TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 68/2019/DSPT
Ngày 20/6/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Tuấn Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Dũng

Ông Nguyễn Văn Tính

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đình Công, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/ DSST ngày 31 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố B, tỉnh BN (có mặt);

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đặng Thị H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 170, đường NGT, phường S, thành phố B, tỉnh BN (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T (tên gọi khác:V), sinh năm 1975 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Đều cư trú tại: Số nhà 457, đường NT, khu B, phường V, Thành phố B, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn H - Luật sư Văn phòng luật sư HK thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ: Khu 3, phường Đ, thành phố B, tỉnh BN (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1965 (có mặt)

Bà Trần Thị Anh P, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Đều cư trú: Số 55, XD, phường K, thành phố B, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Bà NguyễnThị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/3/2017 cùng với các lời khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Đặng Thị H trình bày: Năm 2006 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án ly hôn giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T, tại bản án số 21/2006/PT-DS ngày 21-22 tháng 3 năm 2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã phân chia tài sản chung của vợ chồng và đã giao cho bà L được quyền sử dụng thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 có diện tích 64,75 m^2 (Chiều rộng 3,7m, chiều dài 17,5m) ở cụm 1, khu Bồ sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh; và tạm giao cho bà L 35,53 m^2 đất chưa hợp pháp. Thửa đất tạm giao này nằm liền sát với thửa đất số 62 nêu trên. Sau khi được Tòa án phân chia đất bằng bản án nêu trên, bà L có xây nhà lán lợp mái tôn, làm cầu thang bằng sắt lên tầng 2 của ngôi nhà trần, công trình phụ là nhà tắm, nhà vệ sịnh tự hoại trên toàn bộ diện tích đất tạm giao. Trên thửa đất có diện tích 64,75 m^2 trước đó bà L và ông T có làm một nhà trần hai tầng, ngôi nhà này có làm lấn sang phần đất tạm giao chiều rộng là 1,8m, chiều dài là 6m với diện tích 10,8m^2.

Đến tháng 5 năm 2013 bà L có chuyển nhượng thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 ở cụm 1 khu Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Trần Thị Anh P; còn phần đất tạm giao bà L không chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà P. Sau đó vợ chồng ông C, bà P lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị O thửa đất mà bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà P. Khi bà L thấy vợ chồng ông T, bà O làm nhà trên thửa đất tạm giao (Theo bản án nêu trên), bà L có hỏi thì ông T, bà O nói là ông C đã chuyển nhượng cho, bà L có đòi, nhưng vợ chồng ông T, bà O không trả. Vì vậy bà L khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà O phải trả lại cho bà L trị giá 35,53m^2 đất tạm giao là 1000.000.000đ (Một tỷ đồng) và giá trị tài sản trên đất gồm gian nhà lợp mái tôn, cầu thang bằng sắt, công trình phụ trên phần đất này là 100.000.000đ, tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất là 1.100.000.000đ.

Phía bị đơn là Ông Nguyễn văn T, bà Nguyễn Thị O trình bày: Ngày 12/9/2014 vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Trần Thị Anh P có chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà thửa đất ở là thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 ở đường Nguyễn Trãi, khu Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh có diện tích là 64,8m^2 (phần diện tích đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Mạnh C, bà Trần Thị Anh P), trên thửa đất này có 01 ngôi nhà trần 02 tầng có diện tích sử dụng mỗi tầng là 32,9m^2 ; Ngoài ra ông C, bà P còn chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà phần diện tích đất dôi dư chưa hợp thức hóa có diện tích là 29,75m^2 với tổng trị giá chuyển nhượng là

1.850.000.000đ (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) và hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay không có chứng thực của cơ quan, tổ chức nào; ông C, bà P có giao cho vợ chồng ông, bà một bộ hồ sơ xin hợp thức hóa phần đất dôi dư gồm có : Bản tường trình nguồn gốc đất ở và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 18/02/2014; Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai ngày 18/02/2014; thông báo về việc xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 18/02/2014; tờ khai xác định mốc, thời gian sử dụng đất ngày 18/02/2013; giấy chứng minh nhân dân của bà Trần Thị Anh P và của ông Nguyễn Mạnh C; phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 18/02/2014; trích lục bản đồ thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06; đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 18/02/2014; biên bản kết thúc niêm yết xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/3/2014; đơn xin xác nhận tình trạng của thửa đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại thời điểm ông C, bà P chuyển nhượng nhà và đất ở cho vợ chồng ông, bà nêu trên thì trên phần đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 ngôi nhà trần 02 tầng có diện tích sử dụng mỗi tầng là 32,9m^2 mái lợp tôn, ngôi nhà này làm chồng lấn lên phần đất dôi dư với kích thước khoảng 6m theo chiều dọc thửa đất và chiều rộng khoảng 1,2m và có cầu thang bằng sắt để đi lên tầng 2 của ngôi nhà, chiếc cầu thang làm toàn bộ trên phần đất dôi dư. Ngoài ra còn có một gian nhà vệ sinh khoảng 1,5m^2 làm trên cống thoát nước công cộng và có 01 cánh cổng bằng sắt, ngoài ra không có bất kỳ tài sản nào trên đất.

Đối với phần đất dôi dư nằm dọc theo phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước là: rộng 1,7m, dài 18,5m, phần đất này nằm ở phía Đông nam của thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông C, bà P, vợ chồng ông, bà đã tháo dỡ cầu thang sắt và tháo bỏ cánh cổng và xây dựng ngôi nhà trần 03 tầng trên toàn bộ diện tích đất.

Nay bà L yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả cho bà L trị giá phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo bà L gọi là phần đất tạm giao) 35,53m^2 với số tiền là 1000.000.000đ và giá trị tài sản trên phần diện tích đất tạm giao gồm: gian nhà lợp mái tôn, cầu thang bằng sắt, công trình phụ và cánh cổng bằng sắt có trị giá bằng tiền là 100.000.000đồng , tổng cộng 1.100.000.000đ ông, bà không nhất trí vì bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà P và ông C, bà P đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh C, bà Trần Thị Anh P trình bầy: Ngày 07 tháng 5 năm 2013 bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 có diện tích khoảng hơn 60m^2 ở khu Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh và phần diện tích đất dôi dư nằm dọc theo thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06. Trên thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 có 01 ngôi nhà hai tầng, ngôi nhà này làm gối lên phần đất dôi dư; phần diện tích đất dôi dư này có diện tích khoảng trên dưới 30m^2, trên phần đất dôi dư có cầu thang bằng sắt để đi lên tầng 2 của ngôi nhà và 01 gian mái vẩy; tổng giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn

trăm triệu đồng) và hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay. Vợ chồng ông C, bà P đã thanh toán cho bà L làm nhiều đợt cụ thể như sau:

Đợt 1 trả 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng);

Đợt 2 trả 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng);

Đợt 3 trả 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng);

Ngày 13 tháng 5 năm 2013 đã trả cho bà L được 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), còn số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) bà L ủy quyền cho ông T là chồng cũ của bà L nhận số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), vợ chồng ông, bà đã trả số tiền này cho ông T làm nhiều lần, đến ngày 15/8/2013 vợ chồng ông, bà đã trả đủ số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) cho ông T. Sau khi bà L chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất dư thừa ở liền sát thửa đất số 62, thì vợ chồng ông bà làm thủ sang tên đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục hợp pháp hóa đối với phần đất dư thừa ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L đã chuyển nhượng cho ông, bà. Sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên ông, bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà O và đã giao cho ông T, bà O bộ hồ sơ hợp pháp hóa đối với phần đất tạm giao. Nay bà L yêu cầu vợ chồng ông T, bà O phải trả lại cho bà L trị giá phần diện tích đất ngoài sổ đỏ và giá trị tài sản trên đất ngoài sổ đỏ, ông bà không nhất trí vì phần diện tích đất dôi dư và các tài sản trên đất bà L đã chuyển nhượng cho ông, bà và ông bà đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà O.

Từ nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các điều 147, 227, 228, 239, 243, 254, 260, 261, 262, 264, 266, khoản 4 Điều 70 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 389, 401, 405, 450, 608 Bộ luật dân sự năm 2005.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Nguyễn Văn T (Tên gọi khác: V) và bà Nguyễn Thị O phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L trị giá của 35,53m^2 đất tạm giao là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và giá trị tài sản trên đất là gian nhà lợp mái tôn, cầu thang bằng sắt, cánh cổng sắt và công trình phụ trên phần đất này là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); Tổng cộng là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng).

2. Tạm giao cho ông Nguyễn Văn T (Tên gọi khác: V) và bà Nguyễn Thị O sử dụng 34,7m^2 đất nằm xen kẹp giữa thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 của gia đình ông Nguyễn Văn T (Tên gọi khác: V), bà Nguyễn Thị O và thửa đất của gia đình ông Tr ở cụm 1, khu Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Ông T và bà O phải có trách nhiệm làm thủ tục với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích đất tạm giao này.

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

Ngày 14/02/2019 bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên: Buộc vợ chồng ông T, bà O phải trả cho bà giá trị phần diện tích đất tạm giao 35,53m^2 (phần đất tiếp giáp thửa đất số 62, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: cụm 1, khu Bồ Sơn, phường Võ Cường,

thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh) là 1000.000.000đ (Một tỷ đồng) và giá trị tài sản trên đất là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, người đại diện theo ủy quyền của bà L là chị Đặng Thị H cho rằng bà L chỉ bán cho vợ chồng ông C, bà P phần đất và tài sản trên đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không bán phần đất được Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh tạm giao. Việc trong giấy thỏa thuận mua bán nhà đất bà L có ghi đất dôi dư là phần đất dôi dư nằm phía sau thửa đất chứ không có phần diện tích đất tạm giao, vì vậy chị H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L.

Về phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là luật sư Trần Văn H đối đáp không nhất trí với quan điểm của phía nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà L, giữ nguyên quyết định của bán án sơ thẩm.

Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh C xác định khi ông mua đất của bà L là bao gồm cả đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất tạm giao chính vì vậy ông mới yêu cầu bà L viết trong giấy thỏa thuận mua bán đất bao gồm cả đất dôi dư so với bìa đỏ và khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T thì ông bà cũng chuyển nhượng cho ông T cả phần đất dôi dư, vì vậy ông không nhất trí với quan điểm của phía nguyên đơn, ông đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà L.

Đại điện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa đưa ra quan điểm: Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiêntòa . Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên xác định việc bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Lăng là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ tuy nhiên việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" là chưa chính xác vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm để xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án và xem xét miễn án phí sơ thẩm cho bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L nộp trong hạn luật định là hợp lệ cần được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Năm 2006 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã xét xử phúc thẩm vụ án ly hôn giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T, tại bản án số 21/2006/PT-DS ngày 21-22 tháng 3 năm 2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã phân chia tài sản chung của vợ chồng và đã giao cho bà L được quyền sử dụng thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 có diện tích 64,75 m^2 (Chiều rộng 3,7m, chiều dài 17,5m) ở cụm 1, khu Bồ sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh; và tạm giao cho bà L 35,53m^2 đất chưa hợp pháp. Phần đất tạm giao này nằm liền sát với thửa đất số 62 nêu trên. Sau khi được Tòa án phân chia đất bằng bản án nêu trên, bà L có xây nhà lán lợp mái tôn, làm cầu thang bằng sắt lên tầng 2 của ngôi nhà trần. Trên thửa đất có diện tích 64,75 m^2 trước đó bà L và ông T có làm một nhà trần hai tầng, ngôi nhà này có làm lấn sang phần đất tạm giao chiều rộng là 1,75 m, chiều dài là 6m với diện tích 10,5m^2.

Đến tháng 5 năm 2013 bà L đã chuyển nhượng thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 cùng phần đất dôi dư của thửa đất này và tài sản trên đất ở cụm 1 khu Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Trần Thị Anh P, sau đó ông Nguyễn Mạnh C và bà Trần Thị Anh P đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị O và hiện tại vợ chồng ông T, bà O vẫn đang ở trên thửa đất này.

Theo bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng vào thời điểm bà L chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 06 ở khu Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh và tài sản trên đất cho vợ chồng ông C, bà P thì bà chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng là 64,8m^2 và phần tài sản trên phần diện tích đất này chứ không chuyển nhượng phần diện tích đất và tài sản trên đất ở phần đất tạm giao vì vậy nay bà có yêu cầu vợ chồng ông T, bà O phải trả lại bà phần diện tích đất tạm giao là 35,53m^2 và tài sản trên phần đất này cho bà theo trị giá là 1000.000.000đ tiền đất và 100.000.000đ tiền tài sản trên đất nhưng bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu này của bà thì bà không nhất trí.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Vào ngày 07/5/2013 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Mạnh C đã phát sinh một thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất, theo nội dung của giấy thỏa thuận mua nhà đất lập ngày 07/5/2013 và được viết bổ sung ngày 13/5/2013 thì giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Mạnh C có thỏa thuận với nội dung bà L đồng ý bán cho ông C thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 có diện tích 64,8m^2 ở cụm 1, khu Bồ sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ngoài phần diện tích đất này thì bà L còn được tạm giao sử dụng 35,53m^2 đất chưa được hợp thức hóa để công nhận quyền sử dụng nằm sát với phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nguồn gốc đất tạm giao này là phần đất trong quá trình sử dụng thì vợ chồng ông bà có tân lấp cơi nới đến khi vợ chồng bà ly hôn thì Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh tạm giao cho bà sử dụng vì phần đất này sử dụng phù hợp quy hoạch, bà chỉ cần đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt và thực hiện nghĩa vụ tài chính là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chính vì vậy trong giấy thỏa thuận mua bán nhà đất giữa bà

L và ông C lập ngày 07/5/2013 và được viết bổ sung ngày 13/5/2013 bà L có ghi "Tổng số tiền lô đất và tài sản trên đất + đất dôi dư là 1.400.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn). Do đất của bà L một phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần là đất tạm giao nên đến ngày 09 tháng 5 năm 2013 bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Trần Thị Anh P chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc, trong khi đó ngôi nhà trần hai tầng của gia đình bà L xây dựng trước đó trên thửa đất số 62, một phần của ngôi nhà xây trên phần diện tích đất tạm giao với diện tích là 10,5 m^2; Sau khi tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm việc ly hôn giữa bà L với ông T và đã phân chia cả tài sản chung của vợ chồng, bà L phải làm cầu thang bằng sắt để lên tầng 2 của ngôi nhà bà L được phân chia, chiếc cầu thang này làm toàn bộ trên phần đất tạm giao. Như vậy một phần của giấy thỏa thuận mua nhà đất lập ngày 07/5/2013 và được viết bổ sung ngày 13/5/2013 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Mạnh C có một phần diện tích nhà nằm trên đất tạm giao, việc bà L cho rằng chuyển nhượng nhà cho người khác mà không chuyển theo quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận. Mặt khác phần diện tich đất tạm giao này có chiều rộng là 1,7m và chiều dài 18,5m không đủ điều kiện để tách thành thửa riêng biệt mà phải gắn liền với phần diện tích của thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 mới đủ điều kiện để được hợp thức hóa. Do vậy cần xác định bà Nguyễn Thị L đã chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tạm giao của mình và chuyển nhượng các tài sản trên phần đất này cho ông C, bà P cùng với phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 tại cụ 1 khu Bồ sơn, phường Võ cường, thành phố Bắc Ninh theo giấy thỏa thuận mua nhà đất lập ngày 07/5/2013 và được viết bổ sung ngày 13/5/2013 là thực tế, bên bán đã nhận đủ tiền, còn bên nhận chuyển nhượng đã nhận tài sản do vậy hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa bà L và ông C lập ngày 07/5/2013 và được viết bổ sung ngày 13/5/2013 là hợp đồng có hiệu lực và hợp pháp; việc vợ chồng anh T, chị O sau đó đã được vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Trần Thị Anh P chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất tạm giao 34,7m^2 này cũng là hoàn toàn hợp pháp, việc sử dụng phần diện tích đất tạm giao và tài sản trên phần đất tạm giao nằm liền kề thửa đất số 62 tờ bản đồ 06 của vợ chồng ông T, bà O là có căn cứ pháp luật, do đó Bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và tuyên Tạm giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị O được quyền sử dụng 34,7m^2 nằm xen kẹp giữa thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 và thửa đất ở của gia đình ông Tr là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên việc bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" và áp dụng Điều 608 Bộ luật dân sự là chưa chính xác bởi căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo Điều 604 Bộ luật dân sự năm 2005 là: Người nào có lỗi cố ý hoặc vô ý xâm phạm đến tài sản người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ở trong quan hệ tranh chấp này không ai cố ý hoặc vô ý xâm

phạm tài sản của ai mà theo đơn khởi kiện thì bà L đang cho rằng vợ chồng anh T, chị O đang sử dụng đất và tài sản trên đất tạm giao của bà L. Về phía anh Tu, chị O cho rằng việc anh chị sử dụng, sở hữu đất và tài sản trên phần đất tạm giao có nguồn gốc của bà L là thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như vậy quan hệ tranh chấp ở đây phải là Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Song việc xác định quan hệ pháp luật và áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến bản chất và quyền lợi của các đương sự nhưng để xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án và các điều luật phải áp dụng, Hội đồng xét xử thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm để xác định lại quan hệ pháp luật và điều luật áp dụng.

Đối với yêu cầu xin miễn án phí của bà L tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bà L là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 ngày 30/12/2016 thì bà L thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và án phí. Tuy nhiên để được xem xét miễn án phí thì theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 ngày 30/12/2016 bà L phải làm đơn nêu rõ lý do xin miễn. Quá trình giải quyết vụ án bà L đã không làm đơn xin miễn án phí và nêu lý do xin miễn án phí vì vậy Hội đồng xét xử thấy bà L không đủ điều kiện để được xem xét miễn án phí.

Về án phí phúc thẩm: Bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26,147, 227, 228, 239, 243, 254, 260, 261, 262, 264, 266, khoản 4 Điều 70 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 170, 183, 234, 688 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nghị quyết số 326/2016-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đòi ông Nguyễn Văn T (Tên gọi khác: V) và bà Nguyễn Thị O phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L trị giá của 35,53m^2 đất tạm giao là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và giá trị tài sản trên đất là gian nhà lợp mái tôn, cầu thang bằng sắt, cánh cổng sắt và công trình phụ trên phần đất này là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); Tổng cộng là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng).

2. Tạm giao cho ông Nguyễn Văn T (Tên gọi khác: V) và bà Nguyễn Thị O sử dụng 34,7m^2 đất nằm xen kẹp giữa thửa đất số 62 tờ bản đồ số 06 của gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị O và thửa đất của gia đình ông Tr ở cụm 1, khu Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (Có

sơ đồ kèm theo). Ông T và bà O phải có trách nhiệm làm thủ tục với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích đất tạm giao này.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi chí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Xác nhận bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Lăng phải chịu 37.639.716đ (Ba mươi bẩy triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn bẩy trăm mười sáu đồng) án phí DSST. Được đối trừ số tiền 18.000.000đ bà Nguyễn Thị L đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2013/01962 ngày 14/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh. Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 19.639.716 đồng án phí DSST.

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001633 ngày 13/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh song tạm giữ để đảm bảo việc thi hành án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND thành phố Bắc Ninh
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP Bắc Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Tuấn Anh