| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐIỆN BIÊN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 19/2019/DS-PT
Ngày: 18-11-2019
V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất; buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đỗ Thu Hương.

*Các Thẩm phán*: Bà Vũ Thị Thành và ông Trương Anh Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Dịu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên toà:*** Bà Bùi Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2019 về *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2019/QĐ-PT ngày 31/10/2019, giữa các đương sự:

**1.Nguyên đơn**: Ông Đào Đức S, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đào Đức S:* Ông Lê Đình T, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố y, phường T1, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

**2. Bị đơn**: Ông Hà Duyên L, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969; cùng trú tại địa chỉ: Tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (ông L vắng mặt có lý do, bà N có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N:* Ông Trần Quốc H, sinh năm 1963 và bà Hoàng Y, sinh năm 1961 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trần Quốc H, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Ngõ z đường Đ, phường P1, quận Đ1, thành phố Hà Nội (có mặt).

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

- Bà Trần Thị H1; địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Nhà hàng ăn uống Ngọc H1, khách sạn K, tổ dân phố y, phường B, thành phố P, tỉnh Điện Biên (vắng mặt không có lý do).

- Bà Đào Thị N1, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị N1:* Ông Đào Đức S, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N, là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Trong đơn khởi kiện ngày 23/8/2017; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 21/12/2017; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đào Đức S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Đình T trình bày:*

Theo Giấy tạm cấp đất số: 75/QĐ-CĐ ngày 21/4/1988 của Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Lai Châu thì gia đình ông Đào Đức S được cấp 300m$^2$ đất (chiều dài 25m, chiều rộng 12m), có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất nhà ông P2, phía Nam giáp đất Xí nghiệp xây lắp nông nghiệp, phía Đông giáp đồi bãi cháy, phía Tây giáp đất nhà ông H2. Do đất được cấp ở chân đồi có ao và ruộng nên gia đình ông S đã san đồi tạo mặt bằng để làm nhà ở thêm được 315m$^2$, vì vậy tổng diện tích đất ở của ông S là 615m$^2$ theo Biên bản kiểm tra đất đai và hộ khẩu tại thị xã P ngày 08/9/1993 của đoàn thanh tra tỉnh Lai Châu. Đến năm 1996 ông S cho bà Trần Thị H1 trú tại tổ dân phố y, phường B, thành phố P mượn đất làm nhà, nhưng không đo đạc diện tích cụ thể, đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất nhà ông P2, phía Nam giáp đất Xí nghiệp xây lắp nông nghiệp, phía Tây giáp nhà ông H2 (con đường ngõ xóm giữa hai gia đình ông S và ông H2 được làm sau khi đã cấp đất cho hai gia đình), phía Đông là nhà ông S. Đất cho mượn nằm trong giấy tạm cấp đất của ông S.

Năm 1999 bà H1 đề nghị với gia đình ông S cho gia đình ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N là con nuôi của bà H1 đến ở nhờ, ông S đồng ý. Trong quá trình ở nhờ đất của ông S, bà H1 và vợ chồng ông L, bà N đã tự ý làm giấy tờ chuyển nhượng nhà, đất của ông S cho nhau; gia đình ông S không biết việc này. Đến năm 2000, bà H1 bỏ đi đâu ông S không biết, năm 2017 ông S đã làm thủ tục tuyên bố bà H1 mất tích.

Năm 2001 ông L có nói với ông S là đã nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà H1, có giấy tờ chuyển nhượng được UBND phường M xác nhận, ông S yêu cầu được xem nhưng không được ông L cung cấp. Năm 2003 bà N có mang đơn sang nhà ông S (*khi đó ông S làm trưởng phố*) xin xác nhận để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S yêu cầu ông L, bà N cung cấp các giấy tờ của việc mua bán mảnh đất này nhưng

ông L, bà N không cung cấp được nên ông S không xác nhận. Đến năm 2004, khi bà N, ông L làm thủ tục về đất tại UBND phường M thì ông S phát hiện chữ ký của ông S trên giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 15/6/1996 giữa bà H1 và ông S là giả mạo. UBND phường M đã tiến hành hòa giải khi có tranh chấp về việc này nhưng không thành.

Khi thẩm định, xác định đất gia đình nhà bà N, ông L đang sử dụng của ông S là 136,4m$^2$, trên đất có tường bao, nhà tạm, bếp và công trình phụ. Ông S yêu cầu ông L, bà N trả lại cho ông S 136,4m$^2$ đất tại địa chỉ số nhà 61, tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất; đồng thời hủy Giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 15/6/1996 giữa ông Đào Đức S và bà Trần Thị H1 và giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 15/01/1999 giữa bà Trần Thị H1 và ông Hà Duyên L.

*Tại văn bản trả lời Thông báo thụ lý vụ án ngày 15/9/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Tháng 01 năm 1999, gia đình ông L có mua của bà Trần Thị H1 03 gian nhà tạm trên diện tích đất 100m$^2$ (*thực tế là 140m$^2$*). Hai bên có lập giấy chuyển nhượng nhà đất viết tay. Bà H1 có đưa cho ông L 01 Biên lai thu phí trước bạ mang tên bà Trần Thị H1; 01 Biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Đức S; 01 Giấy chuyển nhượng viết tay có nội dung chuyển nhượng nhà, đất giữa ông S và bà H1 có xác nhận của UBND phường M; 01 bản phô tô công chứng giấy tạm cấp đất mang tên Đào Đức S. Khi bà H1 bàn giao nhà, đất cho ông L có bà N1 (vợ ông S) chứng kiến vì nhà đất giáp ranh với đất nhà ông S nhưng các bên không làm biên bản, bà N1 nhất trí không có ý kiến gì.

Từ khi đến sinh sống tại nhà đất mua của bà H1 (*từ năm 1999 cho đến năm 2004*) không có tranh chấp gì; ông bà L, N tiến hành tôn nền nhà, đổ đất, lát gạch, làm thêm công trình phụ.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 243 ngày 06/01/2000 giữa ông Đào Đức S và bà Lê Thúy Q, ông S ghi "*phía Tây giáp anh L*"; ngày 24/8/2002, với tư cách trưởng phố ông S đã xác nhận tại đơn xin cấp sổ hộ khẩu gia đình của ông L: "*Gia đình anh, chị L đã có nhà đất, cư trú ở phố 8, 4 năm nay. Hai anh chị đều có khẩu ở cơ quan, đề nghị công an phường, thị cấp sổ hộ khẩu về phố cho gia đình*". Việc kê khai đứng tên hộ gia đình tại sổ bộ thuế của gia đình ông L được ông S kê khai đầy đủ và gia đình ông L nộp thuế đất đầy đủ từ năm 1999 đến nay.

Năm 2003 ông bà L, N đưa giấy tờ có liên quan đến nhà cùng với đơn đề nghị ông S xác nhận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phát hiện giấy tờ có sơ hở, ông S đã khởi kiện đòi đất. Do việc giải quyết vụ án kéo dài, ông L bà N đã

chuyển chỗ ở khác, căn nhà gỗ mua của bà H1 bị mối mọt và đã đổ, chỉ còn lại phần công trình phụ.

Ông bà L, N không cung cấp được bản gốc Giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 15/6/1996 giữa ông Đào Đức S và bà Trần Thị H1 và giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 15/01/1999 giữa bà Trần Thị H1 và ông Hà Duyên L vì các giấy tờ trên đã bị thất lạc.

Vì vậy ông L, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P Quyết định:**

**1. Về pháp luật áp dụng:**

- Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 169, 170, 200, 202, 688, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 100, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ khoản 6 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

**2. Tuyên xử:**

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Đức S:

- Buộc ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Đào Đức S 136,4m$^2$ đất tại địa chỉ số nhà 61, tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Cụ thể thửa đất có vị trí các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc T2: 20,79 m (từ mốc M5 đến mốc M1);

+ Phía Tây giáp đường bê tông 4,4 m: 19,54 m (từ mốc M3 đến mốc M4);

+ Phía Nam giáp đường bê tông 4,9 m: 7m (từ mốc M1 đến mốc M2: 1,8m; từ mốc M2 đến mốc M3: 5,2m);

+ Phía Bắc giáp đất bà Hoàng Thị V: 6,81m (từ mốc M4 đến mốc M5).

- Buộc ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N tháo dỡ 73,72m$^2$ tường 10 bổ trụ trên 136,4m$^2$ đất phải trả cho ông Đào Đức S nói trên.

Cụ thể như sau:

+ Phần tường giáp đường 4,9m: Dài 7m, cao 1,9m;

+ Phần tường giáp đường 4,4m: Dài 19,55m, cao 1,9m;

+ Phần tường giáp đất của bà Hoàng Thị V: Dài 6,55m; cao 1,9m;

+ Phần tường giáp đất của ông Nguyễn Quốc T2: Dài 5,7m; cao 1,9m.

- Giao cho ông Đào Đức S quản lý phần bếp và công trình phụ trên 136,4m$^2$ đất tại địa chỉ số nhà 61, tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2017).

2.2. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đào Đức S và bà Trần Thị H1 lập ngày 15/6/1996; Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa bà Trần Thị H1 và ông Hà Duyên L lập ngày 15/01/1999 vô hiệu. Hậu quả hợp đồng vô hiệu (nếu có) sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

2.3. Những vấn đề khác liên quan đến việc đòi quyền sử dụng đất, tài sản xây dựng trên đất tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

2.4. Bà N, ông L có quyền khởi kiện bà H1 bằng một vụ án khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 18/6/2019, bị đơn ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nêu trên, đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Bà Trần Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 02 vẫn vắng mặt không có lý do, bà Đào Thị N1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Đức S có mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 3 Điều 296/BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

Trong phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà N, L đề nghị Hội đồng xem xét một cách khách quan, toàn diện các tình tiết của vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309/BLTTDS, sửa Bản án số: 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của TAND thành phố P theo hướng tuyên: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Đức S đối với ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N về việc đòi quyền sử dụng đất tại tổ22, phường M, thành phố P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và ông S đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013; Điều 30 Luật Đất đai 1993; Điểm c khoản 4 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 168, 169, 170; khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; tuyên y án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của ông S: Buộc gia đình ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Đào Đức S toàn bộ thửa đất có diện tích 136,4m$^2$ ở số nhà 61, tổ dân phố x, M, thành phố P và yêu cầu gia đình anh Hà Duyên L tháo dỡ toàn bộ tường bao xung quanh thửa đất do gia đình anh Hà Duyên L tự ý xây dựng trong quá trình chiếm giữ, sử dụng trái pháp luật thửa đất của gia đình ông Đào Đức S.

**Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên:**

1.Về tố tụng: Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên nhận xét quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Đơn kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS: Sửa một phần Bản án số 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P về việc áp dụng pháp luật, theo hướng: Áp dụng Điều 12, 13, 15, 16 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 131, 133, 136, 138 Bộ luật dân sự 1995; Điều 3, 38, 73, 79 Luật Đất đai năm 1993. Giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Hà Duyên L bà Nguyễn Thị N, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp, thời hiệu, thẩm quyền giải quyết: Ngày 23/8/2017 ông Đào Đức S nộp đơn khởi kiện vụ án "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất"*. Bất động sản đang tranh chấp có địa chỉ tại thành phố P, tỉnh Điện Biên; vụ án thuộc trường hợp không áp thời hiệu nên Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Thủ tục kháng cáo: Ngày 04/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố P tuyên bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST, ngày 18/6/2019 ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N là bị đơn trong vụ án gửi đơn kháng cáo theo đường bưu điện, ngày 20/6/2019 ông Hà Duyên L nộp tạm ứng án phí DSPT. Theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên kháng cáo của ông L và bà N là hợp lệ được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo, trong đơn kháng cáo của ông L và bà N có các nội dung sau:

[2.1]. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND phường M, UBND thành phố P và các con của ông L, bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các cá nhân với nhau mặt khác các đương sự không yêu cầu và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét Quyết định cá biệt nào do UBND phường M hay UBND thành phố

P ban hành nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND phường M, UBND thành phố P tham gia với tư cách người quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan là đúng quy định tại Điều 34/BLTTDS. Từ khi phát sinh tranh chấp gia đình ông bà L, N đã chuyển đi nơi khác sinh sống, tài sản này hình thành năm 1999 khi các con ông bà còn nhỏ, đó là sản chung của vợ chồng nên các con ông bà L, N không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án này. Cấp sơ thẩm không đưa các con ông bà tham gia với tư cách người quyền lợi, nghĩa vụ là đúng và không vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68/BLTTDS.

[2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ dẫn tới việc giải quyết vụ án không chính xác, khách quan, toàn diện, đầy đủ:

[2.2.1]. Về diện tích đất đang tranh chấp có nằm trong 300m$^2$ đất mà ông S được UBND huyện B1 tạm cấp theo Quyết định số 75 ngày 21/4/1988 hay không: Công văn số 98 ngày 20/6/2008 của phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố P đã nêu: "Giấy tạm cấp đất số 75/QĐ-CĐ không có sơ đồ giao đất kèm theo, mặt khác trong quá trình sử dụng ông S có khai hoang, mở rộng thêm 1 phần diện tích rộng tương đương với diện tích được cấp, do đó phòng Tài nguyên - Môi trường không có cơ sở xác định diện tích 300m$^2$ được cấp trên thực địa. Trong quá trình xử dụng đất ông S đã chuyển nhượng cho Lê Thúy Q, Đào Thanh H3, Đào Thị Thúy V1 và Đào Hải N2 hết số diện tích đất do UBND huyện cấp cho ông Đào Đức S". Căn cứ các tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Điện Biên cung cấp theo Quyết định số: 02/2017/QĐ-CCTLCC ngày 15/11/2017 của TAND thành phố P tại (BL 145-146) thì đất được cấp của ông Đào Thanh H3 là 100m$^2$ đất ở; (Bl 135-135) đất được cấp của ông Đào Hải N2 là 100m$^2$ đất ở; (BL 130-131) đất được cấp của bà Đào Thị Thúy V1 là 60m$^2$ đất ở; đất ông S chuyển nhượng cho chị Lê Thúy Q là 100m$^2$ đất ở (BL 34-35). Như vậy diện tích "đất ở" ông S được tạm cấp theo Quyết định 75 ngày 21/4/1988 đã được ông S chuyển nhượng hết. Diện tích đất còn lại chỉ là "đất khai hoang" chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Do vậy văn bản số 98 ngày 20/6/2008 của phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố P trả lời là có căn cứ. Do mảnh đất khi ông S được cấp không có sơ đồ kèm theo mặt khác quá trình sử dụng có sự thay đổi hiện trạng nên không thể xác định được diện tích đất đang tranh chấp có nằm trong 300m$^2$ đất mà ông S được cấp hay không là điều Tòa cấp sơ thẩm không thể làm được do vậy không có căn cứ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ dẫn tới việc giải quyết vụ án không chính xác, khách quan, toàn diện, đầy đủ.

Lúc đầu ông S khởi kiện đòi 100m$^2$ đất là diện tích áng chừng. Sau khi thẩm định, ông S yêu cầu ông L, bà N trả lại 136,4m$^2$ đất đã được đo đạc trên thực tế với các mặt tiếp giáp không thay đổi và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Mặt

khác, ông L bà N cũng thừa nhận diện tích đất thực tế này, nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận giải quyết yêu cầu của ông S theo diện tích đất thực tế đã thẩm định là có cơ sở.

[2.2.2]. Về việc ông S cho bà H1 ở nhờ phần diện tích đang tranh chấp hay đã chuyển nhượng diện tích đó cho bà H1.

Phải đánh giá đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì mới có căn cứ kết luận diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông S hay không? Phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy rằng: Ông bà L, N khai mua đất của bà H1 và chuyển đến ở từ đầu năm 1999 phù hợp về mặt thời gian và nội dung ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 15/01/1999 giữa bà H1 và ông L.

Xem xét 01 biên lai thu thuế trước bạ ngày 27/5/1998 (BL 40) mang tên người nộp Trần Thị H1; 01 biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/5/1998 mang tên người nộp Đào Đức S (BL39) với các chứng cứ khác là Giấy biên nhận vay tiền ngày 02/6/1998 do ông chính tay ông S viết (BL 491) có ghi "*Bà H1 có vay của ông S số tiền 24.000.000đ, tài sản thế chấp là 100m$^2$ đất + nhà ở phố 8, M;* ***Đông giáp bác S****....*". Tại văn bản này chính ông S đã thừa nhận bà H1 có nhà đất và đem nhà đất này thế chấp cho khoản vay 24.000.000đ của ông trong giấy còn ghi rõ phía vị trí thửa đất là **Đông giáp bác S**...với ghi nhận này, chính ông S đã khẳng định tại thời điểm 02/6/1998, diện tích 100m$^2$ đất và nhà thuộc quyền sử dụng của bà H1. Điều đó cũng khẳng định trước đó vài ngày là ngày 27/5/1998, bà H1 đã có đầy đủ thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S cho bà H1 thì mới thực hiện được việc nộp thuế trước bạ và thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp. Điều này cũng được ông S khẳng định lại tại đơn đề nghị ngày 25/01/2002 (BL 490) gửi UBND phường M và Công an phường M trong đó có đoạn ghi "*Để đảm bảo chắc chắn tôi yêu cầu Trần Thị H1 thế chấp cho tôi đất ở 100m$^2$ + nhà tạm ở phố M 8...nhà thế chấp cho tôi cũng gán nợ cho anh Hà Duyên L...*". Mặc dù ông S cho rằng ông chưa hề chuyển nhượng đất cho bà H1 và giấy chuyển nhượng nhà đất của ông S cho bà H1 ngày 15/6/1996 không phải chữ ý của ông S và tại phiên tòa phúc thẩm ông S khai rằng ông ghi việc bà H1 thế chấp nhà + đất cho khoản vay 24.000.000đ là do trước đây ông có hứa bán cho bà H1, ông tôn trọng lời hứa với bà H1 nên ông ghi như vậy kể cả khi bà H1 bỏ trốn năm 2002 thì tại văn bản ngày 25/01/2002 ông S vẫn ghi là bà H1 thế chấp nhà đất cho ông. Tuy nhiên đây chỉ là lời khai một phía của ông S không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ và không phù hợp với thực tế và lẽ thường không ai đi giữ lời hứa với một người đang còn nợ ông tiền và sau đó lại bỏ trốn. Ông S khai nhận sau khi được ông L đánh tiếng đã mua đất của bà H1 vào năm 2000 nhưng mãi đến năm 2004 ông mới khởi kiện vì ông chưa có cơ sở chắc chắn để khởi kiện. Ông S có Quyết định tạm cấp đất số 75 và ông chưa chuyển nhượng cho ai vậy

lý do gì ông lại nói ông chưa có cơ sở chắc chắn để khởi kiện ông bà L, N về việc chiếm giữ trái phép tài sản của ông? Điều này không hợp lẽ thường bởi lẽ ông S vẫn căn cứ vào Quyết định tạm cấp đất số 75 để khẳng định đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông vậy tại sao ông lại nói không có căn cứ? Điều này càng khẳng định ông S không dám chắc chắn đất ông L đang ở có phải là của ông hay không và có gì đó liên quan đến mảnh đất này mà giữa ông và bà H1 chưa rõ ràng nên chỉ đến khi ông S biết được thủ tục chuyển nhượng đất của ông bà L, N không có chữ ký của ông thì ông mới khởi kiện ông bà N, L.

Với nội dung ông S ghi trong Giấy biên nhận vay tiền ngày 02/6/1998 và đơn đề nghị ngày 25/01/2002 do ông S tự tay viết ra đều khẳng định bà H1 có nhà + đất tại thời điểm 02/6/1998 khi bà H1 vay tiền của ông S. Nên tòa cấp sơ thẩm không thể chỉ căn cứ vào việc Giấy chuyển nhượng nhà đất của ông S cho bà H1 ngày 15/6/1996 không phải chữ ký của ông S để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S mà phản bác đi các tài liệu chứng cứ khác đồng thời cũng không xem xét, đánh giá tính liên quan của các tài liệu chứng cứ đó với nhau và để khẳng định một sự thật là bà H1 có quyền sử dụng mảnh đất đang tranh chấp từ thời điểm năm 1998 và việc ông bà L, N mua đất của bà H1 là ngay tình.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S cho chị Lê Thúy Q (BL 34-35) do tự tay ông S viết có ghi vị trí thửa đất bán cho chị Q phía Đông giáp ông S, phía Tây giáp anh L. Ông S khai nhận ông bán đất bán đất cho chị Q sau khi bà H1 bỏ đi và sau khi được ông L đánh tiếng là mua đất của bà H1, ông S luôn cho rằng ông chưa bán đất cho bà H1 thì có nghĩa là ông L không có đất, nhưng ông S vẫn tự tay mình ghi vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Q là: **phía Tây giáp anh L** và sau này giải thích là ông ghi như vậy chỉ là "giáp anh L" chứ không phải "giáp đất anh L" sự giải thích này không có cơ sở vì đất là bất động sản nên chỉ tiếp giáp bất động sản hoặc những vật cố định chứ không thể tiếp giáp với con người là vật thể động được.

Nếu ông S không thừa nhận việc ông chưa từng bán đất cho bà H1 thì tại sao ông không ghi phía Đông và phía Tây giáp đất ông S mà lại ghi **giáp anh L** và nội dung giấy vay tiền năm 1998 và văn bản đề nghị năm 2002 ông S vẫn ghi bà H1 thế chấp nhà, đất cho ông để vay số tiền 24.000.000đ.

Mặt khác trên thực tế từ đầu năm 1999, gia đình ông bà L, N chuyển về sinh sống trên mảnh đất đang tranh chấp các khoản thuế sử dụng đất hàng năm đối với mảnh đất này gia đình ông L đều đóng góp đầy đủ. Từ năm 1999 đến thời điểm phát sinh tranh chấp 2004, ông S là người tự tay lập danh sách để nhà ông bà L, N nộp thuế sử dụng đất và sau này ông giải thích rằng nhà L, N ở thì phải nộp thuế đất. Lời giải thích này của ông rất mâu thuẫn vì Nhà nước thu thuế sử dụng đất trên phần diện tích đất ở ông được cấp là 300m$^2$, chứ không có căn cứ nào để thu của ông bà

L, N, có đi chăng nữa thì tiền thuế đất ông bà L, N phải nộp cho ông để ông nộp cho Nhà Nước vì chủ sử dụng đất là ông S chứ không phải ông bà L, N *(vì người có nghĩa vụ nộp thuế là người có quyền sử dụng đất chứ không phải người đi thuê hay đi ở nhờ trên đất).*

Từ những phân tích trên đây có đủ cơ sở khẳng định năm 1998 bà H1 là chủ sử dụng mảnh đất đang tranh chấp và trước đó có việc ông S đã chuyển nhượng mảnh đất này cho bà H1. Nên cần phải chấp nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1 cho ông bà L, N vào năm 1999 là ngay tình.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đánh giá chứng cứ là Giấy chuyển nhượng nhà đất của ông S cho bà H1 ngày 15/6/1996 do không phải chữ ký của ông S để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S mà không xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vì vậy không đánh giá đúng bản chất của sự việc. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của ông bà L, N về việc xem xét đánh giá các chứng cứ khác là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích của ông bà L, N đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án. Như đã phân tích, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án dân sự nêu trên mà chỉ cần sửa về phần nội dung không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Đức S.

[2.3]. Nguyên đơn có dấu hiệu giả mạo tài liệu, chứng cứ:

- Ông bà L, N có ý kiến về Quyết định cấp đất số 75 và biên bản kiểm tra thực trạng đất năm 1993 có phần ghi thêm không được xác nhận, biên bản năm 1993 tại giai đoạn chuẩn bị xét xử ông S đã nộp cho Tòa án bản có xác nhận sao y bản chỉnh của cơ quan lưu trữ bản gốc biên bản này nội dung hai biên bản không có gì khác nhau nên không có căn cứ cho rằng ông S giả mạo. Quyết định cấp đất số 75 có ghi 3 mặt tiếp giáp nên mặt thứ 4 dù có là ai cũng thay đổi được vị trí của thửa đất. Nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bị đơn.

[2.4]. Về việc nguyên đơn có hành vi "Vu khống" bôi nhọ nhằm hạ thấp uy tín, xâm phạm danh dự của người khác cần xử theo quy định pháp luật hình sự

Đây là vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án chỉ giải quyết những vấn đề liên quan đến tranh chấp dân sự. Nếu có căn cứ cho rằng nguyên đơn có hành vi "Vu khống" bôi nhọ nhằm hạ thấp uy tín, xâm phạm danh dự của người khác cần xử theo quy định pháp luật hình sự thì đề nghị ông bà L, N chuyển các tài liệu chứng cứ đến cơ quan Điều tra để điều tra theo thẩm quyền.

[3]. Về việc áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm: Giấy chuyển nhượng nhà đất của ông S cho bà H1 được xác lập ngày 15/6/1996; Giấy chuyển nhượng nhà đất của bà H1 cho ông L được xác lập ngày 15/01/1999 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại

áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là những văn bản pháp luật có hiệu lực sau thời điểm xác lập hợp đồng để giải quyết là không đúng. Tranh chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà nên cần phải áp dụng các quy định của Pháp lệnh về nhà ở năm 1991; Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991, Bộ luật Dân sự 1995; Luật Đất đai năm 1993 để xem xét giải quyết nên cần sửa phần căn cứ áp dụng pháp luật trong bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí và các chi phí tố tụng:

[4.1]. Án phí Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Hà Duyên L, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4.2]. Án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Đào Đức S không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông là người có công với cách mạng nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4.3]. Chi phí tố tụng: Ông S phải chịu 3.018.000 đồng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự được trừ vào số tiền 3.018.000 đồng đã nộp tạm ứng. Ông S đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

**Vì các lẽ trên,**

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 309; Khoản 2 Điều 148; Khoản 1 Điều 157; Khoản 2 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Khoản 1 Điều 12; điểm c Khoản 1 Điều 24; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên, cụ thể:

*Căn cứ Điều 31 Pháp lệnh về nhà ở năm 1991;*

*Căn cứ các Điều 12, 13,14 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991;*

*Căn cứ các Điều 131, 133, 693, 705, khoản 2 Điều 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;*

*Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 3 Điều 38, khoản 3 Điều 73, khoản 4 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993.*

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Đức S.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng:

2.1. Án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Đào Đức S được miễn án phí án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông Hà Duyên L và bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002359 ngày 26/6/2019.

2.3. Ông S phải chịu 3.018.000 đồng (ba triệu không trăm mười tám nghìn đồng) chi phí cho việc xem xét thẩm định, được khấu trừ vào số tiền 3.018.000 đồng (ba triệu không trăm mười tám nghìn đồng) ông S đã nộp tạm ứng. Ông S đã nộp đủ.

3.Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/11/2019).

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- TAND TP P;
- Chi cục THADS TP P;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, HCTP TAND tỉnh.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

***(đã ký)***

**Đỗ Thu Hương**