

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH

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

Bản án số: 09/2020/DS-PT

Ngày: 26 -5-2020

V/v Tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Hải Yến

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hà

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình;

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huế – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Minh Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp đòi tài sản*” do có kháng cáo đối với bản án số 07/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Th B, tỉnh Thái Bình, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07A/2020/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình. *(Có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Th, sinh năm 1943; Địa chỉ: Số nhà 14, đường số 10, tổ 08, phường T Ph, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 5 năm 2017); *(Có mặt)*

2. *Bị đơn:* Anh Đỗ Trường Gi, sinh năm 1984 cùng vợ là chị Dương Thị L, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình. *(Có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của anh Gi: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1997, địa chỉ: Phòng 4.6, tầng 4 Tòa nhà Kh H, đường L H Ph, phường Đ Kh, quận Ng Qu, thành phố Hải Phòng (văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020)

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã Ph X, thành phố Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn B - Chức vụ: Phó Chủ

tịch (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 4 năm 2017); (Vắng mặt)

3.2. Bà Bùi Thị Ngh (tức H), sinh năm 1963; Địa chỉ: Số nhà 36, ngõ 164, đường Qu Tr, tổ 04, phường Tr H Đ, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

3.3. Chị Đỗ Quỳnh Tr, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

3.4. Anh Lê Duy H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số nhà 36, ngõ 164, đường Qu Tr, tổ 04, phường Tr H Đ, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình. (Vắng mặt)

3.5. Chị Lê Thị H, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà 36, ngõ 164, đường Qu Tr, tổ 04, phường Tr H Đ, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Duy H và chị Lê Thị H:

Bà Vũ Thị B, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 214, đường L H, phường HD, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình. (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 9 năm 2019); (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Gi, chị L, chị H, anh H, bà Ngh: bà Lê Thị Thúy H và ông Nguyễn Minh L, Luật sư Công ty Luật TNHH Dragon; địa chỉ: phòng 14.6, tầng 14, Tòa nhà Vimeco, đường Ph H , quận C Gi , thành phố Hà Nội (có mặt bà H, vắng mặt ông L)

Người làm chứng:

1. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1954 (có mặt)

Nơi cư trú: Số nhà 16, tổ 4, xã Ph X, thành phố Thái Bình

2. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Thái Bình

Người kháng cáo: anh Đỗ Trường Gi, chị Dương Thị L, bà Bùi Thị Ngh (H), anh Lê Duy H, chị Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Bà Bùi Thị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng con trai là anh Đỗ Trường Gi và chị Dương Thị L trả lại nhà đất diện tích 251,5 m² tại thửa số 533, tờ bản đồ số 07, thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Thái Bình là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà hiện vợ chồng anh Gi, chị L đang chiếm giữ.

Về nguồn gốc nhà, đất: Vào cuối năm 2002, bà H vào thành phố Hồ Chí Minh chia tài sản chung vợ chồng với ông Nguyễn Văn Ch, phần đất bà được chia 557m² đã nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh T ở phường L Tr, quận Th Đ, thành phố Hồ Chí Minh lấy số tiền 60.000.000 đồng mục đích mang về Bắc để mua nhà ở, cuối tháng 12/2002 bà H nhờ vợ chồng em gái là Bùi Thị H2 và Hà

Văn H ở số nhà 96/8, tổ 12, KP1, đường L V Ch, phường L Tr, quận Th Đ, thành phố Hồ Chí Minh mang số tiền 58.000.000 đồng ra bưu điện quận Th Đ gửi về bưu điện thành phố Th B cho người nhận là bà Bùi Thị Ngh (em gái bà H) nhận hộ, sau đó 05 ngày bà H về Thái Bình thấy bà Ngh mua 02 xe máy Dream mới để nhà, hỏi bà Ngh nói số tiền đó đã mua xe máy hết rồi. Bà H yêu cầu bà Ngh bán xe trả lại tiền để bà mua nhà nhưng bà Ngh không trả. Đến tháng 04/2003, bà Ngh đã gán trả cho bà diện tích đất ao 360m² đã lấp trồng một phần, trên đất có 01 gian nhà cấp 4 lợp ngói đỏ và 02 gian chuồng lợn lợp Brôxi măng tại thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B với giá 10.000.000 đồng, số tiền còn lại bà Ngh nói để sau này làm bìa đỏ, là chị em ruột nên tin lời hứa của bà Ngh, nhưng đến năm 2004 bà Ngh không làm bìa đỏ và cũng không viết giấy chuyển nhượng đất cho bà. Sau khi nhượng đất, từ tháng 6/2004 bà H đã mua đất lấp trồng, phá nhà cũ xây thêm 01 gian nhà và các gian nhà trọ, khi thấy giá đất tăng bà Ngh muốn trả tiền lấy lại đất nhưng bà không đồng ý nên chị em xảy ra va chạm. Bà Ngh viết đơn ngày 21/12/2006 đề nghị UBND xã Ph X giải quyết, ngày 12/01/2007 UBND xã Ph X đã tiến hành hòa giải và lập biên bản thỏa thuận giữa bà và bà Ngh. Sau khi hòa giải, phân định mốc giới bà Ngh đã thuê người xây tường ngăn 02 thửa đất, bà H sử dụng thửa đất số 533 ổn định đến nay, bà Ngh sử dụng thửa đất số 534 và đã chuyển nhượng cho người khác. Gia đình bà Ngh sinh sống ở phường Tr H Đ, thành phố Th B chứ không sinh sống ở xã Ph X và không còn nhà đất gì liên quan ở xã Ph X. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Gi, chị L trả lại nhà đất thì bà Bùi Thị Ngh, anh Lê Duy H và chị Lê Thị H lại yêu cầu đòi nhà đất là vô lý, bà không chấp nhận yêu cầu của bà Ngh, anh H và chị H đòi lại nhà đất trên.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất vì: Ngày 25/6/2015, lợi dụng lúc bà vắng nhà, vợ chồng Gi đến gây sự đánh đuổi các em chiếm nhà đất ở, đến tháng 10/2015 bà yêu cầu vợ chồng Gi, L trả lại nhà đất nhưng không trả còn đe dọa. Nay bà yêu cầu vợ chồng anh Gi, chị L phải trả lại toàn bộ diện tích đất 251,5m² đất tại thửa 533, thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B và tài sản trên đất cho bà sở hữu.

2. Bị đơn anh Đỗ Trường Gi và chị Dương Thị L trình bày:

Năm 1994 bố mẹ anh Gi (ông Đỗ Văn S, bà Bùi Thị H) ly hôn, theo quyết định của Tòa án anh Gi ở với bố, em Tr ở với mẹ. Sau khi ly hôn, bà H kết hôn với ông Nguyễn Văn Ch sinh sống trong miền nam. Năm 2001, bà H đưa hai anh em về sống chung. Trước hoàn cảnh đó bà Ngh đã để lại cho ba mẹ con 01 mảnh đất, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 mái lợp ngói đỏ và 03 gian nhà nhỏ lợp Brôximăng tại thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B để sinh sống. Việc mua bán có anh và Đỗ Quỳnh Tr ký đơn chuyển nhượng đất ao với bà Bùi Thị Ngh ngày

22/8/2004. Bà H ở nhà một thời gian lại vào miền nam đến đầu năm 2004 bà H về ở cùng 02 anh em. Năm 2009 anh Gi lấy vợ, bà H đứng lên tổ chức đám cưới, sau đó bà H có nói cho vợ chồng anh diện tích đất phía ngoài mặt đường để mở quán bán hàng, chỉ nói miệng không làm văn bản. Năm 2011 bà H có quan hệ tình cảm với ông Hoàng Th có về sống cùng nhà với mẹ con anh, năm 2013 bà H cùng ông Th vào miền Nam làm ăn, đầu năm đi cuối năm về, vợ chồng anh Gi vẫn ở trên nhà đất của bà H mua, khi ở nhà bà H tự cho thuê phòng trọ và thu tiền, lúc đi miền nam thì bà H ủy quyền lại cho em Tr cho thuê, vợ chồng anh Gi không liên quan, không thu tiền. Đến tháng 10/2015 bà H về cắt toàn bộ điện, nước và không cho thuê phòng trọ nữa, bà H về ở nhà ông Thai, còn 02 em Tr và L1 (con bà H và ông Ch) cũng tự bỏ đi vợ chồng anh không đuổi, bà H cho rằng vợ chồng anh chiếm giữ trái phép tài sản của bà H từ ngày 25/6/2015 và khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh trả lại nhà đất trên là không đúng sự thật. Thực tế do mối quan hệ giữa anh Gi và ông Th không hòa thuận nên giữa mẹ con có xảy ra mâu thuẫn với nhau. Khi vợ chồng anh Gi, chị L về ở đã có nhà được xây dựng, vợ chồng anh Gi, chị L không xây dựng gì trên thửa đất số 533, tờ bản đồ số 7, thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh Gi cho rằng bà H khởi kiện yêu cầu đòi nhà đất là không đúng, nguyên đơn chỉ dựa vào biên bản hòa giải giữa bà Ngh và bà H tại UBND xã Ph X năm 2007 và bản đồ VLAP. Tuy nhiên đối với biên bản hòa giải được lập tại UBND xã Ph X không phải là căn cứ pháp lý, UBND xã Ph X cũng không thu thập chứng cứ để tiến hành hòa giải. Bản đồ VLAP có tên bà H là khi đo đạc hiện trạng đất thể hiện tên bà H là người đang sử dụng, chứ không phải đứng tên chủ sử dụng đất. Theo anh Gi nhà đất bà H tranh chấp vẫn là của gia đình bà Ngh, đồng thời bà Ngh không có ý kiến gì việc vợ chồng anh Gi đang sinh sống tại đó. Do đó anh Gi không chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà đất của bà H. Chị Dương Thị L đồng ý với lời khai của anh Gi, không có ý kiến bổ sung thêm.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngh trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp là do UBND xã Ph X giao cho gia đình bà Ngh có 3 khẩu (gồm bà Bùi Thị Ngh, anh Lê Duy H và chị Lê Thị H) diện tích đất ao là 360m². Năm 1999, bà Ngh đã san lấp ao, năm 2000 bà Ngh xây 01 gian nhà lợp ngói 24m² và 02 gian chuồng lợn diện tích khoảng 30m². Do trang trại lợn ở gần dân cư nên không được phê duyệt.

Đầu năm 2003, bà H (là chị gái) ở miền nam về, do mẹ con bà H chưa có nhà ở nên bà Ngh đã cho mẹ con bà H mượn nhà đất để ở và làm ăn sinh sống. Bà H ở nhà ít ngày lại đi miền nam sau có đưa ông Nguyễn Văn Ch về ở cùng nhưng bà Ngh không đồng ý nên ông Ch đi. Tháng 8/2004 bà H xúi giục con trai

Đỗ Trường Gi mang can xăng vào nhà bà đe dọa và cùng người khác đến cửa trường cấp 03 đón con trai bà đi học về để uy hiếp gây áp lực nên bà Ngh phải ký giấy chuyển nhượng đất ao. Tháng 8/2004 mẹ con bà H yêu cầu ký nhượng 150m², tháng 9/2004 bà H lại đòi ký nhượng 200m². Năm 2005, bà H xây thêm các gian nhà trọ và chõ đất san lấp tiếp lấn vào diện tích đất của bà Ngh dẫn đến tranh chấp. Ngày 21/12/2006 bà Ngh làm đơn đề nghị UBND xã Ph X can thiệp giải quyết, sau đó UBND xã Ph X đã tiến hành hòa giải trong đó có hai nội dung giải quyết giữa bà H và bà Nguyễn Thị T (mẹ đẻ bà) và giải quyết tranh chấp đất giữa bà H với bà. UBND xã Ph X đã lập biên bản hòa giải nội dung bà chuyển nhượng tiếp cho bà H 43,4m². Sau đó đã xây tường ngăn 02 thửa đất, gia đình bà H sử dụng đến nay, thửa đất 534 của bà Ngh diện tích 104,7m², năm 2007 bà Ngh đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D. Trước đây, bà Ngh vẫn nộp thuế thửa đất số 533, từ năm 2012 đến nay gia đình bà H nộp thuế nên bà không nộp nữa. Bà và bà H không có hợp đồng chuyển nhượng đất, bà chưa nhận tiền chuyển nhượng của bà H. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Gi, chị L trả lại nhà đất tại thửa số 533, tờ bản đồ số 7 thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố ThB, bà Ngh không đồng ý mà yêu cầu bà H, anh Gi, chị L phải trả lại diện tích đất là 251,5m² cùng 01 gian nhà diện tích 24m² và 02 gian chuồng lợn, đồng thời yêu cầu bà H phải tự thu dỡ toàn bộ tài sản xây dựng lên đất trả lại đất cho gia đình bà và hai con.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Đỗ Quỳnh Tr trình bày:

Ngày 22/8/2004 bà Ngh có gọi chị Tr đến nhà và đọc cho chị viết vào một tờ giấy có nội dung: bà Ngh chuyển nhượng cho chị Tr và anh Gi 150m² ao, khi viết xong bà Ngh bảo ký nên chị Tr đã ký vào tờ giấy, khi đó mẹ chị (bà H) đi vắng, chị Tr mới 17 tuổi, không biết mục đích bà Ngh bảo chị viết như vậy để làm gì. Lúc đó anh Gi và chị Tr còn đang đi học, sống phụ thuộc cha mẹ nên không có nhu cầu về đất đai và không có tiền để mua đất. Khi chị viết xong tờ giấy đó bà Ngh đã giữ từ năm 2004 đến khi bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Gi trả lại nhà đất thì anh Gi và bà Ngh giao nộp cho Tòa án chị nhớ bản hợp đồng này chị viết cách đây 13 năm, do bà Ngh lợi dụng lúc 02 anh em chị còn non dại, chưa hiểu biết pháp nên văn bản giao dịch vô hiệu, có tính chất lừa đảo không hợp pháp. Về các nội dung khác chị Tr đồng ý với lời khai của bà H và ông Th.

5. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy H và chị Lê Thị H trình bày:

Năm 1994 hộ gia đình bà Ngh được UBND xã Ph X chia cho diện tích đất ao theo Quyết định 652 và 948 với diện tích 01 sào (360m²) trừ vào diện ruộng đất cơ bản của hộ gia đình có 03 nhân khẩu (bà Bùi Thị Ngh, anh Lê Duy H và chị Lê Thị H) mỗi người 120m². Đến năm 1999 do ý định chuyển đổi mô hình

sản xuất nuôi lợn ngoại nên bà Ngh cùng các hộ được chia đất đã tiến hành san lấp đất ao xây dựng chuồng lợn và lán trông coi. Kể từ đó đến nay anh H, chị H không được thông báo hoặc nhận được bất cứ giấy tờ gì của UBND xã Ph X về việc giải quyết liên quan đất ao này của gia đình. Bản thân anh H, chị H không giao dịch chuyển nhượng diện tích đất ao này với 03 mẹ con bà Bùi Thị H. Đối với diện tích đất bà H và vợ chồng anh Gi đang quản lý là 251,5 m² nằm trong diện tích đất ao của 03 mẹ con được chia trước đây. Nay anh H, chị H yêu cầu bà H và vợ chồng anh Gi, chị L trả lại toàn bộ diện tích đất 251,5m² tại thửa số 533 cho hộ gia đình bà Bùi Thị Ngh (mẹ anh H, chị H) sử dụng.

6. Đại diện theo ủy quyền của UBND xã Ph X, thành phố Thái Bình trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất ao đang có tranh chấp (Thửa số 533, tờ bản đồ số 7, xã Ph X): Theo hồ sơ ban đầu trong các văn bản giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân theo NĐ 64/1993 của Chính phủ và QĐ 652/1993 và QĐ 948/2000 của UBND tỉnh Thái Bình. Năm 1993 UBND xã Ph X thực hiện theo ủy quyền của UBND thị xã Th B đã tiến hành giao chia đất ao của Hợp tác xã có diện tích 2965m² (tại thửa 274 - bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299 năm 1984) cho 08 hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp, trong đó hộ bà Bùi Thị Ngh được giao diện tích là 01sào (360m²), sau khi chia đất các hộ san lấp ao. Quá trình sử dụng phát sinh tranh chấp mốc giới, bà Bùi Thị Ngh có gửi đơn ngày 21/12/2006 đề nghị UBND xã Ph X giải quyết tranh chấp giữa bà H và bà Ngh kèm theo 01 bản sao đơn chuyển nhượng đất ao ngày 11/9/2004. Ngày 04/01/2007, UBND xã Ph X cử cán bộ địa chính đo đạc thực tế thửa đất 533 (diện tích 203,7m²) đứng tên bà H và thửa 534 (diện tích 148,18m²) đứng tên bà Ngh thấy bà H san lấp có lấn sang đất của bà Ngh là 43,4m². Ngày 12/01/2007, UBND xã Ph X đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai. Tại biên bản hòa giải tranh chấp ngày 12/01/2007, trong đó hai bên đã thống nhất thỏa thuận: Bà Ngh chuyển nhượng thêm cho bà H 43,4m² do bà H lấn sang phần đất của bà Ngh sau khi bà Ngh đã chuyển nhượng 200m² theo đơn xin chuyển nhượng ngày 11/9/2004. Cụ thể bà H sử dụng diện tích đất 247,1m², bà Ngh sử dụng 104,7 m², mục đích sử dụng sản xuất nông nghiệp. Các bên đã chấp nhận nội dung cùng ký tên trong biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 12/01/2007 là hoàn toàn tự nguyện, hai bên đã tự xây tường phân định ranh giới 02 thửa đất sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp, khiếu nại gì. Như vậy thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: Chuyển nhượng 200m² theo đơn xin chuyển nhượng ngày 11/9/2004, khi tranh chấp theo biên bản đo đạc thực tế là 203,7m².

Giai đoạn 2: Chuyển nhượng 43,4m² theo biên bản hòa giải tranh chấp đất

đai giữa bà Ngh với bà H ngày 12/01/2007.

Như vậy bà Ngh 02 lần chuyển nhượng cho bà H là 247,1m², thửa đất 533, tờ bản đồ số 07 bà H đứng tên trong sổ mục kê và bản đồ 2005 đất có diện tích thực tế là 251,5 m² (theo đo đạc Vlap hoàn thiện năm 2015), chênh lệch diện tích là do đo đạc chứ không có tranh chấp mốc giới với hộ liền kề. Đến nay các bên vẫn chưa hoàn thiện về hồ sơ và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay các bên có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

7. Người làm chứng ông Nguyễn Văn Kh nguyên trưởng thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B trình bày:

Thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là đất ao, được giao cho bà Ngh và hai con có diện tích là 1 sào (360m²), sau khi được giao đất các hộ đều đôn lấp ao và làm đơn đề nghị chuyển đổi dự án mô hình chăn nuôi. Bà Ngh có đôn lấp và xây 01 gian nhà trên đất để trông coi, đất đến nay chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất bà H, bà Ngh có tranh chấp bà Ngh có đơn gửi UBND xã Ph X giải quyết, UBND xã Ph X cử cán bộ kết hợp với thôn xuống đo đạc thấy bà H san lấp ao lấn sang phần đất của bà Ngh 43,4m². UBND xã Ph X đã hòa giải vào ngày 12/01/2007 hai bên thỏa thuận bà Ngh chuyển nhượng nốt phần đất 43,4m² cho bà H, diện tích đất của bà H thửa 533 là 247,1m², còn của bà Ngh thửa 534 là 104,7m². Sau khi hai bên thống nhất, UBND xã lập biên bản hòa giải các bên cùng ký nhận với nhau xong, theo đề nghị của bà Ngh, UBND xã xuống cắm mốc ranh giới để hai bên hai xây tường ngăn 02 thửa đất của bà H và bà Ngh. Từ đó mỗi người sử dụng 01 mảnh đất. Bà H đã đứng tên trong sổ mục kê và bản đồ đo đạc mảnh đất này từ năm 2005 và nộp thuế của người sử dụng đất. Việc hai bên giao dịch chuyển nhượng đất với nhau chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 7 diện tích 251,5m² mang tên bà H đến nay là đất ao chưa được chuyển mục đích sử dụng. Sau khi xây tường ngăn cách 02 thửa đất bà H xây thêm các phòng trọ, nhà vệ sinh cho thuê và sử dụng từ đó. Diện tích đất còn lại thửa số 534 bà Ngh đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D vào năm 2007, bà D đã xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây nhà và đất thửa 533 bà H ở cùng với hai con Tr và L, sau khi anh Gi lấy vợ mới về ở cùng với bà H. Vợ chồng anh Gi chị L không có công sức tôn tạo hay đóng góp xây dựng vào nhà đất này. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Ngh và bà H là thỏa thuận và hoàn toàn tự nguyện, chính bà Ngh là người làm đơn đề nghị UBND xã Ph X giải quyết tranh chấp đất cho bà H. Ông Kh xác định diện tích đất tranh chấp bà H đã sử dụng ổn định đến nay 15 năm, hộ gia đình bà H và bà Ngh thuộc hộ nông nghiệp của xã Ph X, từ

trước đến nay không nghe nói việc bà Ngh cho bà H mượn đất để ở hoặc có việc đe dọa, tranh chấp gì khác.

8. Người làm chứng bà Bùi Thị H1 trình bày: bà H1 là chị gái bà H và bà Ngh, năm 2003 khi bà H từ miền nam về không có nhà ở, bà H1 là người nói với bà Ngh cho mẹ con bà H mượn nhà để ở. Bà H và bà Ngh không có giao dịch chuyển nhượng nào cả, bà H1 là người trực tiếp tham gia hòa giải năm 2007, tại buổi hòa giải hai bên tranh luận gay gắt về việc cho mượn hay chuyển nhượng đất giữa bà Ngh và bà H, kết thúc buổi hòa giải, bà và bà Ngh chỉ đồng ý nội dung về đất của bà T (mẹ bà), không đồng ý nội dung hòa giải của bà Ngh và bà H nhưng do UBND xã không giải thích rõ, cứ bảo ký biên bản thì ký. Thực chất năm 2003 bà H từ miền nam về là do bà H có đất nông nghiệp bị thu hồi, phải trực tiếp ký nhận tiền bồi thường nên bà H1 thông báo cho bà H về nhận tiền đền bù.

Bản án số 07/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 106; Điều 135 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 24, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà và đất của bà Bùi Thị H đối với vợ chồng anh Đỗ Trường Gi và chị Dương Thị L.

Buộc anh Đỗ Trường Gi và chị Dương Thị L phải trả lại nhà và đất là diện tích 251,5m² đất và tài sản trên đất tại thửa đất 533, tờ bản đồ số 7, ở thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình cho chủ sử dụng đất là bà Bùi Thị H (có sơ đồ trích lục thửa đất kèm theo).

2. Bác yêu cầu của bà Bùi Thị Ngh (tức Hoàn), anh Lê Duy H, chị Lê Thị H về việc đòi lại diện tích 251,5m² đất và tài sản trên đất gồm 01gian nhà, 03 gian chuồng lợn tại thửa đất 533, tờ bản đồ số 7, ở thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình đối với bà Bùi Thị H.

- Ngày 14/8/2019, bị đơn anh Gi, chị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Anh Gi cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao là không đủ căn cứ vì giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và bà Ngh đã vi phạm về nội dung đến hình thức.

- Ngày 14/8/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngh kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bà H phải trả lại diện tích đất 251,5m² cùng 01 gian nhà diện tích 24m² và 02 gian chuồng lợn và yêu cầu bà H

phải tự thu dỡ toàn bộ tài sản trên đất.

- Ngày 19/8/2019 chị H, anh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được về giải quyết vụ án.

Bị đơn anh Gi, chị L đề nghị nếu HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì anh Gi yêu cầu bà H phải thanh toán công sức tôn tạo, giữ gìn đất với mức là giá trị của 1/3 diện tích đất của thửa đất 533.

Bà Ngh trình bày: thửa đất 533 bà Ngh cho mẹ con bà H mượn, bản thân bà chưa nhận được khoản tiền nào của bà H về việc mua đất, bà H khai đưa tiền cho vợ chồng H, H2 thì đi đòi vợ chồng H2, H sao lại nói chuyển cho bà. Việc bà Ngh viết hai hợp đồng chuyển nhượng đất ao ngày 22/8/2004 và ngày 11/9/2004 là do bị ba mẹ con bà H đe dọa, ép buộc. Biên bản hòa giải ngày 12/01/2007 của UBND xã Ph X không hòa giải nội dung tranh chấp đất giữa bà và bà H. Bà Ngh đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kháng cáo trình bày: Không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà Ngh, không chứng minh được việc giao và nhận tiền giữa hai bên, không biết giá trị hợp đồng là bao nhiêu tiền. Bản đồ đo Vlap 2005 chỉ xác định hiện trạng người đang sử dụng đất, không phải là căn cứ xác định chủ sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là không đủ căn cứ vì: trong quá trình sử dụng đất bà H đã bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Biên bản hòa giải ngày 12/01/2007 của UBND xã Ph X còn thiếu nhiều người có quyền lợi liên quan như ông D (chồng bà Ngh), anh H, chị H, anh Gi, chị Tr, buổi hòa giải không thể hiện hết quan điểm của các bên có liên quan. Biên bản hòa giải ngày 12/01/2007 của UBND xã Ph X không trình báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc quản lý đất đai theo quy định của pháp luật đất đai. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, công nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, bà Ngh vô hiệu; bà H phải trả lại đất cho bà Ngh, hai bên không phải bồi thường cho nhau vì gia đình bà H đã xây nhà trọ cho thuê, thu tiền từ đó đến thời điểm xảy ra tranh chấp, do đó không xem xét công sức tôn tạo đất của bà H vì đã được thu lợi trên đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố

tụng và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Gi, chị L, bà Ngh, anh H, chị H làm trong thời hạn kháng cáo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ, được đưa ra xem xét tại phiên tòa phúc thẩm. Đại diện UBND xã Ph X, ông Kh đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt, ông L vắng mặt nhưng có mặt bà Hằng và các đương sự đồng ý xét xử vắng mặt ông L vì vậy căn cứ Điều 296 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt họ.

* Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thấy:

[1] Về nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp: là do hộ gia đình bà Ngh (3 khẩu) được giao diện tích ao 360m², theo đo đạc hiện trạng năm 2005, thửa đất trên được tách làm hai thửa là thửa 533 tờ bản đồ số 7 chủ sử dụng bà Bùi Thị H, diện tích 153,9m² và thửa 534 tờ bản đồ số 7, chủ sử dụng là bà Bùi Thị Ngh diện tích 218m².

[2] Việc bà H sử dụng thửa đất 533, tờ bản đồ số 7 do hai bên chuyển nhượng cho nhau hay bà Ngh cho bà H mượn cả hai bên đều không có căn cứ chứng minh. Xét thấy:

Thứ nhất: Bà H cho rằng việc chuyển nhượng đất là do gán nợ số tiền 10.000.000đ; bà Ngh cho rằng năm 2003 bà Ngh cho mẹ con bà H mượn đất, đến năm 2004 do mẹ con bà H đe dọa, ép buộc nên bà Ngh phải viết giấy chuyển nhượng, thực tế không có việc chuyển nhượng, bà không nhận tiền từ bà H.

Thứ hai: sau khi bà H về ở trên diện tích đất đó, bà H tiếp tục việc san lấp, tôn tạo đất. Quá trình sử dụng, do bà H lấn chiếm đất của bà Ngh nên xảy ra tranh chấp. Bà Ngh đã có đơn đề nghị UBND xã Ph X giải quyết, trong đơn bà Ngh nêu rõ ngày 11/9/2004 bà Ngh chuyển nhượng cho mẹ con bà H 200m² đất ao.

Thứ ba: Ngày 04/02/2007, UBND xã Ph X cử cán bộ xuống đo hiện trạng sử dụng đất của bà H và bà Ngh thì thấy diện tích đất của bà H là 203,7m²; diện tích đất bà Ngh sử dụng là 148,18m² và bà H tự ý lấp trũng sang phần diện tích đất ao của bà Ngh là 43,4m². Dựa trên cơ sở việc xem xét hiện trạng sử

dụng đất, ngày 12/01/2007, UBND xã Ph X đã tiến hành lập biên bản hòa giải việc tranh chấp đất, trong đó thể hiện bà H và bà Ngh thỏa thuận bà Ngh chuyển nhượng thêm cho bà H 43,4m² đất đã lấn chiếm và cụ thể hai bên sử dụng như sau: bà H 247,1m², bà Ngh là 104,7m². Biên bản này có chữ ký của bà H, bà Ngh.

Thứ tư: Sau khi hòa giải, địa phương đã cử cán bộ xuống cắm mốc giới, bà Ngh đã xây tường ngăn cách hai thửa đất số 533 và 534. Thửa đất số 534 bà Ngh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2008 đã chuyển nhượng cho người khác, còn thửa đất 533 bà H đã san lấp, xây dựng nhà cho thuê trọ, sử dụng ổn định từ đó đến thời điểm khởi kiện không có tranh chấp với ai.

Như vậy khẳng định giữa bà H và bà Ngh có việc giao dịch chuyển nhượng đất trên thực tế, tổng diện tích chuyển nhượng là 247,1m² (do đặc hiện trạng là 251,5m²) tại thửa đất 533, tờ bản đồ số 7 thôn Đ L 2, xã Ph X.

[3] Bà Ngh cho rằng biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 12/01/2007 của UBND xã Ph X bà chỉ ký đồng ý với nội dung hòa giải phần đất nông nghiệp của bà T (mẹ đẻ bà), còn phần đất nông nghiệp của gia đình bà, bà chưa chuyển nhượng nên không phải hòa giải. Xét thấy, biên bản hòa giải ngày 12/01/2007 của UBND xã Ph X dựa trên cơ sở đơn đề nghị ngày 21/12/2006 của bà Ngh về việc tranh chấp đất giữa bà Ngh và bà H nên việc bà Ngh cho rằng không hòa giải phần đất của bà là không có căn cứ.

[4] Bà Ngh cho rằng chỉ cho mẹ con bà H mượn đất và các tài sản trên đất thấy: bà H sử dụng đất liên tục từ năm 2005, sửa sang, xây các phòng trọ cho thuê, thu tiền, bà Ngh không có ý kiến gì, không có tranh chấp, chỉ khi bà H khởi kiện yêu cầu anh Gi trả lại nhà đất bà Ngh mới có ý kiến đòi nhà đất. Ngoài lời trình bày của bà Ngh, bà H1 (chị gái bà Ngh) về việc bà Ngh cho bà H mượn đất thì bà Ngh không đưa ra được căn cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Việc chuyển nhượng đất của bà H và bà Ngh không được lập thành văn bản nhưng thực tế bà H đã sử dụng ổn định, có tên trong sổ mục kê và bản đồ 2005, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất 533 từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Mặc dù các bên không chứng minh được việc giao tiền, nhận tiền, không thể hiện rõ giá trị hợp đồng là bao nhiêu, nhưng theo bà H khai số tiền chuyển nhượng 10.000.000đ, điều này phù hợp với giá chuyển nhượng đất ao tại địa phương thời điểm đó. Bà H và bà Ngh đều là hộ nông nghiệp nên thuộc đối tượng chuyển nhượng đất nông nghiệp. Hiện nay, gia đình bà Ngh đã chuyển đi nơi khác, không sinh sống tại địa phương, bà H có nhu cầu sử dụng đất. Án sơ thẩm áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II nghị quyết số 02/2004/

NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngh và bà H là có căn cứ. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của người kháng cáo cho rằng, giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Ngh và bà H chưa được thực hiện trên thực tế và ngày 21/02/2006 bà H bị lập biên bản vi phạm hành chính về hành vi tự ý sử dụng đất không đúng mục đích do tự ý xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp, đây là hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng theo tinh thần Nghị quyết 02/2004. Xét thấy các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà H bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, không phải xử lý về hành vi liên quan đến việc chuyển nhượng đất, việc xử lý hành chính này xảy ra trước thời điểm UBND xã Ph X lập biên bản hòa giải việc tranh chấp đất giữa bà H và bà Ngh, do đó không chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ngh, anh H, chị H thấy: năm 1993, bà Ngh, chị H, anh H được cấp 360m² đất ao theo tiêu chuẩn đất nông nghH. Năm 2004 khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất và thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2007 anh H, chị H còn nhỏ, sống phụ thuộc gia đình, bà Ngh đại diện hộ gia đình đứng ra thực hiện các giao dịch dân sự và đất đai là phù hợp với quy định tại Điều 107 BLDS 2005. Mặt khác, chị H, anh H đều thừa nhận có biết việc bà H về sinh sống tại thửa đất 533 nhưng không có ý kiến gì. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngh, chị H, anh H là có căn cứ.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Gi, chị L cho rằng, năm 2004 anh Gi là người có tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất nên anh phải được quyền sử dụng 1/3 diện tích thửa đất số 533 thấy: về đơn xin chuyển nhượng đất ao ngày 22/8/2004 và ngày 11/9/2004 từ bà Ngh chuyển sang cho anh Gi và chị Tr, thì chị Tr không thừa nhận có mua đất này vì lúc đó chị còn nhỏ không có tiền để mua, bà Ngh cho rằng mới chỉ có đơn đề nghị chuyển nhượng đất nhưng chưa làm thủ tục gì khác, còn với anh Gi tại cấp sơ thẩm giai đoạn đầu anh Gi cho rằng do bà H xúi giục anh đe dọa, ép buộc bà Ngh phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng sau đó anh Gi phủ nhận việc chuyển nhượng đất với bà Ngh và thửa đất đang có tranh chấp vẫn là của bà Ngh cho mượn nên bà H không có quyền đòi vợ chồng anh. Án sơ thẩm xác định hai giấy chuyển nhượng trên không có giá trị pháp lý là có cơ sở, do đó không chấp nhận kháng cáo này của anh Gi, chị L.

Tại phiên tòa anh Gi yêu cầu bà H phải thanh toán công sức giữ gìn, xây dựng, tôn tạo đất thấy: tại cấp sơ thẩm anh Gi không yêu cầu nên Tòa án sơ thẩm không giải quyết, đơn kháng cáo anh Gi cũng không đề nghị xác định công

sức, yêu cầu này vượt quá phạm vi kháng cáo nên HĐXX không xem xét.

[8] Án sơ thẩm đã phân tích và xác định cơ sở pháp lý để xác định 251,5m² diện tích đất nông nghiệp tại thửa đất 533, tờ bản đồ số 7 và các tài sản trên đất tại thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Thái Bình thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Bùi Thị H và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

[9] Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo anh Gi, chị L, bà Ngh, anh H và chị H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, giữ nguyên bản án sơ thẩm bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình; Cụ thể:

Căn cứ Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 106; Điều 135 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ khoản 1 29 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà và đất của bà Bùi Thị H đối với vợ chồng anh Đỗ Trường Gi và chị Dương Thị L;

Buộc anh Đỗ Trường Gi và chị Dương Thị L phải trả lại nhà và đất là diện tích 251,5m² đất và tài sản trên đất tại thửa đất 533, tờ bản đồ số 7, ở thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình cho chủ sử dụng đất là bà Bùi Thị H (có sơ đồ trích lục thửa đất kèm theo).

2. Bác yêu cầu của bà Bùi Thị Ngh (tức H), anh Lê Duy H, chị Lê Thị H về việc đòi lại diện tích 251,5m² đất và tài sản trên đất gồm 01gian nhà, 03 gian chuồng lợn tại thửa đất 533, tờ bản đồ số 7, ở thôn Đ L 2, xã Ph X, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình đối với bà Bùi Thị H.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đỗ Trường Gi, chị Dương Thị L, bà Bùi Thị Ngh (H), chị Lê Thị H, anh Lê Duy H mỗi người phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000đ bà Ngh đã nộp tại biên lai thu số 0009518 ngày 16/9/2019; anh H, chị H nộp tại Biên lai thu số 0009520, 0009521 ngày 16/9/2019; anh Gi, chị L nộp tại biên lai thu số 0009519 ngày 16/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình thành tiền án phí dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị

có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Tòa án, Chi cục Thi hành án nhân dân
thành phố Th B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Lương Hải Yến