

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2019/DS-PT

Ngày: 25-06 - 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 SƠN LA**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hải

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh

Bà Tòng Thị Hiền

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 06 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/TLDS-PT ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Q bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 05 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quốc H, bà Võ Thị Hồng L; địa chỉ: Tiểu khu Thảo Nguyên, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La; đều có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Văn A, (có mặt); bà Phan Thị B (vắng mặt); địa chỉ: Tiểu khu 40, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị B: Ông Phan Thanh C; địa chỉ: Tổ dân phố số 4, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn A, chị Phan Thị B: Ông Nguyễn Anh T; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH D; địa chỉ: Số 25, đường H, phường Y, quận G, Hà Nội. có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn L (có mặt); ông Đinh Tiến V (có đơn xin xét xử vắng mặt); đều trú tại địa chỉ: Tiểu khu O, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La.

- Bà Khoa Thị N, bà Trần Thị M; đều trú tại địa chỉ: Tiểu khu 19/8, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La. Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Vũ Thị R; địa chỉ: Tiểu khu Cơ quan, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị Hương; địa chỉ: Tiểu khu 6, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn A, bà Phan Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án - Nguyên đơn anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L trình bày như sau:

Ngày 19/5/2015 gia đình anh chị H L có nhận chuyển nhượng lại một mảnh đất của gia đình ông Nguyễn Minh E, bà Vũ Thị R 01 mảnh đất tại Tiểu khu O, thị trấn Nông Trường Q, huyện Q có chiều rộng theo mặt đường QL6 là 08m, chiều dài là 28m. Đất có vị trí tiếp giáp cụ thể: Một mặt giáp với đất nhà anh A, một mặt giáp đất nhà ông C, chị H. Toàn bộ diện tích đất trên gia đình anh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất, do chưa có điều kiện xây dựng nên gia đình anh chị A, B vẫn để đất trống, không xây dựng cũng không làm tường rào bao quanh làm mốc giới. Đến nay gia đình anh chị có nhu cầu xây dựng nhà ở thì phát hiện gia đình ông A và gia đình chị B đã xây dựng nhà cấp 4 lên phần đất của gia đình anh tính theo chiều rộng mặt đường QL6 là 6,9m, chiều rộng phía sau là 5,3m, chiều dài là 28m. Tổng diện tích đất bị lấn chiếm là 170m².

Theo anh chị A, B, nguyên nhân diện tích đất của gia đình anh chị bị lấn là do gia đình ông Lê Văn L có đất giáp với đất của gia đình ông A và chị B, quá trình xây nhà mái tôn (Kho) đã lấn chiếm sang đất nhà ông A và chị B, dẫn đến việc ông A và chị B khi xây dựng nhà cấp 4 đã lấn chiếm sang phần đất nhà anh.

Nay gia đình anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông A và chị B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm có chiều rộng mặt đường giáp QL6 là 7m, chiều rộng phía sau là 6m, chiều dài là 28m, tổng diện tích đất bị lấn chiếm là 190m² tại Tiểu khu O, thị trấn Nông Trường Q cho gia đình anh quản lý, sử dụng và yêu cầu gia đình ông A và chị B phải tháo dỡ công trình đã xây trên đất.

Theo bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn anh Phạm Văn A trình bày như sau:

Năm 2002 gia đình anh đã nhận chuyển nhượng của gia đình anh Đinh Tiến V (vợ là Lê Thị C) 01 mảnh đất có diện tích khoảng 140m² tại Tiểu khu O, thị trấn Nông Trường Q, huyện Q. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình anh A đã tự san lấp mặt bằng và anh V là người cắm mốc, trực tiếp xây bờ kè, xây móng, xung quanh diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình anh A. Đến năm 2017, gia đình anh A đã xây một nhà cấp IV trên diện tích đất trên. Vị trí mảnh đất hiện nay cụ thể như sau: Một mặt giáp đường QL6, một mặt giáp đất nhà chị Phan Thị B, một mặt giáp đất nhà anh H, chị L và một mặt giáp đất nhà ông Hoa. Toàn bộ diện tích đất của gia đình anh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh chị H, L khởi kiện, cho rằng anh A đã lấn chiếm đất và yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất, anh A không nhất trí.

Theo bản tự khai và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn chị Phan Thị B và người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh C trình bày như sau :

Ngày 18/7/2002, ông C có nhận chuyển nhượng một mảnh đất của gia đình anh Đinh Tiến V tại tiểu khu O, thị trấn Nông Trường Q có diện tích khoảng 140m², với mục đích mua cho con gái là chị Phan Thị B. Ông C đã tự san lấp mặt bằng, sau đó ông V là người cắm mốc, trực tiếp xây bờ kè và móng nhà xung quanh diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông A, chị B. Đến năm 2017, chị B đã xây một nhà cấp VI trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Vị trí mảnh đất hiện nay cụ thể như sau: Một mặt giáp đường QL6, một mặt giáp đất nhà ông Phạm Văn A, một mặt giáp đất nhà anh Lê Văn L và một mặt giáp đất nhà ông Hoa. Toàn bộ diện tích đất của chị B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh chị H L khởi kiện, cho rằng chị B đã lấn chiếm đất và yêu cầu trả lại một phần diện tích đất, chị B không nhất trí.

Theo bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Tiến V trình bày như sau:

Gia đình anh V có mảnh đất, diện tích theo chiều rộng mặt đường QL6 là 18m, chiều dài là 28m tại Tiểu khu O, thị trấn Nông Trường Q, huyện Q. Đất có vị trí tiếp giáp, một mặt giáp nhà anh, chị H, T (nay đã chuyển nhượng cho gia đình anh L), một mặt giáp nhà bà M (nay đã chuyển nhượng cho ông bà Vân, Tỉnh, sau đó gia đình ông bà Vân Tỉnh lại chuyển nhượng đất cho nhà anh chị Cường Nga), một mặt giáp đường QL6 hiện nay, một mặt giáp suối.

Đến năm 2002, gia đình anh đã chuyển nhượng cho ông Phan Thanh C và anh Phạm Văn A, cụ thể chuyển nhượng cho ông C 5m theo chiều rộng mặt đường QL6 như hiện nay, chiều dài là 28m (ông C đứng ra mua giúp cho con gái là chị Phan Thị B), một mặt giáp đất anh L, một mặt giáp đất anh A và chuyển nhượng cho ông Phạm Văn A theo chiều rộng mặt đường QL6 như hiện nay là 5 m, chiều dài là 28m, diện tích đất tại Tiểu khu O, thị trấn NT Q, huyện Q. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy tờ, có sơ đồ kèm theo.

Đối với 8m đất mặt đường QL6 còn lại, vào năm 2004, gia đình anh V chuyển nhượng cho bà Khoa Thị N, chị Trần Thị M đều ở Tiểu khu 19/8, thị trấn NT Q, huyện Q, mỗi gia đình 4m (theo chiều rộng mặt đường QL6 hiện nay, chiều dài là 28m) tại Tiểu khu O, thị trấn NT Q, huyện Q. Sau đó bà N, bà M đồng thời chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 8m đất theo mặt đường cho gia đình ông bà E, R. Ông bà E R đã chuyển nhượng đất đó cho anh chị H L.

Hiện nay giữa các gia đình đang xảy ra tranh chấp, anh V không nhớ rõ vị trí đất và mốc giới đã cắm cho các gia đình, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày như sau:

Năm 2004, gia đình bà M đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đinh Tiến V (vợ là Lường Thị Cúc) một mảnh đất có diện tích 112m² (theo chiều rộng mặt đường QL 6 là 04 m, chiều dài là 28m) tại Tiểu khu O, thị trấn NT Q, huyện Q, trị giá 25.000.000đ.

Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Một mặt giáp đất nhà ông C, một mặt giáp đất nhà chị Khoa Thị N, một mặt giáp suối, một mặt giáp đường. Việc mua bán đất có làm giấy tờ. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, ông V là người chỉ rõ ranh giới, vị trí đất nhận chuyển nhượng cho gia đình bà nhưng hiện nay bà không nhớ vị trí giáp danh nữa vì thời gian đã lâu.

Đến năm 2006, gia đình bà đã chuyển nhượng lại diện tích đất đó cho gia đình ông E bà R ở Tiểu khu Cơ Quan, thị trấn NT Q, huyện Q.

Nay giữa anh chị H L và gia đình anh A, chị B xảy ra tranh chấp; bà M đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khoa Thị N trình bày như sau:

Năm 2004, gia đình bà đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đinh Tiến V (vợ là Lường Thị Cúc) một mảnh đất có diện tích 112m² (theo chiều rộng mặt đường QL 6 là 04 m, chiều dài là 28m) tại Tiểu khu O, thị trấn NT Q, huyện Q, trị giá 30.000.000đ. Đất có vị trí tiếp giáp. Một mặt giáp đất nhà ông Cường, một mặt giáp đất nhà chị Trần Thị M. Việc mua bán đất có làm giấy tờ. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, ông V là người chỉ rõ ranh giới, vị trí đất nhận chuyển nhượng cho gia đình bà N. Ranh giới được xác định khi đó là góc gãy tính từ đất nhà ông Tỉnh và cột sắt ở mặt đường QL6, tuy nN hiện nay cột sắt không còn.

Đến năm 2006, gia đình bà đã chuyển nhượng lại diện tích đất đó cho gia đình ông E bà R ở Tiểu khu Cơ Quan, thị trấn NT Q, huyện Q.

Nay giữa anh chị H L và gia đình anh A, chị B xảy ra tranh chấp; bà N đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị R trình bày như sau:

Năm 2006, gia đình bà R đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà Khoa Thị N và chị Trần Thị M đều ở Tiểu khu 19/8, thị trấn NT Q, huyện Q mảnh đất có diện tích 8m theo chiều rộng mặt đường QL6, chiều sâu là 28m tại Tiểu khu O, thị trấn NT Q, huyện Q, mảnh đất có vị trí tiếp giáp như sau: Một mặt giáp đất nhà ông Tỉnh (nay ông Tỉnh đã chuyển nhượng lại cho gia đình anh Cường), một mặt giáp đất nhà ông C. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, bà N và bà M là người chỉ rõ ranh giới, vị trí đất nhận chuyển nhượng cho gia đình bà. Ranh giới được xác định khi đó là góc gãy tính từ đất nhà ông Tỉnh và cột sắt ở mặt đường QL6, tuy nN hiện nay cột sắt không còn.

Đến năm 2015, gia đình bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đó cho gia đình anh H chị L ở Tiểu khu Thảo NguY, thị trấn NT Q, huyện Q. Nay giữa các bên xảy ra tranh chấp, bà R đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hương (Vợ anh T) trình bày như sau:

Chị và anh Lê Văn L là họ hàng. Năm 1994, gia đình chị có chuyển nhượng cho anh L một mảnh đất có diện tích theo chiều rộng mặt đường QL6 là 42m tại tiểu khu O, thị trấn Nông Trường Q, huyện Q, tỉnh Sơn La, diện tích đất này chị nhận chuyển nhượng lại từ gia đình ông Lê Văn Y.

Nay giữa các hộ anh H, anh A, chị B và anh L có xảy ra tranh chấp, gia đình chị không còn quyền L gì L quan đến mảnh đất đó nữa. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn L trình bày như sau:

Năm 1994, gia đình anh L có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Hương, ông T một mảnh đất có diện tích theo chiều rộng mặt đường QL6 là 42m tại tiểu khu O, thị trấn Nông trường Q, huyện Q, tỉnh Sơn La. Phía bắc giáp đường vào xóm của Tiểu khu O, phía nam giáp nhà chị B, khi nhận chuyển nhượng của gia đình bà Hương, ông T đã được đo mốc giới rõ ràng. Đến năm 2015 gia đình anh xây nhà kiên cố trên đất, quá trình xây dựng, anh A và chị B không tranh chấp gì, đến năm 2016 thì anh dựng tiếp một nhà kho bằng tôn, giáp với đất nhà chị B.

Nay giữa anh chị H L và gia đình chị B, anh A xảy ra tranh chấp, do gia đình anh L chị Hạnh lấn chiếm đất, anh chị không nhất trí.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Q đã quyết định: Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 169 BLDS năm 2015. Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc gia đình ông Phạm Văn A và chị Phan Thị B tháo dỡ công trình đã xây, trả lại cho anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L diện tích đất đã lấn chiếm cụ thể như sau:

- Phía Đông bắc giáp QL 6 được tính nối tiếp tính từ hướng Hà Nội đi Sơn La, tiếp giáp đất nhà anh Cường, chị Hà trừ ra 0,8m đất cũ còn lại của gia đình anh H, chị L thu, 7,20m đất mà gia đình anh Phạm Văn A và chị Phan Thị B đã lấn chiếm của anh H, chị L trả lại cho gia đình anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L bằng 8m theo chiều rộng mặt đường QL6.

- Phía Tây nam được tính nối tiếp như sau tính từ hướng Hà Nội đi Sơn La, tiếp giáp đất nhà anh Cường, chị Hà trừ ra 4,9m đất cũ còn lại của gia đình anh H, chị L, thu 3,10m đất mà gia đình anh Phạm Văn A và chị Phan Thị B đã lấn chiếm của anh H, chị L trả lại cho gia đình anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L bằng 8m theo chiều rộng.

- Phía Tây bắc giáp nhà ông A có chiều dài là 20,7m. Phía Đông Nam giáp nhà anh chị Cường Hà có chiều dài là 24,68m.

3. Chị Phan Thị B, anh Phạm Văn A có quyền khởi kiện anh Đinh Tiến V để buộc anh Đinh Tiến V pH có trách nhiệm tìm diện tích đất đã bị gia đình anh L lấn chiếm trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh A và chị B.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm, ngày 28/11/2018 bị đơn anh Phạm Văn A, chị Phan Thị B có đơn kháng cáo, không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm do anh A, chị B không lấn chiếm đất của gia đình anh A, gia đình chị B. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh A, chị B tháo dỡ toàn bộ tài sản và trả lại đất cho anh chị H, L là không có căn cứ chấp nhận.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Nguyên đơn anh H, chị L đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn anh A, ông C người đại diện theo ủy quyền của chị B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc anh A, chị B không lấn chiếm đất của anh chị H, L nên không có cơ sở buộc anh chị phải tháo dỡ nhà cửa, trả lại đất cho anh chị H L như bản án sơ thẩm đã tuyên. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà H, anh L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:* Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị: Hủy bản án dân sự sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng là ông Lê Văn Y và Quỹ Tín dụng thị trấn nông trường Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* *Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, xem xét nội dung kháng cáo và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Tòa án nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về những người tham gia tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị H là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét thấy, gia đình bà Hương là người chuyển nhượng đất cho gia đình anh chị H, L từ năm 1994. Kể từ đó đến nay, gia đình anh chị Hạnh L là người trực tiếp, quản lý và sử dụng thửa đất, có vị trí tiếp giáp với phần đất của gia đình anh Đinh Tiến V. Đến năm 2002, anh V

chuyển nhượng phần đất giáp nhà anh chị Hạnh L cho chị B và anh A. Tại thời điểm này, gia đình bà Hương không còn quản lý và sử dụng phần đất này nữa. Đến năm 2015, anh chị Hạnh L xây nhà kiên cố, năm 2016 dựng nhà kho giáp vị trí đất nhà chị B. Việc có lấn chiếm đất hay không, chỉ L quan đến anh chị Hạnh L, không liên quan đến gia đình bà H. Do đó, bà H không phải là người có quyền hay nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác.

Căn cứ vào kết quả xác minh với địa chính Ủy ban nhân dân thị trấn nông trường Q, và ông Lê Văn Y; xét thấy: Hiện nay toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp giữa các bên vẫn thuộc thửa số 32, 48, tờ bản đồ 27, nằm trong GCNQSDĐ mang tên ông Lê Văn Y chưa được chia tách. Mặc dù ông Y cho rằng, trên thực tế đã chuyển nhượng cho gia đình ông bà T, Hương và anh Đinh Tiến V bằng giấy tờ viết tay vào năm 2002; nhưng chưa hoàn thiện về thủ tục pháp lý; do đó, theo quy định của pháp luật, ông Y hiện vẫn đang là người có quyền quản lý và sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất mà các bên đang có tranh chấp. Việc giải quyết vụ án liên quan trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của ông Y, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ông Y tham gia với tư cách là người làm chứng trong vụ án là không chính xác, mà cần phải xác định ông Y là người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Tại cấp sơ thẩm, ông Y cũng đã nêu ý kiến về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và tại cấp phúc thẩm, ông Y xác định đã chuyển nhượng cho anh Đinh Tiến V từ năm 2002, nên không còn L quan đến diện tích đất có tranh chấp. Do đó, xét thấy quá trình giải quyết vụ án của Tòa án không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Y.

Kể từ ngày 26/4/2018 đến ngày 26/2/2019, gia đình ông Y đã thế chấp GCNQSDĐ mang tên Lê Văn Y tại Quỹ tín dụng thị trấn nông trường Q. Đến ngày 06/3/2019, ông Y tiếp tục thế chấp GCNQSDĐ tại Quỹ tín dụng đến nay chưa được xóa thế chấp. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp số 190134/HĐTC ngày 06/3/2019 giữa Quỹ tín dụng TTNT Q và gia đình ông Lê Văn Y nêu rõ, nội dung thế chấp bao gồm cả thửa đất số 32, 48 tại địa chỉ Tiểu khu O, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La mà hiện nay các bên đang có tranh chấp. Do đó, việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng TTNT Q. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Quỹ tín dụng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, ngày 12/06/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La nhận được Thông báo về việc xóa thế chấp GCNQSDĐ mang tên ông Lê Văn Y của Quỹ Tín dụng TTNT Q và đề nghị không đưa quỹ tín dụng vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, đã khắc phục được thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm.

[1.2] Về việc xem xét thẩm định và định giá tài sản:

Ngày 05/11/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có tranh chấp và tài sản trên đất, nhưng không xác định cụ thể hiện trạng, diện tích, thời gian hình thành và chủ sở hữu của các tài sản đó. Trường hợp không có căn cứ chứng minh tài sản trên đất hình thành sau thời

điểm tranh chấp, Tòa án cần định giá tài sản để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Tại cấp sơ thẩm đã không tiến hành thủ tục này dẫn đến thiếu sót. Nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được thiếu sót nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp và tính pháp lý của các thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên:

Hiện nay, giữa Nguyên đơn ông Lê Quốc H, bà Võ Thị Hồng L và Bị đơn ông Phạm Văn A, bà Phan Thị B đang tranh chấp nhau diện tích đất thuộc thửa số 32, 48 tờ bản đồ số 27, loại đất vườn tại địa chỉ Tiểu khu O, thị trấn nông trường Q, huyện Q, tỉnh Sơn La. Toàn bộ diện tích đất tranh chấp hiện thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn Y theo GCNQSDĐ số R246633 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 24/10/2000.

Tháng 05/2002, gia đình ông bà Y, Q có lập 02 Biên bản sửa đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào biên bản lập ngày 10/5/2002 với ông Đinh Tiến V và ông Đỗ Trọng T, có xác nhận của UBND thị trấn nông trường Q vào ngày 20/5/2002 đã khẳng định: Các bên thống nhất chia nhau quản lý sử dụng canh tác riêng lẻ, mỗi gia đình một lô đất sử dụng; trong đó, ông V được sử dụng diện tích đất theo mặt đường QL6 là 18m, chiều sâu là 28m, tổng diện tích là 504m²; phần đất bên cạnh là của gia đình ông T có chiều dài theo mặt đường QL6 là 42m, cạnh giáp nhà ông V có chiều dài 28m, một cạnh giáp đường đi vào Tiểu khu O không xác định chiều dài cụ thể.

Sau khi ký kết hợp đồng nêu trên, gia đình ông bà Y, Q không đăng ký chính lý, biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 696 của Bộ luật Dân sự 1995, nên việc ông bà Y Q chuyển nhượng diện tích 504m² cho anh V chỉ có hiệu lực trên thực tế, mà chưa đảm bảo về mặt pháp lý theo quy định của pháp luật. Mặt khác, Biên bản sửa đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông bà Y, Q và anh Đinh Tiến V không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 705 đến Điều 713 của Bộ luật Dân sự 1995, nên theo quy định tại Điều 146 và Điều 697 của Bộ luật dân sự 1995, Biên bản sửa đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2002 giữa gia đình ông bà Y Q và anh Đinh Tiến V bị vô hiệu; do đó, không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của anh V đối với diện tích 504m², thuộc thửa số 32, 48 tờ bản đồ số 27, tại Tiểu khu O, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La. Theo quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai 1993, anh V không có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên.

Tuy nhiên, sau đó, vào ngày 18/7/2002, gia đình anh V đã chuyển nhượng một phần diện tích trong tổng số 504m² tại Tiểu khu O, cho hai người là chị Phan Thị B và anh Phạm Văn A. Theo thỏa thuận, mỗi gia đình nhận chuyển nhượng diện tích 5m đất theo mặt đường QL6, chiều dài 28m, diện tích 140m². Cả hai biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có xác nhận của Tiểu khu trưởng và Ủy ban nhân dân thị trấn nông trường Q. Nhưng do anh V không có quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, nên thỏa thuận chuyển nhượng

140m² đất giữa gia đình anh V và chị B, anh A đều là thỏa thuận vô hiệu, không có giá trị pháp lý.

Đến ngày 08/08/2006, anh V đồng thời chuyển nhượng phần đất còn lại cho 02 gia đình là bà Trần Thị M và bà Khoa Thị N, mỗi gia đình 04m chiều dài theo mặt đường QL6 và chiều sâu 28m. Ngày 30/11/2006, bà N và bà M đồng thời chuyển nhượng toàn bộ phần đất của mình cho gia đình ông bà E R. Đến ngày 19/5/2015, gia đình ông bà E R chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên (gồm 08m đất theo mặt đường QL6 và 28m đất chiều sâu) cho gia đình anh chị H L. Tuy nhiên, như trường hợp của anh chị A, B; do anh V không có quyền chuyển nhượng đất, nên giao dịch giữa gia đình anh V với bà M, bà N; giao dịch giữa bà M, bà N với gia đình ông bà E, R và giao dịch giữa ông bà E, R với gia đình anh chị H, L đều bị vô hiệu.

Năm 2018, anh chị H L làm đơn khởi kiện anh A, chị B vì cho rằng, anh A, chị B đã lấn chiếm 170m² đất của mình. Theo quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, gia đình anh chị H L có quyền khởi kiện khi quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Đồng thời, theo quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai 2013, thì người sử dụng đất sẽ được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai 2013, thì người sử dụng đất hợp pháp là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc được nhận quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác.

Xét trường hợp của anh chị H, L nhận chuyển nhượng diện tích đất đang có tranh chấp thông qua các giao dịch chuyển nhượng, nhưng đều bị vô hiệu do không tuân thủ các quy định của pháp luật; anh chị H L cũng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đang có tranh chấp. Do đó, anh chị H L không có căn cứ pháp lý để cho rằng, diện tích đất đang có tranh chấp là của mình.

[2.2] Về quá trình chuyển nhượng đất của các bên trên thực tế:

Căn cứ vào các giao dịch chuyển nhượng đất của các bên; xét thấy: Sau khi anh V nhận chuyển nhượng 504m² đất từ ông Y, với chiều dài theo mặt đường QL6 là 18m, chiều sâu 28m. Vào ngày 18/7/2002, anh V đã đồng thời chuyển nhượng cho hai gia đình là chị Phan Thị B (có bố đẻ là ông Phan Thanh C đứng ra giao dịch giúp) và anh Phạm Văn A; mỗi gia đình 5m đất theo mặt đường QL6, và chiều sâu 28m. Theo sơ đồ thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng, vị trí đất nhà chị B một cạnh tiếp giáp với vị trí đất nhà ông Y (đất đã chuyển cho gia đình ông bà T H) và một cạnh giáp đất nhà anh A, tính theo hướng đường QL6 từ Sơn La về Hà Nội, tiếp đến là vị trí đất nhà anh A một mặt giáp đất nhà chị B, mặt bên cạnh giáp phần đất còn lại của nhà anh V. Phần đất còn lại của anh V là 8m theo mặt đường QL6, được tính mốc từ đất nhà anh A, theo hướng đi từ Sơn La về Hà Nội đến giáp vị trí giáp đất nhà ông Tỉnh. Khi chuyển nhượng đất cho anh A và chị B, anh V là người đã trực tiếp xác định ranh giới, cắm mốc và sau đó xây móng nhà giúp cho anh A và chị B. Như vậy,

phần diện tích hiện nay anh A và chị B đang sử dụng, phù hợp với mốc giới và vị trí mà anh V đã xác định cho các bên vào năm 2002.

Đến ngày 08/8/2006, anh V chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho bà Trần Thị M và bà Khoa Thị N, mỗi người 4m theo mặt đường QL6, chiều sâu 28m. Trong giấy chuyển nhượng, anh V xác nhận: *“Tôi có một mảnh đất nằm trên mặt đường 6 mới chiều dài theo mặt đường 6 là 8m, chiều sâu vào bên trong là 28m. Tổng diện tích là 224m², phía trái giáp nhà ông Tỉnh, phía phải giáp nhà ông C.”* Như vậy, khi chuyển nhượng đất cho bà M, bà N; anh V xác định phần đất còn lại của mình là 8m tính mốc điểm từ đất nhà ông C (đất của chị B) đến đất nhà ông Tỉnh. Nhưng theo biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2002, thì phần đất còn lại của anh V pH tính từ đất nhà anh A, chứ không pH tính từ đất nhà chị B.

Do đó, qua đối chiếu các thỏa thuận mua, bán đất giữa anh V với ông C, anh A, bà M, bà N thì anh V đã chỉ không đúng mốc giới, dẫn đến diện tích đất chuyển nhượng cho bà M, bà N (vào năm 2006) bao gồm cả phần đất mà anh V đã chuyển nhượng cho anh A từ năm 2002.

Sau đó, vào ngày 30/11/2006 bà M, bà N chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông bà E R, đúng như diện tích và vị trí đất đã nhận chuyển nhượng từ anh V.

Ngày 19/5/2015, ông bà E, R chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho gia đình anh chị H L. Trong sơ đồ thửa đất chuyển nhượng, thể hiện vị trí đất chuyển nhượng có một mặt giáp đất nhà ông Cường (con của ông Tỉnh), một mặt giáp đất nhà ông C (bố của chị B), với chiều dài theo mặt đường QL6 là 8m, tổng diện tích là 224m². Anh H, chị L cho rằng, do ông C chuyển nhượng đất cho anh A và chị B, sau đó anh A chị B xây nhà cấp IV đã lấn chiếm đất của gia đình anh chị H L. Tuy nhiên, trên thực tế khi anh chị H L nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông bà E R, đã bao gồm cả diện tích đất của anh A nhận chuyển nhượng từ anh V vào năm 2002. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh A, chị B là người lấn chiếm đất của gia đình anh chị H L là không có cơ sở. Cần phải xem xét và xác định lỗi của người đã chỉ sai mốc giới, sai vị trí đất trong các hợp đồng chuyển nhượng đất, theo trình tự, thủ tục của một vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới giải quyết được tranh chấp giữa các bên.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên; xét thấy, không có cơ sở xác định Bị đơn anh Phạm Văn A, chị Phan Thị B đã lấn chiếm đất của gia đình Nguyên đơn anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L là không có căn cứ. Cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn A, chị Phan Thị B; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Q theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L.

[3] Về án phí:

Anh Phạm Văn A, chị Phan Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận.

Anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L phải chịu các chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về định mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*** Tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Phạm Văn A, chị Phan Thị B; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Q; như sau:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L.
- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng của anh Phạm Văn A đối với diện tích 106,3m² đất tại Tiểu khu O, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La và các tài sản trên đất. (Có sơ đồ đất kèm theo)
- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng của chị Phan Thị B đối với diện tích 105,5m² đất tại Tiểu khu O, TTNT Q, huyện Q, tỉnh Sơn La và các tài sản trên đất. (Có sơ đồ đất kèm theo)

*** Về án phí:**

- Anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0000523 ngày 07 tháng 03 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q.

- Anh Phạm Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0000690 ngày 29 tháng 11 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q.

- Chị Phan Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định và định giá tài sản (đã nộp đủ).

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 26 của 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 tại các Điều 6, 7, 7^a, 7b và 9

của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án.”

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/6/2019).

Nơi nhận:

- TAND huyện Q;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Đường sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Hải