tháng 5/2017 bà không biết, khi bà V cho thợ xây bờ rào lấn sang đất của bà thì bà có điện cho ông H, ông H nói "T*ao không làm thế thì tao không bán được"*. Diện tích đất ông H chuyển nhượng cho bà V ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), tại giấy mua bán đất viết tay giữa ông H và bà V chưa có xác nhận của chính quyền địa phương. Năm 2014 khi nhà nước có chủ chương cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, bà có ký hộ giáp ranh xác định ranh giới sử dụng đất với ông H là do anh em ruột ở gần nhau nên bà đã ký.

Việc bà V khởi kiện là không đúng, bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ông Nguyễn Công S trình bày: Ông là chồng của bà Phạm Thị V, việc gia đình ông mua bán đất với ông H và bà M là đúng. Các nội dung vợ ông trình bày là đúng, ông không bổ sung gì. Đề nghị bà H trả lại cho gia đình ông diện tích đất gia đình ông mua của ông H và bà M khoảng 103m^2 hiện gia đình bà H đang rào sử dụng.

Ông Lê Văn H trình bày: Ông là anh trai của bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc M là vợ ông. Năm 1995 ông có đổi 01 chiếc xe máy Mink lấy mảnh đất của ông C, mảnh đất giáp với đất của gia đình bà H, đất bám mặt đường quốc lộ 37 xã Phú Lâm (hướng Thành phố Tuyên Quang- đi Suối khoáng) chiều rộng phía trước là 5 mét, phía sau không đo đạc, ranh giới đất phía sau do ông C chỉ, có chiều rộng khoảng hơn 10 mét. Gia đình ông sử dụng ổn định đến khoảng năm 2004-2005 nhà nước nâng cấp mở rộng Quốc lộ 37 gia đình ông bị thu hồi 1 phần đất và đã được

nhận khoản tiền đền bù, nhưng ông không nhớ cụ thể là bao nhiêu. Năm 2013 khi nhà nước có chủ trương làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình thì ông mới đo đạc thực tế hiện trạng đất, diện tích là 228,3m^2 có bà H, bà T, chị L là những người có đất giáp ranh với đất của gia đình ông đã ký các hộ giáp ranh để ông làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và không có tranh chấp gì. Đến tháng 5/2017 vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và hoa mầu trên đất cho bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Công S với giá 620.000.000 đồng *(Sáu trăm hai mươi triệu đồng*). Tháng 7/2017 bà Vxây dựng tường rào thì bà H đến gây khó khăn và xảy ra tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất của gia đình ông cho bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Công S là đúng thực tế, chính quyền địa phương không đến đo đạc, khi giao đất hai bên chỉ căn cứ vào sơ đồ đất đã được đo vẽ từ năm 2013. Ông xác định diện tích đất ông đã bán cho bà V và ông S không lấn sang phần đất của gia đình bà H. Việc ông bán đất cho bà V là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, bà H nói ông lấn chiếm đất của bà H là hoàn toàn không đúng, ông không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn H, năm 2012 bà kết hôn với ông H khi về sống chung, ông H đã có diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông C, vợ chồng bà đã cùng trồng cấy, sử dụng và đóng thuế diện tích đất đó từ khi bà về làm dâu cho đến nay. Bà cùng tham gia với ông Lê Văn H khi đo đạc diện tích đất để làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Tháng 5/2017 gia đình bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và hoa mầu trên đất cho bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Công S với giá 620.000.000 đồng *(Sáu trăm hai mươi triệu đồng)*. Đến tháng 7/2017 bà V xây dựng tường rào thì bà H đến gây khó khăn và xảy ra tranh chấp. Gia đình bà chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị V không có chính quyền địa phương đến đo đạc, nhưng diện đất đã bán cho bà V và ông S không lấn sang phần đất của gia đình bà H. Đất gia đình bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp nên mới chuyển nhượng, bà H cho rằng gia đình bà bán phần đất lấn chiếm của bà H là hoàn toàn không đúng.

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Thời điểm ông Lê Văn D chồng bà còn sống (ông D chết năm 2009) bà và ông D có cho chị H một diện tích đất 400m^2 thuộc thôn 17 xã P, huyện Y khi cho đất không vẽ sơ đồ, đất chị H được cho giáp với đất của gia đình ông C. Lúc đó anh Lê Văn H đang công tác tại tỉnh Thái Nguyên, đến năm 1995 anh H từ Thái Nguyên về có đổi một chiếc xe máy (xe Min Khơ) cho ông C để lấy 05 (năm) mét đất bám mặt đường quốc lộ 37, đuôi 5 mét, giáp mương nước và giáp hai thửa ruộng của gia đình bà đã cho chị H (cho nhưng không có giấy tờ gì), sau đó anh H đổ đất lấy mặt bằng bà nghĩ anh H sử dụng thì bà nhất trí. Nay anh H đã bán đất cho chị Phạm Thị V và anh Nguyễn Công S bao gồm một phần đất của bà đã cho chị H.

Quá trình giải quyết, Toà án đã hoà giải và để các đương sự tự thoả thuận việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Y 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: 91/2018/DS-ST, ngày 28/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Y, Quyết định:

Căn cứ vào Các Điều 26; 35; 39; 147; 227; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 100; 166; 170 203 Luật đất đai. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị V về việc kiện tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định diện tích đất tranh chấp 95,3m^2 tại thửa số 162 tờ bản đồ 67 trị giá 14.295.000đ. Tại thôn 17, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 9; 10; 4;5; 11; 8; 9 (có sơ đồ kèm theo). Thuộc quyền sử dụng của chị Phạm Thị V

Chị Phạm Thị V có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 11/12/2018 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H đơn đề ngày 07/12/2018, đơn kháng cáo có nội dung: Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà Phạm Thị V khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp lý, bà V dùng hai bản hợp đồng mua bán đất cùng ký một ngày 04/7/2017 giữa ông Lê Văn H và bà Phạm Thị V. Bà V không có cơ sở pháp lý để khởi kiện và đòi đất của gia đình bà vì bà đang quản lý và sử dụng từ năm 1990 nguồn gốc đất do bố mẹ bà tặng cho. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn người kháng cáo bà Lê Thị H và ông Bùi Trọng T, ông Phạm Văn P là người đại diện theo ủy quyền của bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà M với ông S, bà Vcó hai giấy mua bán cùng viết ngày ngày 04/5/2017 có những nội dung khác nhau, giấy chuyển nhượng chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, không có công chứng, chứng thực, không có các hộ giáp ranh liền kề ký xác nhận. Theo lời trình bày của ông C và giấy chuyển nhượng đất (bản viết tay) giữa ông C và ông H thì ông C chỉ chuyển nhượng cho ông H đất có chiều rộng trước và sau 5m, vì sao ông H lại chuyển nhượng cho bà V đất có chiều rộng phía trước 7,4m, rộng sau 12m.

Bà H được bố mẹ cho đất (nguồn gốc đất bố mẹ sử dụng từ khoảng năm 1960); diện tích tặng cho khoảng 400m^2, năm 2008 bố đẻ bà H viết giấy cho đất để bà H làm thủ tục kê khai nhận tiền đền bù do Nhà nước thu hồi đất. Ngày 30/01/2017 gia đình bà Nguyễn Thị T có biên bản họp gia đình, bà T chia đất cho các con trong đó bà H cũng được chia. Ranh giới đất giữa nhà ông H và nhà bà H được tính từ ranh giới giáp đất nhà bà L(nay là nhà chị M) kéo sang 5m chiều rộng trước, chiều rộng sau 5m, chiều rộng đất là theo giấy chuyển nhượng đất giữa ông H và ông C. Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của bà H.

Nguyên đơn bà Phạm Thị V và luật sư Nguyễn Văn H người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị V trình bày: Toàn bộ lời khai của bị đơn về việc được bà T cho đất là gian dối, chưa có sơ đồ nào thể hiện bà T có diện tích đất từ đâu đến đâu, phải có đất mới có quyền cho đất. Bị đơn nói là được cho đất nhưng không chỉ ra được các hướng tiếp giáp. Bà H sinh năm 1975, nếu được cho đất từ năm 1990 khi đó bà chưa đủ 18 tuổi, bà có được tham gia giao dịch dân sự không.

Biên bản họp gia đình ngày 30/01/2017 về chia đất cho các con thời điểm này ông D (chồng bà T đã chết), anh H là một trong các đồng thừa kế không được tham gia họp chia đất, vì vậy biên bản thỏa thuận chia đất không có giá trị pháp lý. Về nội dung trong biên bản chia đất bà H được chia "phần đất chéo giữa đất nhà ông H với nhà của bà H, có đuôi giáp mương nước" không phải bà H được tặng cho 400m^2 đất. Bà H đã ký công nhận ranh giới đất với nhà ông H tại sơ đồ đo đạc ranh giới, mốc giới để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Từ khi ký năm 2013 đến năm 2017 bà H không có khiếu nại về đo đất.

Giao dịch dân sự thực hiện ngày 04/5/2017 phía bị đơn đề nghị áp dụng Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng vì Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/01/2017 trước thời điểm thực hiện giao dịch, do đó phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015. Phía bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm nhưng không ra được các căn cứ để hủy án như có vi phạm về thủ tục tố tụng, vi phạm về thu thập chứng cứ và các căn cứ khác theo quy định của pháp luật. Bà V khởi kiện đúng đối tượng, quá trình giải quyết vụ án bà H không có yêu cầu phản tố, ông H không có yêu cầu độc lập là quyền của bà H và ông H. Tòa án giao đất cho bà V là có căn cứ, phía bị đơn không có tài liệu chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Ông H nhận chuyển nhượng đất của ông C đã 22 năm, ông C không có đơn khiếu nại về việc ông H sử dụng đất không đúng ranh giới. Ông H đã được bà H ký xác nhận ranh giới, ông đã đóng thuế sử dụng đất, có sơ đồ đất, phía bị đơn cho rằng việc nhận chuyển nhượng đất của bà V không có hộ giáp ranh ký nhưng luật không quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông đổi đất của ông C từ năm 1995 có giấy viết tay, có lời khai của ông C thừa nhận, ông sử dụng đất không có tranh chấp, đất đổi của ông C phía trước hẹp, phía sau rộng (đất loe về phía sau) do đó khi Nhà nước thu hồi đất phía trước để mở rộng đường thì chiều rộng đất phía trước được mở rộng hơn so với khi ông đổi đất. Ranh giới sử dụng đất giữa ông và bà H đã được bà H ký xác nhận tại kết quả đo đạc địa chính và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình ông do Nhà nước đo năm 2013. Gia đình ông chuyển nhượng đất cho gia đình bà V theo đúng ranh giới đã được Nhà nước đo đạc xác định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc M, bà Nguyễn Thị T có các ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72,73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H là 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 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2018/DS-ST, ngày 28/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị V đòi bà Lê Thị H phải trả lại diện tích đất 95,3m^2 tại thửa số 162 tờ bản đồ 67, loại đất ONT, địa chỉ thửa đất: Thôn 17, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Đất được giới hạn bởi các điểm 9; 10; 4; 5; 11; 8; 9 (có sơ đồ kèm theo). Giải quyết phần án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H: Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, bà Phạm Thị V khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp lý, bà V dùng hai bản hợp đồng mua bán đất cùng ký một ngày 04/7/2017 giữa ông Lê Văn H và bà Phạm Thị V. Bà V không có cơ sở pháp lý để khởi kiện và đòi đất của gia đình bà vì bà đang quản lý và sử dụng từ năm 1990 nguồn gốc đất do bố mẹ bà tặng cho. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét thấy: Tại "giấy chuyển nhượng đất thổ cư" và "giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư " bản viết tay ngày 04/5/2017 (là 02 bản phô tô không có công chứng, chứng thực) đều có nội dung: Ông Lê Văn H và vợ bà Nguyễn Thị Ngọc M có mảnh đất ven trục quốc lộ 37 chiều rộng mặt đường Quốc lộ là 7,4m, chiều rộng cuối đất giáp nhà bà T 12m, chiều dài giáp nhà bà Lê Thị H là 21m,

chiều dài bên giáp nhà anh Hoàng Thanh G (G-M) là 24,55m. Vợ chồng ông H bà M chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Công S. Tại "giấy chuyển nhượng đất thổ cư" ghi số tiền chuyển nhượng là 620.000.000đ (*Sáu trăm hai mươi triệu đồng*), có chữ ký của người giao tiền Phạm Thị V ký và người nhận tiền Lê Văn H ký, không có xác nhận của thôn, xã. Tại "giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư " ghi số tiền chuyển nhượng 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*); có chữ ký của người chuyển nhượng ông Lê Văn H, người thừa kế chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc M, bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị V, có xác nhận của trưởng thôn 17.

Đất gia đình ông H chuyển nhượng cho gia đình bà V có nguồn gốc do gia đình ông H đổi 01 xe máy Mink để lấy đất của ông Hoàng Ngọc C, công nhân đội 17 nông trường tháng 10, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang ngày 15/01/1995, giấy chuyển nhượng đất ở viết tay có nội dung *"....thống nhất chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H là 5 (năm) m đất tính theo mặt đường hướng Tây mọi thủ tục đã được thỏa thuận đầy đủ, số đất này từ nay về sau toàn quyền sử dụng dao cho vợ chồng anh H. Khi tách thổ làm thủ tục nhận bìa mọi chế độ chính sách nhà nước vợ chồng anh H chịu trách nhiệm chấp hành...*". Giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của người chuyển nhượng đất ông C và người nhận đất ông H, không có xác nhận của thôn, xã.

Theo kết quả đo đạc địa chính ngày 20/12/2013, thửa đất số 162, tờ bản đồ 67, diện tích đo 228,3m^2 , loại đất ONT, tên người sử dụng đất Lê Văn H, địa chỉ thửa đất thôn 17, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Đã được các hộ giáp ranh các bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị L, Lê Thị H ký xác định ranh giới (Tài liệu do UBND xã P cung cấp). Ủy ban nhân dân xã P xác nhận sau khi đo đạc năm 2013 gia đình ông H mới chỉ nộp sơ đồ có ký giáp ranh chưa cung cấp hợp đồng chuyển nhượng, chưa làm các thủ tục khác nên ông H chưa được cấp GCNQSDĐ.

Gia đình ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị Ngọc M đã chuyển nhượng và giao toàn bộ diện tích đất theo kết đo đạc địa chính cho gia đình ông Nguyễn Công S và bà Phạm Thị V sử dụng từ năm 2017. Khi ông Sơn bà V xây tường rào thì xảy ra tranh chấp với bà Lê Thị H tại phần đất giáp với đất của gia đình bà H. Vì bà H cho rằng diện tích đất ông C chuyển nhượng cho ông H có chiều rộng phía trước và phía sau là 5m, nhưng ông H bà M chuyển nhượng cho ông S bà V đất có chiều rộng phía trước bám mặt đường 7,4m và chiều rộng phía sau 12 m là chuyển nhượng cả phần diện tích đất của bà H được bố mẹ tặng cho trên đất có móng nhà xây của bà H có chiều rộng 1,3m, móng nhà hiện nằm trên diện tích đất có tranh chấp. Ông H cho rằng ranh giới đất ông nhận chuyển nhượng của ông C là giáp tường nhà xây hiện tại của bà H, ranh giới này đã được bà H ký xác nhận tại văn bản " Kết quả đo đạc địa chính thửa đất" và "Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất" đối với diện tích đất 228,3m^2, thửa 162, bản đồ 67, tên người sử dụng đất ông Lê Văn H.

Diện tích đất tranh chấp theo kết quả thẩm định tại chỗ là 95,3 m^2, bà H đã trôn cọc bê tông và rào bằng lưới B40 từ năm 2017, tại biên bản hòa giải ngày 05/10/2017 UBND xã yêu cầu dỡ bỏ hàng rào trên đất tranh chấp nhưng bà H chưa thực hiện. Tại phiên tòa bà V và bà H xác nhận, do bà V xây nhà đổ đất và các vật liệu nên hiện nay hàng rào đã bị đổ.

Xét việc chuyển nhượng đất ngày 04/5/2017 giữa ông H bà M và ông S bà V chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng ông H bà M chưa được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ 67, diện tích 228,3m^2, loại đất ONT. Do đó chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Điều luật quy định *"...người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê....khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..."*

Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất chưa thực hiện đúng theo Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2013, Điều luật quy định " *Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*". Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2013 quy định "*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*".

Do đó tuy thực tế ông S bà V đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất, đã nhận đất chuyển nhượng từ ông H bà M và sử dụng từ năm 2017 nhưng giữa ông H và bà H đang có tranh chấp (95,3m^2 đất) là một phần diện tích đất gia đình ông H đã chuyển nhượng cho gia đình bà V, vị trí phía giáp đất của bà H. Quá trình giải quyết vụ án ông H không có yêu cầu độc lập, bà H không có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H nên việc tranh chấp đất giữa ông H và bà H chưa được Tòa án giải quyết. Vì chưa có kết quả giải quyết tranh chấp đất giữa ông H và bà H đối với phần diện tích đất (95,3m^2) ông H bà M chuyển nhượng cho bà V ông S nên yêu cầu khởi kiện của bà V đòi bà H phải trả lại diện tích đất 95,3m^2 tại thửa số 162 tờ bản đồ 67 là không có căn cứ.

Ông H và bà H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đối với diện tích đất (95,3m^2) ông H bà M đã chuyển nhượng cho bà V ông S, bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V đòi bà H phải trả lại diện tích đất 95,3m^2 tại thửa số 162 tờ bản đồ 67.

Sửa án phí dân sự sơ thẩm: Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất 95,3m^2 đất nhưng không được Tòa án chấp nhận. Án phí được tính như sau: 95,3m^2 x 150.000đ/m^2 =

14.295.000đ x 5% = 714.750 đồng *(Bảy trăm mười bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà V đã nộp.

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 714.750 đồng *(Bảy trăm mười bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng*).

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà H được chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Các Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị V đòi bà Lê Thị H phải trả lại diện tích đất 95,3m^2 tại thửa số 162 tờ bản đồ 67, loại đất ONT, địa chỉ thửa đất thôn 17, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Đất được giới hạn bởi các điểm 9; 10; 4;5; 11; 8; 9 (có sơ đồ kèm theo).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị V phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 714.750 đồng *(Bảy trăm mười bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.125.000đ (*Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004437 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Bà V được trả lại 410.250 đồng (*Bốn trăm mười nghìn hai trăm năm mươi đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 714.750 đồng *(Bảy trăm mười bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng*).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001381, ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/4/2019).

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Yên Sơn;
- Chi cục THADS huyện Yên Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lưu Hồ Loan