

Bản án số: 06/2018/DS-PT

Ngày 27- 6- 2018

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Trọng Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Đoàn

Ông Trần Việt Hà

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hải Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 06 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 03 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2018/QĐPT- DS ngày 02 tháng 05 năm 2018 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 01/TB-TA ngày 12/6/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh H

Nơi cư trú: Tổ 47, phường MT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L

Nơi cư trú: Tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; có mặt.

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

3.1: Ông Nguyễn Đức C

Nơi cư trú: Tổ 32A, phường ĐT, TP. Yên Bái, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

3.2: Bà Nguyễn Thị Th

Nơi cư trú: Tổ 32A, Phường ĐT, TP. Yên Bái, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Đoàn Đình Đ:

Nơi cư trú: Tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

4.2 : Ông Nguyễn Xuân S;

Nơi cư trú: Tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; có mặt.

4.3 Bà Lê Thị H;

Nơi cư trú: Tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

4.4 : Ông Lê Việt Đ1

Nơi cư trú: Tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Việt A (Văn bản ủy quyền số 1639 ngày 11/04/2013)

Nơi cư trú: Tổ 21, phường YN, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

4.5: Bà Vũ Thị Bích Th1: Văn Phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất thành phố YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

5. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị L – Bị đơn

Nơi cư trú: Tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-5-2017 và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Ngày 17-5-2012, bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C một thửa đất với diện tích là 58,6 m², tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (diện tích đất này nằm trong diện tích đất 73,9m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00172, thửa số 83a, tờ bản đồ số 33-C-IV mang tên hộ bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C) với giá 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2036 ngày 17-5-2012, tại phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái. Tháng 5 năm 2012, khi bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì bà Nguyễn Thị L có đơn gửi UBND phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H vì thửa đất có tranh chấp nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H bị dừng lại. Đồng thời bà Nguyễn Thị L chuyển về làm nhà ở trên diện tích đất bà H đã nhận chuyển nhượng của bà Th, ông C.

Bà H đã nhiều lần gửi đơn đến Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái để được giải quyết nhưng vẫn chưa được giải quyết dứt điểm, đến nay bà tiếp tục đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất 58,6m² tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái và buộc bà L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất đã chiếm giữ cho bà.

Tại bản tự khai đề ngày 31-10-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 06-5-2004 gia đình bà được Ủy ban nhân dân thành phố YB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2472/QSDĐ/386 – UBTP; thửa đất số 83a, tờ bản đồ số 33-C-IV-CIII với diện tích 113,9 m² tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái. Do hoàn cảnh khó khăn không có điều kiện làm nhà ở nên ngày 29-04-2011, bà đã đổi cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C để lấy diện tích đất 150 m² tại tổ 28, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái, trên đất có xây nhà cấp 4 (hiện nay nhà đất này bà đã bán cho người khác), bà Th ông C trả thêm cho bà 150.000.000 đồng, các thỏa thuận này được ghi trong giấy hoán đổi nhà, đất. Việc chuyển đổi đất giữa bà L, ông C và bà Th có lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phòng công chứng số 1, tỉnh Yên Bái. Sau khi ký kết hợp đồng ông C và bà Th chưa trả thêm cho bà số tiền 150.000.000 đồng, bà Th và ông C tự ý sang tên và chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Ánh H là trái qui định của pháp luật (theo bà thì giao dịch giữa bà và vợ chồng Th, C chưa thực hiện xong do vậy thửa đất số 83a, tờ bản đồ số 33-C-IV-CIII với diện tích 113,9 m² tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái vẫn thuộc quyền sở hữu của bà). Nay bà Nguyễn Thị Ánh H khởi kiện buộc bà trả lại diện tích đất 58,6 m² tại thửa đất số 83a, tờ bản đồ số 33-C-IV bà không chấp nhận.

Những người làm chứng bà Vũ Thị Bích Th1, ông Đoàn Đình Đ, ông Nguyễn Xuân S, anh Lê Việt A đã có lời khai và bản tự khai xác định thửa đất số 83a, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00172 được Ủy ban nhân dân thành phố YB cấp ngày 12 tháng 05 năm 2011 cho hộ bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C. Sau khi vợ chồng Th - C chuyển nhượng cho bà H, các bên giáp ranh không có tranh chấp. Các hộ giáp ranh thửa đất số 83a gồm: Phía sau taluy giáp đồi nhà ông S; chiều dài một cạnh giáp nhà anh Lê Việt Đ1, một cạnh giáp nhà bà Lê Thị H. Hiện tại bà L đang ở trên thửa đất nói trên, về nhà, vật kiến trúc trên đất không có gì thay đổi kể từ ngày 09-09-2016 đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C nhưng bà Th, ông C đều vắng mặt không có L do nên không làm rõ được ý kiến và trách nhiệm của ông, bà trong vụ án.

Trong quá trình hòa giải, các đương sự không thống nhất được với nhau về các vấn đề cần giải quyết trong vụ án, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích đất 58,6m² tại tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái và buộc bà L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất đã chiếm giữ cho bà. Bị đơn không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn đưa ra.

Tại quyết định số: 22/2016/QĐST-TCDS ngày 24-11-2016 của Tòa án nhân dân thành phố YB, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218; Điều 219; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 54/2016/TLST-TCDS ngày 28-6-2016 giữa bà Nguyễn Thị Ánh H với bà Nguyễn Thị L với lý do bà H có đơn xin rút đơn khởi kiện.

Tại Quyết định số: 22/2017/QĐST-DS ngày 11-7-2017 Tòa án nhân dân thành phố YB đã căn cứ vào Điều 48, điểm g khoản 1 Điều 217; Điều 218 và Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ giải quyết vụ án giữa bà Nguyễn Thị Ánh H với bà Nguyễn Thị L với lý do người khởi kiện chưa đủ điều kiện khởi kiện theo qui định của pháp luật.

Ngày 18-7-2017 bà Nguyễn Thị Ánh H kháng cáo Quyết định giải quyết vụ án với nội dung: Không đồng ý với quyết định đình chỉ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tranh chấp đất cho bà.

Tại Quyết định số 01/2017/QĐ-PT ngày 12-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh H. Hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án sơ thẩm số 22/2017/QĐST-DS ngày 11-7-2017 của Tòa án nhân dân thành phố YB.

Ngày 02-10-2017 Tòa án nhân dân thành phố YB thụ lý lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố YB đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 169 của bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 107, Điều 136 của Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 236/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh H
2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H 58,6m² đất (nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00172 do Ủy ban nhân dân thành phố YB cấp ngày 12-5-2011; thửa đất số 83a, tờ bản đồ số 33 –C-IV; tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2036 ngày 17-05-2012 giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị Ánh H (chiều ngang mặt đường: 6,8m theo hướng tây bắc; chiều sâu trung bình 8,6m; hướng tây nam giáp hộ bà Lê Thị H; hướng đông bắc giáp hộ nhà anh Lê Việt Đ1).

Bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông C và bà Th.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất số 33 –C-IV tờ bản đồ số 83a tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái gồm: 01 nhà tạm, cột gỗ tròn 04 hàng chân 3 gian, chiều rộng của nhà theo chiều mặt đường 5,7m, dài 8,1m, mái tôn bán mái có trụ thép rộng 5,4m, dài 3,67m, đòn tay sắt hộp, có nhà vệ sinh, công trình cấp thoát nước, công trình điện sinh hoạt và các tài sản khác gắn liền trên đất nếu có.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền về thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo qui định của pháp luật.

Ngày 21-02-2018 bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn diện nội dung vụ án, cụ thể: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót:

- Vụ án thụ lý ngày 02/10/2017 nhưng Tòa án lại sử dụng kết quả thẩm định tại chỗ trước đó hơn một năm (ngày 09/09/2016) với lý do không có thay đổi gì để làm chứng cứ xét xử là vi phạm tố tụng.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án (ông C, bà Th) có vai trò rất quan trọng trong việc xác định sự thật khách quan của vụ án đảm bảo cho việc xét xử công bằng và đúng pháp luật, tuy nhiên trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa không có lời khai nào của những người này, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được nhiều vấn đề liên quan mà vẫn tuyên bản án bất lợi làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi.

- Việc áp dụng pháp luật và nội dung trong phần quyết định của bản án Sơ thẩm cũng không chính xác, thậm chí sai sót không thể thực thi được.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L có ý kiến: Không đồng ý trả lại thửa đất mà bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C với lý do bà Th, ông C còn nợ tiền của bà là 150 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Ánh H có ý kiến: Thửa đất bà Nguyễn Thị L đang chiếm giữ là của bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C, sơ đồ thửa đất tranh chấp đúng như sơ đồ thực trạng diện tích đất ở đã được thẩm định vào ngày 09-9-2016, nhưng do thửa đất nhận chuyển nhượng của bà Th, ông C có chiều dài không bằng nhau, cụ thể: Chiều dài giáp nhà anh Đức 08m; Chiều dài giáp nhà bà Hiền 9m; Chiều rộng phía trong mảnh đất là 7,39 m vì vậy để thuận lợi trong quá trình sử dụng thửa đất về sau này cũng như việc thi hành bản án, tôi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cạnh thửa và diện tích của thửa đất mà bà L đang chiếm giữ của tôi như sau: Chiều rộng mảnh đất (đường Đàm Mỏ) là 6,8m; Chiều dài giáp đất nhà anh Đ1 là 8m; Chiều dài giáp đất nhà bà H là 8m; Chiều rộng phía trong mảnh đất là 7,37 m; (Tổng diện tích đất được xác định là 56,68m²) Các cạnh của thửa đất đã được thể hiện tại sơ đồ thực trạng diện tích đất ở số 83a thuộc tờ bản đồ số 33 – C- IV, ở tổ 29, phường ĐT, thành phố YB vào ngày 09-9-2016.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, các đương sự chấp hành đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Do phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên về cạnh của thửa đất không chính xác, khó khăn cho việc thi hành án. Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Ánh H cũng đề nghị điều chỉnh lại cạnh thửa, diện tích của thửa đất đang tranh chấp. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố YB để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự cũng như thuận lợi trong việc thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, lời trình bày, tranh luận của các đương sự. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn kháng cáo, đúng, đủ về hình thức và nội dung nên kháng cáo của bị đơn là hợp lệ. Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Th và ông C đều đã được triệu tập nhưng qua xác minh bà Th và ông C vắng mặt tại nơi cư trú, hiện nay không rõ ở đâu. Việc vắng mặt của bà Th và ông C không làm ảnh hưởng đến việc xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất và xác định thửa đất đang có tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ai:

Ngày 06/05/2004 gia đình bà Nguyễn Thị L được UBND thành phố YB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2472/QSĐĐ/386- UBTP với diện tích đất là 113,9m², tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB. Thửa đất có số 83a, thuộc tờ bản đồ 33 CIV + CIII. Ngày 29-04-2011 bà Nguyễn Thị L đã chuyển toàn bộ diện tích đất 113,9 m² cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C. Hai bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái (BL 134-136); Sau đó bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đức C đã đến UBND thành phố YB làm thủ tục tách thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà L thành 02 thửa đất: Thửa đất số 00171 ngày 12-05-2011 có diện tích 40m², bà Th, ông C đã chuyển nhượng cho ông Lê Việt Đ1; Thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00172 ngày 12-05-2011 có diện tích 73,9 m² bà Th, ông C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ánh H 58,6 m², hai bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17-5-2012 và được Phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái chứng nhận, các bên đã thực hiện đúng và đủ các thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Bà H đã đến văn phòng quản lý đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất thành phố YB để đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bị bà L tranh chấp với lý do: ông C, bà Th còn nợ tiền bà L nên hợp đồng chưa thực hiện xong, đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà L.

Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, ông C với bà Nguyễn Thị Ánh H được xác lập ngày 17-05-2012 được phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái chứng nhận là một giao dịch dân sự, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự cũng như tuân thủ đúng về hình thức giao dịch dân sự được quy định tại các điều 122, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và đảm bảo đúng qui định về chuyển quyền sử dụng đất theo các qui định của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật đất đai năm 2003.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá các tài liệu chứng cứ, xác định đối tượng đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Nguyễn Thị L là thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00172 ngày 12-05-2011 có diện tích 58,6 m² như sơ đồ thực trạng trên diện tích đất ở tại tờ bản đồ số 33 - C- IV, tại tổ 29 phường ĐT, đã được xem xét thẩm định vào ngày 09-9-2016 có chiều rộng mặt đường Đàm Mỏ là 6,8m; Chiều dài thửa đất giáp ranh với nhà ông Đ 8m; Chiều dài thửa đất giáp ranh với nhà bà H 9m; chiều rộng thửa đất phía trong là 7,39m; thửa đất này là thuộc quyền quản lý, sử dụng của

bà Nguyễn Thị Ánh H, được bà Th và ông C chuyển nhượng vào ngày 17-05-2012 là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu của bà L không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà H: Bà Nguyễn Thị L thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Th, ông C diện tích đất là 113,9m² đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2472/QSDĐ/386 – UBTP cấp ngày 06/5/2004, Hợp đồng đã được công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái, đổi lại bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Đức C chuyển nhượng cho bà L diện tích đất ở là 150m² trên đất có một nhà xây cấp 4, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hai bên được phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái chứng nhận ngày 05/10/2011. Nhưng do bà Th còn nợ 150 triệu đồng chưa trả, bà Th có hẹn đến tháng 8 năm 2012 sẽ thanh toán số tiền nợ trên, nếu không trả sẽ trả đất cho bà (BL150), vì vậy thừa đất bà Th, ông C chuyển nhượng cho bà H vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà nên không chấp nhận yêu cầu đề nghị của bà H.

Hội đồng xét xử thấy: Khi bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Th, ông C với diện tích đất 113,9m², ông C và bà Th chuyển nhượng lại cho bà L 150 m² đất ở và trên đất có nhà xây cấp 4, các bên đều xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái. Khi giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Tài sản, đất và nhà mà các bên khi chuyển nhượng cho nhau không có tranh chấp, đều đảm bảo các quy định của pháp Luật Đất đai, Luật Dân sự. Trên thực tế bà L đã nhận tài sản của bà Th, ông C đã chuyển nhượng là nhà và đất theo đúng như hợp đồng xác lập ngày 05-11-2011 và đã sử dụng, sau đó bà L đã bán nhà và đất này cho người khác về làm nhà trên diện tích đất mà bà Th, ông C đã chuyển nhượng cho bà H với L do là bà Th, ông C còn nợ bà 150 triệu là trái qui định của pháp luật. Việc bà Th, ông C nếu như còn nợ tiền của bà L thì phải được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi bà L có đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thừa đất đang tranh chấp không thuộc quyền quản lý sử dụng của bà L và không chấp nhận yêu cầu của bà L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm bà L cho rằng: Vụ án được thụ lý ngày 02-10-2017 nhưng Tòa án lại sử dụng kết quả xem xét thẩm định từ trước đó đã hơn 1 năm (ngày 09-09-2016) để làm chứng cứ giải quyết vụ án là vi phạm tố tụng. Về nội dung này, Hội đồng xét xử thấy: Tại đơn của bà Nguyễn Thị Ánh H đề ngày 31-11-2017 (BL106), đề nghị Tòa án nhân dân thành phố YB sử dụng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-9-2016 để làm chứng cứ khi giải quyết vụ án. Sau khi xem xét biên bản ghi kết quả thẩm định nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các Điều 93, 94, 95, 97, 106 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành các bước thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án là không vi phạm các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.4] Bà L cho rằng ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị Th có vai trò rất quan trọng trong việc xác định sự thật khách quan của vụ án, ông C và bà Th có mặt sẽ đảm bảo cho việc xét xử công bằng, đúng pháp luật, nhưng trong hồ sơ vụ án không có bất kỳ lời khai nào, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được những vấn đề liên quan đến vụ án mà vẫn

tuyên bản án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà, về nội dung này Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị Th là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng qui định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C và bà Th không có mặt tại địa phương, nhưng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do các bên cung cấp như: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Th với bà Nguyễn Thị Ánh H (BL số 13-15), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Th (BL số 134 – 136); Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Th với bà Nguyễn Thị L (BL 131 - 133) đã thể hiện rất rõ các quyền lợi của các bên được hưởng, nghĩa vụ mà các bên phải thực hiện. Cho đến thời điểm tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án, các bên không có tranh chấp với nhau về những hợp đồng nêu trên nên việc vắng mặt của ông C, bà Th không làm ảnh hưởng đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án đang được Tòa án giải quyết, và cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông C, bà Th. Về nghĩa vụ của ông C, bà Th đối với số tiền mà còn nợ của bà L, đây là quan hệ tranh chấp dân sự khác phải được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi bà L có đơn yêu cầu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông C, bà Th là không vi phạm về mặt tố tụng. Tuy nhiên căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Th với bà Nguyễn Thị Ánh H được lập ngày 17/5/2012 (BL 13-15) và căn cứ kết quả thẩm định tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2016 (BL 120-126), sơ đồ thực trạng diện tích thửa đất đang tranh chấp (BL 127), thể hiện thửa đất bà H được bà Th, ông C chuyển nhượng là 58,6 m² (thực tế khi đo có chiều rộng mặt đường Đầm Mỏ là 6,8m, chiều dài thửa đất giáp ranh với nhà ông Đ1 là 8m; chiều dài giáp ranh với nhà bà H là 9m; chiều rộng phía sau thửa đất là 7,39 m), thì nhà ở, vật kiến trúc, công trình điện nước của bà L có một phần không nằm trên diện tích đất mà bà H nhận chuyển nhượng của ông C bà Th, nhưng phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07-2-2018 của Tòa án nhân dân thành phố YB lại buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, gồm 01 nhà tạm cột gỗ tròn 04 hàng chân 03 gian, rộng nhà chiều mặt đường 5,7m, dài 8,1m; mái tôn bán mái có trụ thép rộng 5.4m, dài 3,67m, đòn tay sắt hộp có nhà vệ sinh, công trình cấp thoát nước, công trình điện sinh hoạt và các tài sản khác gắn liền trên đất nếu có. Như vậy quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản là nhà ở, vật kiến trúc, nhà vệ sinh, điện nước,...có cả những phần không nằm trên diện tích thửa đất đang tranh chấp mà bà H nhận chuyển nhượng từ bà Th, ông C là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà H và ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L. Ngoài ra trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm còn tuyên các cạnh của thửa đất chưa được chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét điều chỉnh lại cạnh thửa của thửa đất và diện tích của thửa đất đang tranh chấp để thuận lợi trong quá trình sử dụng đất và thi hành án, cụ thể là: Chiều rộng mặt đường Đầm Mỏ là 6,8m; chiều dài thửa đất giáp ranh với đất ông Đ1 là 8m; chiều dài giáp ranh với nhà bà H là 8m; chiều rộng phía sau thửa đất là 7,37 m), tổng diện tích thửa đất là 56,68 m², Hội đồng xét xử thấy đề nghị của bà H là hoàn toàn tự nguyện, không trái với qui định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận, và cần điều chỉnh lại cho phù hợp với sơ đồ của thửa

đất đã được thẩm định đo vẽ vào ngày 09-9-2016 (BL 127), như vậy kháng cáo của bà L cho rằng, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chính xác, có sai sót, khó thi hành và làm ảnh đến quyền lợi của bà là có căn cứ nên về nội dung kháng cáo này của bà L được chấp nhận.

[3] Những nội dung kháng cáo của bà L liên quan đến hoàn cảnh gia đình khó khăn, tài sản nhà cửa là chỗ ở duy nhất, do tin tưởng ông C, bà Th dẫn đến bị ông C, bà Th lừa đảo...v.v..xét những nội dung này không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do có một nội dung kháng cáo của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 100; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 256; khoản 1 Điều 599 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DTST ngày 07-02-2018 của Tòa án nhân dân thành phố YB như sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H thửa đất có diện tích 56,68m² (thửa đất này nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00172 do Ủy ban nhân dân thành phố YB cấp ngày 12-05-2011; thửa đất số 83a, tờ bản đồ số 33 – C - IV; tại tổ 29, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2036 ngày 17-05-2012 giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Th với bà Nguyễn Thị Ánh H, theo như sơ đồ thực trạng thửa đất đã được thẩm định, đo vẽ ngày 09-9-2016 cụ thể: chiều rộng mặt đường Đàm Mỏ 6,8m; chiều dài giáp nhà anh Đ1 8,0 m; chiều dài giáp nhà bà Lê Thị H 08m; Chiều rộng phía trong thửa đất là 7,37m) có sơ đồ thửa đất kèm theo.

Bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông C và bà Th.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản là nhà ở, vật kiến trúc, công trình cấp thoát nước, công trình điện sinh hoạt và các tài sản khác xây dựng trên diện tích đất 56,68m² theo như sơ đồ thực trạng thửa đất đã được đo vẽ ngày 09-9-2016.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu tiền án phí dân sự

phúc thẩm, được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Yên Bái theo biên lai số: AA/2017/0001563, ngày 26-02-2018.

4. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 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 theo quy định tại các điều 6 ,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh;
- TAND thành phố YB;
- THADS thành phố YB;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ, TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã Ký

Hoàng Trọng Hồng