

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 37/2022/DS-PT.

Ngày: 28/3/2022

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ; Hợp đồng
CN QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Bảo;
Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền- Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 28/3/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2021/TLPT- DS ngày 23/12/2021 về việc: “*Tranh chấp QSDĐ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Toà án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2021/QĐ-PT ngày 23/02/2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Bà Thân Thị L, sinh năm 1962, (có mặt).

Sinh quán: Thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang;

Nơi ĐKKHTT: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

Bị đơn: Ông Thân Văn H, sinh năm 1966, (có mặt).

Có địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Đỗ Thị Nhật L và Luật sư Lê Văn T – Văn phòng Luật sư B, đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, (đều có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phùng Trung Th1, sinh năm 1959, chồng bà L; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt);

+ Chị Phùng Thị H1, sinh năm 1984, con bà L; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt);

+ Anh Phùng Văn H2, sinh năm 1985, con bà L; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt);

+ Chị Phùng Thị Th2, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt);

+ Chị Thân Thị Ch, sinh năm 1994, con ông H, (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

+ Anh Thân Ngọc H3, sinh năm 1999, con ông H, (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

+ Bà Thân Thị V, sinh năm 1972, vợ ông H, (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

+ Ông Thân Văn H4, sinh năm 1962, em bà L; địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

+ Công ty TNHH MTV TM Bá Th, (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Ch, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Dương Bá Th - Giám đốc Công ty đại diện theo pháp luật.

+ Anh Dương Bá Đ, sinh năm 1985, con ông Th; Thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

+ Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Dương Thanh H5 - Công chức địa chính xây dựng môi trường xã N, (vắng mặt);

+ Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Phòng Thị Ng - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Thân Thị L trình bày: Bà là vợ ông Phùng Trung Th1. Năm 1999, hộ gia đình bà được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số P201891 với tổng diện tích đất nông nghiệp là 2.544m² tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cụ thể gồm:

1/ Diện tích 360m² thuộc số thửa 81(2) tờ bản số 1, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn năm 2013.

2/ Diện tích 216m² thuộc thửa số 92(2) tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn năm 2013.

3/ Diện tích 312m² thuộc số thửa 267(1) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

4/ Diện tích 360m² thuộc số thửa 280(12) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

5/ Diện tích 360m² thuộc số thửa 284(2) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

6/ Diện tích 264m² thuộc số thửa 292(7) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

7/ Diện tích 168m² thuộc số thửa 325(33) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

8/ Diện tích 240m² thuộc số thửa 101(1) tờ bản số 12, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

9/ Diện tích 264m² thuộc số thửa 195(1) tờ bản số 12, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

Ngày 04/9/2003, được sự ủy quyền của vợ chồng bà, em rể ông Th1 là ông Thân Văn H4 sinh năm 1962 ở thôn Tr, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang đã làm Giấy chuyển nhượng đất, nhà cho ông Thân Văn H, sinh năm 1966 ở thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang có nội dung: “Tôi là Thân Văn H4 được sự ủy quyền của anh Phùng Văn Th1, tôi chuyển nhượng đất ở cũ của anh Thiện cho anh Thân Văn H diện tích đất nhà là 400m² đất ở và 393m² vườn và 4 gian nhà trên cấp 4 ba gian nhà ngang cùng các công trình phụ khác với giá thỏa thuận là 24.000.000 đồng. ...Trong đó có kèm theo là diện tích 360m² đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch, với thời hạn là 9,5 năm, đến hết năm 2013 ông H phải trả lại cho ông Th1”. Sau khi chuyển nhượng xong, ông H4 giao đất ở và đất nông nghiệp cho ông Thân Văn H quản lý, sử dụng.

Về đất ở, đất vườn và công trình phụ của vợ chồng bà tại Thôn S, xã N mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông H thì ông H đã được cấp Giấy chứng

nhận QSDĐ bà không có ý kiến gì. Riêng đối với đất nông nghiệp thì bà chỉ chuyển nhượng cho ông H có thời hạn đến năm 2013. Năm 2013 ông Thân Văn H4 có đến yêu cầu ông H trả cho vợ chồng bà đất ông H không đồng ý. Cùng năm 2013, ông Th1 từ Miền Nam đến Ủy ban nhân dân xã N đề nghị UBND xã giải quyết nhưng ông H vẫn không đồng ý. Năm 2015- 2016, vợ chồng bà đã có đơn gửi đến UBND xã yêu cầu giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp với ông H, nhưng UBND xã cũng không giải quyết được. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ thì phần đất nông nghiệp chỉ có thời hạn sử dụng đến năm 2013. Mặc dù sau năm 2013, đến nay bà không có đơn đề nghị UBND huyện Y gia hạn thêm thời hạn sử dụng đất, nhưng phần đất nông nghiệp có diện tích 360m² thuộc khu đồng Hang Ch (Am dưới) này vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của các thành viên trong gia đình bà gồm: Bà; chồng bà là ông Phùng Trung Th1, các con của bà là anh Phùng Văn H2, chị Phùng Thị Th2, chị Phùng Thị H3.

Phần đất tranh chấp này hiện nay ông H cấy lúa một phần đất, 01 phần đất nằm phía giáp đường thì ông H cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Bá Th do ông Dương Bá Th - Giám đốc Công ty thuê trong thời hạn 03 năm (ngày 19/3/2022 là hết thời hạn thuê đất). Trong quá trình thuê đất, Công ty Bá Th đã san 1 phần đất làm lối đi, bà không có ý kiến gì về vấn đề này.

Ban đầu bà khởi kiện yêu cầu ông H phải trả cho vợ chồng bà phần đất tranh chấp có diện tích 360m² thuộc sổ thửa 284(2) tờ bản số 10 thuộc khu đồng Hang Ch (Am dưới) tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình bà). Nhưng sau khi Tòa án thẩm định và UBND xã đã xác định thửa đất tranh chấp không phải là thửa số 284(2) tờ bản số 10 mà là thửa đất số 195(1) tờ bản số 12, với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ 264m² (diện tích thực tế đo là 359,8m²).

Nay, bà yêu cầu ông Thân Văn H phải trả lại cho hộ gia đình bà phần diện tích đất nông nghiệp đang tranh chấp nói trên. Ông H có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận diện tích nông nghiệp 360m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H thì bà không nhất trí.

Bị đơn ông Thân Văn H đã trình bày: Ông và bà Thân Thị L trước kia là người cùng thôn với nhau, sau này thì bà L chuyển vào miền nam sinh sống. Ngày 04/9/2003, bà Thân Thị L, ông Phùng Trung Th1 (chồng bà L) có ủy quyền cho ông Thân Văn H4 viết Giấy chuyển nhượng đất nhà của vợ chồng ông Th1, bà L cho ông là đúng. Trong Giấy chuyển nhượng đất ghi rõ chuyển nhượng cả đất ở, đất vườn, 4 gian nhà cấp bốn, 3 gian nhà ngang cùng công trình phụ với giá 24.000.000 đồng, kèm theo là

diện tích 360m² đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch của thôn S, xã N. Thời hạn chuyển nhượng đất là 9,5 năm. Đến hết năm 2013 thì ông phải trả lại thửa ruộng nói trên (tức là diện tích 360m² đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch) cho ông Th1.

Đối với phần đất ở, đất vườn, 4 gian nhà cấp bốn, 3 gian nhà ngang cùng công trình phụ thì ông đã sinh sống ổn định và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Theo ông thì việc ông mua diện tích đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch là mua đứt bán đoạn, tức là ông đã mua đất nông nghiệp là vĩnh viễn chứ không có thời hạn. Ông H4 là người viết Giấy chuyển nhượng đất đã tự ý ghi như vậy, trước đó ông đã có thỏa thuận miệng với mẹ đẻ của ông Th1 là cụ Dương Thị S, sinh năm 1933, trú quán tại thôn Tiên Ph, xã N (mẹ chồng của bà L) về nội dung: Giá chuyển nhượng đất ở, đất vườn, 4 gian nhà cấp bốn, 3 gian nhà ngang cùng công trình phụ của vợ chồng ông Th1, bà L là 22.000.000 đồng, còn giá chuyển nhượng 360m² đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch là 2.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng cả đất ở và đất nông nghiệp là 24.000.000 đồng. Cụ Soi cùng vợ chồng ông Th1, bà L đồng ý nên ngày 04/9/2003 các bên mới viết Giấy chuyển nhượng. Còn tại sao trong giấy chuyển nhượng có ghi là đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch chỉ có thời hạn chuyển nhượng đến hết năm 2013 là do ông H4 ghi thêm vào đuôi của Giấy chuyển nhượng. Khi ông ký vào Giấy thì ông đã không để ý về nội dung đó. Từ khi mua đất nông nghiệp đến nay, ông chỉ sử dụng mà ông không yêu cầu bà L đưa cho ông Giấy chứng nhận QSDĐ nên ông cũng không biết 360m² đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch có sổ thửa và tờ bản đồ nào ? Năm 2013 ông Thân Thanh Minh là trưởng thôn cho ông biết được là diện tích đất nông nghiệp là thửa số 284 (2), tờ bản đồ số 10 có thời hạn sử dụng chỉ đến tháng 10/2013. Việc bà L trình bày là trong năm 2013, bà L, ông Th1 đến gặp ông để đòi đất nông nghiệp là không đúng. Khoảng tháng 7/2016, bà L, ông Th1 đã làm đơn đề nghị UBND xã N giải quyết việc tranh chấp đất nông nghiệp với ông thì ông mới biết. Hiện trạng của đất nông nghiệp này, ông cấy lúa một phần; 01 phần đất (ở giáp đường cái chính) ông cho Công ty TNHH MTV TM Bá Th thuê. Thời hạn thuê đất là 3 năm, đến ngày 19/3/2022 là hết hạn của Hợp đồng thuê, giá thuê là 15.000.000 đồng/1 năm, Công ty TNHH MTV TM Bá Th đã trả đủ cho ông tiền thuê đất cho ông tính đến ngày 19/3/2022. Nay, bà L khởi kiện đề nghị ông phải trả lại cho bà L phần diện tích nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch (Am dưới) theo như thỏa thuận trong Giấy chuyển nhượng thì ông không nhất trí. Ông có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp đó thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

Ông Thân Văn H4 đã trình bày: Ông là em rể của ông Phùng Trung Th1. vợ ông Th1 là bà Thân Thị L. Do vợ chồng bà L, ông Th1 đi vào miền nam sinh sống từ năm 2003, không có nhu cầu sử dụng đất và nhà ở tại thôn S, xã N nữa. Ngày 04/9/2003, vợ chồng ông Phùng Trung Th1 và bà Thân Thị L ủy quyền cho ông để chuyển nhượng đất nhà, đất vườn và đất nông nghiệp của vợ chồng ông Th1 tại thôn S, xã N. Cụ thể Bà L ông Th1 có ủy quyền cho ông làm Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà cho ông Thân Văn H, sinh năm 1966, địa chỉ tại thôn S, xã N, huyện Y. Nhưng phần đất nông nghiệp có diện tích 360m² thuộc khu đồng Hang Ch, thôn S, xã N thì các bên chỉ thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng đất là đến hết năm 2013, chứ không phải chuyển nhượng đất vĩnh viễn. Ông là người viết Giấy chuyển nhượng, khi viết xong thì ông H có được đọc lại và tất cả các bên đều đồng ý ký tên. Người làm chứng là ông Thân Văn Minh (là Phó thôn S), ông Thân Văn Chung (là hàng xóm của bà L) cùng ký vào biên bản. Sau đó ông H có giao 24.000.000 đồng cho ông, ông có ghi biên bản nhận tiền. Do chuyển nhượng đất ruộng chỉ có thời hạn là 9,5 năm nên ông không giao cho ông H Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H cũng không đòi hỏi ông phải đưa Giấy chứng nhận QSDĐ đất nông nghiệp cho ông H. Sau này ông H có trình bày là ông tự ý ghi thêm nội dung bán đất nông nghiệp có thời hạn là 9,5 năm vào Giấy bán đất là không đúng sự thật. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại bà diện tích đất nông nghiệp 360m² thuộc khu đồng Hang Ch tại thôn S, xã N là có căn cứ vì vợ chồng bà L chỉ chuyển nhượng đất nông nghiệp cho ông H có thời hạn là 9,5 năm.

Ông Phùng Trung Th1 đã trình bày: Ông là chồng của bà Thân Thị L, ông xác nhận và thống nhất với lời khai của bà L và không có yêu cầu gì.

Chị Phùng Thị H1, Phùng Văn H2, Phùng Thị Th2 đều trình bày: Các anh chị là con của bà L, ông Th1. Các anh chị thống nhất với lời khai của bà L và không có yêu cầu gì.

Bà Thân Thị V đã trình bày: Bà là vợ của ông Thân Văn H. Bà đồng ý với lời khai của ông H. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H tự giao dịch với ông H4, bà không tham gia. Ông H là người ký vào Biên bản và giao tiền cho ông H4, sau này bà được ông H cho biết là việc ông H mua đất nông nghiệp của vợ chồng bà L là mua đứt bán đoạn chứ không phải là mua đất có thời hạn. Sau khi mua đất nông nghiệp của vợ chồng bà L, gia đình bà đã cấy lúa và canh tác trên đất này. Gia đình bà đã đóng thuế đất nông nghiệp từ đó đến nay. Sau này có vợ chồng bà đã cho Công ty TNHH MTV TM Bá Th thuê một phần đất như ông H trình bày là đúng. Bà đồng ý với ý kiến của ông H.

Chị Thân Thị Chiên, anh Thân Ngọc H1 đã trình bày: Anh chị là con của ông Thân Văn H. Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa các bên thì các anh chị không tham gia. Các anh chị chỉ được nghe ông H nói lại. Các anh, chị không can thiệp sử dụng phần đất tranh chấp này. Các anh chị đồng ý với ý kiến của ông H và không bổ sung gì thêm.

Công ty TNHH MTV TM Bá Th do Dương Bá Th là Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật đã trình bày: Ngày 19/3/2019 anh Dương Bá Đ là con trai của ông, là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV TM Bá Th đã ký hợp đồng thuê phần đất nông nghiệp 360m² thuộc khu đồng Hang Ch (Am dưới) của ông Thân Văn H. Tuy nhiên phần ký tên thì lại là con trai ông Dương Bá Đ ký. Thời hạn thuê đất là 3 năm (ngày 19/3/2022 là hết hạn của hợp đồng thuê đất), giá thuê là 15.000.000 đồng/1 năm. Công ty đã trả đủ ông H tiền thuê đất tính đến ngày 19/3/2022. Sau đó Công ty đã tiến hành san lấp và tân một phần đất làm đường đi. Về tiền san lấp đất thì Công ty không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Anh Dương Bá Đ đã trình bày: Anh là con của ông Dương Bá Th - Giám đốc Công ty TNHH MTV TM Bá Th. Ngày 19/3/2019, bố anh có yêu cầu anh ký Hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất nông nghiệp 360m² thuộc khu đồng Hang Ch (Am dưới) của ông Thân Văn H. Nay, anh không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ủy ban nhân dân xã N do anh Dương Thanh H5 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Phần diện tích đất nông nghiệp 360m² tại Thôn S, xã N đang có tranh chấp giữa bà L với ông H thì theo sổ địa chính được lưu tại Ủy ban nhân dân xã là 360m² thuộc sổ thửa 284(2) tờ bản số 10, thuộc xứ đồng Am dưới, nay là xứ đồng cửa chùa đèo thôn S, xã N. Mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn sử dụng đất đến tháng 10/2013. Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp thì là do địa phương chia ruộng cho hộ bà L. Khi chia đất thì hộ bà L được chia 05 định suất và hộ bà L đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Theo quy định tại khoản 3, điều 125 Luật Đất đai năm 2013 thì khi hết thời hạn sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ nếu chủ sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì Nhà nước tiếp tục cho gia hạn thời hạn sử dụng đất, nhưng không quá 50 năm. Hết thời hạn sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng UBND xã không thấy Lý làm thủ tục đề nghị gia hạn. Nay, các bên có tranh chấp về QSDĐ đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Y do bà phòng Thị Ng là người đại diện ủy quyền đã trình bày: Năm 1999, hộ bà Thân Thị L được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/6/1999, số phát hành P201891 có tổng diện tích được quyền sử dụng là 2.544m² đất nông nghiệp (trồng lúa) tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, tên chủ sử dụng đất là Hộ bà Thân Thị L, gồm các thửa đất:

1/ Diện tích 360m² thuộc số thửa 81(2) tờ bản số 1, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn năm 2013.

2/ Diện tích 216m² thuộc thửa số 92(2) tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn năm 2013.

3/ Diện tích 312m² thuộc số thửa 267(1) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

4/ Diện tích 360m² thuộc số thửa 280(12) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

5/ Diện tích 360m² thuộc số thửa 284(2) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

6/ Diện tích 264m² thuộc số thửa 292(7) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

7/ Diện tích 168m² thuộc số thửa 325(33) tờ bản số 10, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

8/ Diện tích 240 m² thuộc số thửa 101(1) tờ bản số 12, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

9/ Diện tích 264m² thuộc số thửa 195(1) tờ bản số 12, mục đích sử dụng đất là trồng lúa, thời hạn tháng 10/2013.

Các thửa đất trên có tên trên sổ địa chính được lập ngày 11/10/1999, quyển số 01, thôn S, trang số 88.

Nguồn gốc sử dụng đất: Hộ bà Thân Thị L được chia 05 định suất.

Giấy chứng nhận QSDĐ ghi thời hạn sử dụng là đến hết tháng 10/2013 nhưng theo khoản 3 điều 210 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận QSDĐ, nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013.”

Sau khi hết thời hạn sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng hộ bà Thân Thị L vẫn chưa thực hiện thủ tục đề nghị UBND huyện Y ra hạn. Nhưng theo quy định đã được viện dẫn ở trên thì Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà L vẫn có giá trị pháp lý. Nhà nước cũng không có chính sách thu hồi đất khi chủ sử dụng đất vẫn đang tiếp tục sử dụng đất trong trường hợp Giấy chứng nhận đã hết thời hạn sử dụng đất. Nay, các bên có tranh chấp về QSDĐ đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

+ *Kết quả thẩm định tài sản tranh chấp như sau:*

Thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 195(1) tờ bản số 12, diện tích 264m² tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (không phải là diện tích 360m² thuộc số thửa 284(2) tờ bản số 10 thuộc khu đồng Hang Ch (Am D) như bà L đã nêu trong đơn khởi kiện. Đất có các cạnh tiếp giáp như sau:

Phía Tây giáp đất nông nghiệp của cụ B.

Phía Nam giáp đất ở của ông Dương Văn Th3.

Phía Bắc giáp đất nông nghiệp của ông Dương Văn V1.

Phía Đông giáp đường giao thông của thôn S, xã N.

Trên thửa đất có một phần diện tích đang trồng lúa.

Một phần còn lại bị đổ đất núi, lu lèn, trên mặt bằng có khoảng 10cm (tức 0,1m cấp phối đa dăm)

Phần bị đổ đất có chiều cao 0,9m (bao gồm 0,1m cấp phối đa dăm, 0,8m đất núi đổ)

+ *Kết quả định giá tài sản như sau:*

Đất nông nghiệp có giá 50.000 đồng/1m².

- Diện tích lúa đang được trồng trên thửa đất có giá 8.800 đồng/01m², theo trích đo thì diện tích đất lúa là 137,2m² có giá là: 137,2m² x 8.800 đồng/01m² = 1.207.360 đồng

Đối với phần còn lại bị đổ đất núi, lu lèn, trên mặt bằng có khoảng 10cm (0,1m cấp phối đa dăm), thẩm định đo đạc xác định diện tích bị đổ đất là 186,6m². Hội đồng xác định giá trị khối lượng đất núi đổ trên diện tích thửa đất 284 (2), tờ bản đồ số 10, thuộc thôn S, xã N như sau:

Khối lượng đất núi: 186,6m² x 0,8m = 149,28m³ x 62.000 đ/m³ = 9.255.000 đồng

Phần đá dăm = 186,6m² x 0,1m = 18,66m³ x 210.000đ/m³ = 3.919.000 đồng.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y đã áp dụng các Điều 2, 3, 73 Luật đất đai năm 1993; các Điều 9, 105 Luật đất đai năm 2003; các Điều 158, 166 BLDS

năm 2015; khoản 9, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271; Điều 273 BLTTDS; khoản 3, Điều 26; điểm đ, khoản 1, Điều 12 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 xử:

1. Buộc ông Thân Văn H phải trả lại cho hộ bà Thân Thị L thửa đất số 195(1) tờ bản số 12, diện tích 264,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/6/1999, số phát hành P201891 mang tên hộ bà Thân Thị L.

2. Tạm giao cho hộ bà Thân Thị L quản lý, sử dụng 95,8m² đất (phần diện tích tăng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ) tại thửa đất số 195(1) tờ bản số 12, địa chỉ thửa đất tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn H về việc ông H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 195(1) tờ bản số 12, diện tích 264,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (theo Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/6/1999, số phát hành P201891 mang tên hộ bà Thân Thị L).

4. Về án phí DSST: Ông Thân Văn H phải chịu 960.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng ông H được trừ đi số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0000045 ngày 22/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Ông H còn phải nộp tiếp số tiền thiếu là 660.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Thân Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Thân Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0004418 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

5. Về chi phí tố tụng khác: Bà Thân Thị L tự nguyện chịu cả 7.615.000 đồng. Xác nhận bà Thân Thị L đã nộp đủ số tiền trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Thân Văn H nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà L không rút đơn khởi kiện, bị đơn là ông H không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Ông Thân Văn H và các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H đã trình bày: Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp của vợ chồng bà L cho ông H

có quy định về thời hạn 9,5 năm ghi trong Giấy chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật. Thời hạn sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ đã hết, bà L không phải là người sử dụng đất từ sau ngày chuyển nhượng đất nên không được quyền đề nghị UBND huyện Yên Dũng ra hạn thời hạn sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

+ Bà Thân Thị L đã trình bày: Bà không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông H, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Phần đất nông nghiệp đang tranh chấp giữa bà Thân Thị L với ông Thân Văn H có địa chỉ thửa đất tại thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang là thửa đất số 195 (1), tờ bản đồ số 12, diện tích 264m² (có diện tích thực tế là 359,8m²). Đất có nguồn gốc của hộ gia đình bà Thân Thị L được UBND xã N chia ruộng theo 5 định suất từ trước năm 1993. Ngày 28/6/1999, UBND huyện Y đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành P201891 đối với phần đất trên cho hộ bà Thân Thị L.

Ngày 04/9/2003, được sự ủy quyền của vợ chồng bà L, ông Phùng Trung Th1, em rể ông Th1 là ông Thân Văn H4 sinh năm 1962 ở thôn Tr, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang đã làm Giấy chuyển nhượng đất, nhà cho ông Thân Văn H, sinh năm 1966, ở thôn S, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang có nội dung: “Tôi là Thân Văn H4 được sự ủy quyền của anh Phùng Văn Th1, tôi chuyển nhượng đất ở cũ của anh Thiện cho anh Thân Văn H diện tích đất nhà là 400m² đất ở và 393m² vườn và 4 gian nhà trên cấp 4 ba gian nhà ngang cùng các công trình phụ khác với giá thỏa thuận là 24.000.000 đồng. ...Trong đó có kèm theo là diện tích 360m² đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch, với thời hạn là 9,5 năm, đến hết

năm 2013 ông H phải trả lại cho ông Th1”. Sau khi chuyển nhượng xong, ông H4 giao đất ở và đất nông nghiệp cho ông Thân Văn H quản lý, sử dụng.

Về đất ở, đất vườn và công trình phụ của vợ chồng bà L tại Thôn S, xã N mà vợ chồng bà L đã chuyển nhượng cho ông H thì ông H đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, bà L không có yêu cầu gì. Riêng đối với đất nông nghiệp thì bà L trình bày là bà L chỉ chuyển nhượng cho ông H có thời hạn, đến năm 2013 do ông H không trả lại cho vợ chồng bà L phần đất nông nghiệp. Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông H phải trả cho vợ chồng bà L.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông H kháng cáo không đồng ý trả lại đất nông nghiệp cho vợ chồng bà L.

Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Phần đất tranh chấp thuộc khu đồng Hang Ch, tức thửa đất số 195(1), tờ bản đồ số 12, diện tích 264m² thuộc xứ đồng Đăng Nghị nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ bà Thân Thị L. Hiện nay vợ chồng bà L vẫn đang quản lý Giấy chứng nhận QSDĐ này.

- Theo nội dung Giấy chuyển nhượng đất nhà ghi ngày 04/9/2003 thì ông H có thỏa thuận với ông H4 (là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Th1, bà L) về việc ông H nhận chuyển nhượng phần diện tích 360m² đất nông nghiệp thuộc khu đồng Hang Ch, tức thửa đất số 195 (1), tờ bản đồ số 12, diện tích 264m² thuộc xứ đồng Đăng Nghị ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ bà Thân Thị L trong thời hạn là 9,5 năm kể từ ngày 04/9/2003. Đến năm 2013 ông H sẽ phải trả lại phần đất nông nghiệp này cho vợ chồng bà L.

- Căn cứ vào Biên bản giao nhận tiền thuê hiện giá chuyển nhượng đối với đất ở, nhà, đất vườn và đất nông nghiệp là 24.000.000 đồng nhưng Biên bản này không ghi rõ phần đất nông nghiệp đang tranh chấp có giá chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu tiền trong tổng số tiền 24.000.000 đồng.

- Người làm chứng là ông Thân Thanh Minh (phó thôn thời điểm năm 2003) đã trình bày: Ngày 04/9/2003, ông đang đi làm đồng thì ông H gọi ông vào chứng kiến việc các bên thỏa thuận về chuyển nhượng đất. Ông đã ký vào Giấy chuyển nhượng đất nhà.

- Người làm chứng là ông Thân Văn Trung (là hàng xóm) đã trình bày: Ông cũng được ký chứng kiến và ký vào giấy chuyển nhượng đất giữa các bên vào ngày 04/9/2003, ông không nhớ rõ nội dung của văn bản này, nhưng ông khẳng định các bên đã được đọc và ký tên.

Như vậy, việc thỏa thuận giữa các bên về thời hạn chuyển nhượng đất nông nghiệp là khách quan, đúng ý chí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Mặc dù các bên chuyển nhượng đất ở, đất vườn và đất nông nghiệp cùng ghi trong một Giấy chuyển nhượng đất nhà (ghi ngày 04/9/2003) nhưng phải hiểu việc vợ chồng bà L chỉ cho ông H quản lý, sử dụng phần đất nông nghiệp đang tranh chấp trong một thời hạn nhất định. Theo quy định của BLDS từ Điều 483 đến Điều 490 thì đây chính là hình thức vợ chồng bà L cho ông H thuê khoán ruộng của mình trong thời hạn 9,5 năm. Nhưng các bên không thỏa thuận cụ thể số tiền khoán ruộng trong 9,5 năm là bao nhiêu tiền (trong tổng số tiền 24.000.000 đồng).

Mặc dù Giấy chứng nhận QSDĐ ghi thời hạn sử dụng phần đất nông nghiệp đang có tranh chấp là đến hết tháng 10/2013 nhưng theo quy định của khoản 3 điều 210 Luật Đất đai năm 2013 thì Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà L vẫn có giá trị pháp lý. Nhà nước cũng không có chính sách thu hồi đất khi chủ sử dụng đất vẫn đang tiếp tục sử dụng đất trong trường hợp Giấy chứng nhận đã hết thời hạn sử dụng đất. Điều đó khẳng định chủ sử dụng đối với phần đất tranh chấp vẫn là hộ bà L.

Theo quy định của Điều 493 của BLDS về việc trả lại tài sản thuê khoán thì khi chấm dứt hợp đồng thuê khoán, bên thuê khoán phải trả lại tài sản thuê khoán cho bên cho thuê khoán.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ đúng pháp luật. Kháng cáo của ông H là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông H giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Án phí DSPT: Ông Thân Văn H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng ông H được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0009314 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện Y;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục T.H.A DS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thạo

Phạm Thị Minh Hiền

Nơi nhận:

PHÚC THÂM

- TAND huyện Y;

TOÀ

- VKSND tỉnh Bắc Giang;

- Chi cục T.H.A DS huyện Y;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ;

Hiền

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN

Phạm Thị Minh

