

Bản án số 23/2021/DS-PT

Ngày 29/01/2021

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;
Ông Mai Anh Tài.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thảo Trang, Thư ký
Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 500/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Hứa Thị L, trú tại: số 185, khu Nam Q, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Vi Thị D; trú tại: số 9, phố Nguyễn Ngh, đường Lê Hồng Ph, phường Tam Th, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

* **Bị đơn:** Bà Hoàng Thị X; trú tại: xóm Ma M1, thôn Tà L2, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Đình U' và luật sư Bùi Tuấn A - Văn phòng luật sư Bùi Đình U', Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; luật sư U' vắng mặt, luật sư Tuấn A có mặt.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Hoàng Văn Q1 (Nông Văn Q1); trú tại: thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác:*

1. UBND huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Dương T - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Hà Văn N1, trú tại: Tổ 10, khối 6, khu đô thị Phú Lộc 4, phường Vĩnh Tr, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Ông Hoàng Văn T1; vắng mặt.

4. Anh Hoàng Văn T2; vắng mặt.

5. Chị Hứa Thị L3; vắng mặt.

6. Chị Lành Thị H; vắng mặt.

7. Chị Hoàng Thị Bích M2; vắng mặt.

Cùng trú tại: xóm Ma M1, thôn Tà L2, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn.

** Người làm chứng:* Chị Chu Yến L4; trú tại: xóm Ma M1, thôn Tà L2, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hứa Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Vi Thị D trình bày:*

Bà Hứa Thị L khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị X trả lại cho gia đình bà diện tích đất tranh chấp 76,1m², thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 122, bản đồ đo đạc xã Tân M, huyện Văn L1 đo đạc năm 2013. Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha ông để lại. Trước đó bà Hứa Thị L có vay nợ của bà Hoàng Thị X 18.000.000 đồng nhưng do không có tiền trả nợ bị bà X đòi nợ nhiều lần nên bà L đã thỏa thuận gán nợ cho bà X bằng giá trị quyền sử dụng đất, theo đó bà L cắt nợ cho bà X 11m đất giáp mặt đường Quốc lộ 4A chạy sâu về phía sau, diện tích là 300m²; điều kiện bà X phải trả thêm cho bà L 10.000.000 đồng, sau đó hai bên viết giấy biên nhận cho nhau. Do sau khi thỏa thuận bà X không trả thêm số tiền 10.000.000 đồng nên bà L chỉ đồng ý cắt nợ cho bà X 07m giáp mặt đường Quốc lộ 4A chạy sâu về phía sau hết phần đất của gia đình. Hiện tại bà X đã sử dụng ổn định, xây nhà và công trình phụ trên đất được bà L xác định không có tranh chấp. Đối với phần diện tích đất 76,1m² đang tranh chấp bà L cho rằng chưa được bán cho bà X. Năm 1993, anh Hà Văn N1 còn nhỏ mới 15

tuổi (sinh năm 1978) đã được bà X nhờ viết lại giấy chuyển nhượng. Việc viết giấy chuyển nhượng là do Hà Văn N1 tự viết tên bà và tên Hà Cẩm S1 vào giấy bà không được điểm chỉ và Hà Cẩm S1 không được ký tên. Năm 2002 sau khi biết bà X được UBND huyện Văn L1 cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), bà L đã nhiều lần khiếu nại nhưng vẫn chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm. Nay bà L yêu cầu Tòa án buộc bà X phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất tranh chấp để trả lại cho gia đình bà quản lý, sử dụng và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của gia đình bà X đối với diện tích đất đang tranh chấp.

* *Bị đơn bà Hoàng Thị X trình bày:* Năm 1991 bà Hứa Thị L có vay của bà 20.000.000 đồng cho con trai là anh Hà Cẩm S1 làm ăn, nhưng do không có tiền trả nên bà Hứa Thị L đã bảo anh Hà Cẩm S1 không trả tiền nữa mà viết giấy chuyển nhượng đất cho bà Hoàng Thị X. Theo thỏa thuận ban đầu anh Hà Cẩm S1 viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chồng bà là ông Hoàng Văn T1 một mảnh đất ở Ma M1, diện tích 300m², chiều rộng mặt đường là 11m với giá 30.000.000 đồng, do bà không muốn lấy đất nhưng đòi tiền nhiều lần không được, lúc đó thấy bà Hứa Thị L ốm yếu nên bà quyết định mua đất và bảo bà Hứa Thị L “20.000.000 đồng thím trả được bao nhiêu đất”, bà Hứa Thị L bảo “11m thì phải trả thêm tiền 10.000.000 đồng”, bà Hứa Thị L bảo bà là “cứ xây nhà và cứ lấy 07m mặt đường quốc lộ”. Bà không được thỏa thuận mua bán đất với anh Hà Văn N1, anh Hà Văn N1 chỉ là người viết giấy chuyển nhượng thay cho bà Hứa Thị L. Thửa đất đang tranh chấp hiện nay thuộc thửa số 883, có chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 4A là 07m. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Tây giáp đường Quốc lộ 4A; phía Đông giáp đất nhà ông Lê, ông Lị; phía Bắc giáp đất đường làng, phía Nam giáp đất nhà bà Môn. Thực tế năm 1992 bà Hứa Thị L đã giao đất cho bà 07m mặt đường và cắt đất của bà Hứa Thị L ở phía sau ra 04m để làm đường đi cho bà, lúc đó phía trước bà Hứa Thị L còn có đất giáp mặt đường chưa bán. Sau khi nhận chuyển nhượng với bà Hứa Thị L, năm 1992 bà đã xây nhà cấp bốn. Sau đó bà là người đã giới thiệu ông Hoàng Văn Q1 mua đất của bà Hứa Thị L giáp ranh với đất gia đình bà. Năm 2002 bà xây thêm nhà cấp 4 hết phần đất còn lại (phần chừa 04m làm đường đi phía sau), khi xây dựng ông Hoàng Văn Q1 là người có đất giáp ranh không có ý kiến gì. Năm 2004 bà Hứa Thị L yêu cầu UBND xã Tân M, UBND huyện Văn L1 giải quyết tranh chấp thu hồi GCNQSDĐ trả lại đất cho bà Hứa Thị L, sau đó UBND tỉnh Lạng Sơn chỉ đạo UBND huyện Văn L1 thu hồi quyết định giải quyết đơn của bà Hứa Thị L. Năm 2014, bà Hứa Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Văn L1 giải quyết. Tòa án đã thụ lý giải quyết, sau đó bà Hứa Thị L đã rút yêu cầu khởi kiện. Năm 2016, 2017 bà Hứa Thị L lại khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Văn L1 sau đó lại rút yêu cầu khởi kiện. Năm 2018 bà Hứa Thị L lại tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại diện tích đất tranh chấp và yêu cầu

hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình bà, bà X không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L vì đất tranh chấp đã được gia đình bà sử dụng ổn định từ trước ngày 10/3/1993.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hoàng Văn Q1 trình bày:* Ông có quen biết với gia đình bà Hứa Thị L và thông qua bà Hoàng Thị X giới thiệu biết bà L có đất bán và bà X đưa ông đến nhà bà L để mua đất, khi gặp bà L và các con của bà L, hai bên đã thống nhất thỏa thuận bà L chuyển nhượng cho ông 07m đất chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 4A chạy sâu về phía sau hết đất là 30m, diện tích 210m². Sau khi thỏa thuận xong hai bên viết giấy chuyển nhượng cho nhau từ năm 1993, giấy chuyển nhượng do ông Chu Đức Hồng - Trưởng thôn Cốc Nam (đã chết) viết hộ bà L do bà L không biết chữ. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Tây giáp Quốc lộ 4A; phía Nam giáp đất nhà ông Hoàng Văn T1 (chồng bà Hoàng Thị X); phía Bắc giáp mảnh vườn còn lại của bà L; phía Đông giáp đất nhà ông Lê, ông Lì có bờ rào ngăn cách. Năm 2002 anh Lục Văn Phi (vợ Hoàng Thúy Kim, sinh năm 1975), trú tại: thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn đến xây nhà cấp 4 phía sau phần đất của gia đình ông, khi anh Lục Văn Phi xây dựng nhà ông đã ra ngăn cản nhưng anh Phi nói đã mua đất của bà X và bà X đã được cấp GCNQSDĐ, do đất có tranh chấp nên ở được vài năm anh Phi đã trả lại nhà đất cho bà X và chuyển gia đình đi nơi khác. Do vậy, ông Q1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà X phải tháo dỡ, di dời các tài sản đã xây dựng trên đất, yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho bà Hoàng Thị X, trả lại đất cho gia đình ông quản lý, sử dụng.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xác định đất tranh chấp có địa danh: ngõ 5, thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn thuộc thửa đất số 42, diện tích (S1 + S2 + S3) - 76,6m², tờ bản đồ 122, bản đồ địa chính xã Tân M, huyện Văn L1, thửa đất có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường ngõ; phía Nam giáp đất nhà ông Hoàng Văn T1 (chồng bà X); phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Băng; phía Tây giáp đất nhà bà Hoàng Tuyết Mai. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 2002, diện tích 37,7m², tường xây bằng gạch bê tông xi măng cao 3,45m, mái lợp tôn, nền lát gạch men, cửa nhôm kính, tường quét vôi ve; 01 nhà bếp gắn liền với nhà chính, diện tích 17,25m², tường xây bằng gạch bê tông xi măng, cao 03m, mái lợp proximăng, nền lát gạch men, cửa bằng gỗ tạp; 01 nhà vệ sinh, diện tích 4,87m², xây bằng gạch bê tông xi măng liền nhà bếp, mái đổ bê tông, ốp lát gạch men trong nhà, cửa nhôm kính; 01 bể nước dung tích 3,9m³. Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất nên Hội đồng định giá tài sản thống nhất căn cứ Quyết định số 29/2014/QĐ-UB ngày 20/12/2014 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Xác định đất tranh chấp thuộc vị trí 02 khu vực 01 có giá là $1.120.000 \text{ đ/m}^2 \times 76,6\text{m}^2 = 85.792.000$ đồng; theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là $4.000.000\text{đ/m}^2 \times 76,6\text{m}^2 = 306.400.000\text{đ}$ (ba trăm không sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Tài sản trên đất: Căn cứ Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn khấu hao tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý, không tính thành phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp. Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị ngôi nhà xây dựng trên nền đất tranh chấp (sử dụng 17 năm), trừ khấu hao đã hết hạn sử dụng (không tính phần mái tôn làm năm 2018). Giá trị sử dụng còn lại là 32.884.000đ (bao gồm cả phần mái tôn nhà chính); phần mái hiên lợp tôn năm 2018 trị giá là 2.813.000đ; nhà bếp còn lại là 4.823.000đ; nhà vệ sinh còn lại là 2.603.000đ. Tổng giá trị sử dụng còn lại là 43.123.000đ (bốn mươi ba triệu một trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Tại Công văn số 2100/LBND-TNMT ngày 27/8/2018 của UBND huyện Văn L1 về việc cung cấp chứng cứ và nêu ý kiến đối với vụ án dân sự tranh chấp đất đai giữa bà Hứa Thị L và bà Hoàng Thị X có nội dung: Năm 2001 UBND huyện Văn L1 tổ chức cấp GCNQSDĐ đồng loại cho các hộ dân theo Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư liên tịch số 1442/1999/TTLT-TCĐC-BTC ngày 21/9/1999 của Tổng cục địa chính - Bộ tài chính hướng dẫn cấp GCNQSDĐ, theo chủ trương chỉ cấp GCNQSDĐ cho các hộ chính chủ, không cấp GCNQSDĐ cho các hộ nhận chuyển nhượng. Do bà Hoàng Thị X kê khai cấp GCNQSDĐ có ghi nguồn gốc đất là thừa kế (thực chất là nhận chuyển nhượng). Ngày 16/01/2002 UBND huyện Văn L1 đã cấp GCNQSDĐ cho bà Hoàng Thị X. Ngày 30/7/2007 UBND huyện Văn L1 ban hành Quyết định số 1005/QĐ-TNMT về việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà Hoàng Thị X ở thôn Ma M1, xã Tân M, huyện Văn L1. Năm 2007 xảy ra tranh chấp thửa đất nêu trên giữa bà Hứa Thị L với bà Hoàng Thị X. UBND huyện Văn L1 đã ban hành Quyết định số 1960/QĐ-LBND ngày 20/11/2007 giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Hứa Thị L với bà Hoàng Thị X, theo đó công nhận 76,1m² đất tranh chấp là của bà Hứa Thị L. Đến ngày 12/8/2011 UBND huyện Văn L1 ban hành Quyết định số 2161/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn của bà Hứa Thị L theo đó công nhận 76,1m² đất tranh chấp là của bà Hứa Thị L. Tuy nhiên đến ngày 12/12/2011 UBND huyện Văn L1 ban hành Quyết định số 3136/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ các quyết định có liên quan đến việc giải quyết đơn của bà Hứa Thị L. Trong đó hủy bỏ Quyết định số 1005/QĐ-TNMT và Quyết định số 2161/QĐ-UBND với lý do UBND huyện Văn L1 nêu theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân. Quan điểm của UBND huyện Văn L1 khẳng định việc cấp GCNQSDĐ cho bà

Hoàng Thị X là không đúng, đề nghị Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho bà Hoàng Thị X đối với diện tích $76,1\text{m}^2$ đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Hứa Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2019 đối với phần diện tích đất tranh chấp $S3 = 25,4\text{m}^2$ lý do rút yêu cầu khởi kiện, đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Q1, yêu cầu khởi kiện buộc bà Hoàng Thị X phải trả lại diện tích đất $S1 = 11,6\text{m}^2$ và diện tích $S2 = 39,6\text{m}^2$. Về tài sản trên đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bà Hoàng Thị X phải tự tháo dỡ, di dời đi nơi khác, yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho bà Hoàng Thị X đối với phần diện tích đất tranh chấp ($S1 + S2$).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hoàng Văn Q1 yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất $S3 = 25,4\text{m}^2$, yêu cầu bà Hoàng Thị X phải tự tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để trả lại đất cho gia đình ông quản lý sử dụng, yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đất đối với phần diện tích đất $S3 = 25,4\text{m}^2$ đã cấp cho bà Hoàng Thị X.

Bị đơn bà Hoàng Thị X và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị L và ông Hoàng Văn Q1 vì đất tranh chấp bà X đã sử dụng ổn định trước ngày 10/3/1993 và đã được UBND huyện Văn L1 cấp GCNQSDĐ, nên không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của bà L và ông Q1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 30/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn căn cứ Điều 17; Điều 50; Điều 113; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 64; Điều 100; Điều 106; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 169; 255; 259 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 164; 166; 169; 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 3 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 và lệ phí Tòa án; xử:

1. Quyền sử dụng đất:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị L. Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp ($S1 + S2$) = $51,2\text{m}^2$, thuộc một phần thửa đất 42, tờ bản đồ số 122, bản đồ đo đạc xã Tân M, huyện Văn L1 đo đạc năm 2013; địa chỉ: ngõ 5, thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn là của bà Hứa Thị L, thửa đất được xác định có các cạnh tiếp giáp tại các điểm ký hiệu ABCDEFGLMN, có mảnh trích đo địa chính số 88-2019 kèm theo.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hoàng Văn Q1 (Nông Văn Q1). Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp $S3 = 25,4m^2$, thuộc một phần thửa đất 42, tờ bản đồ số 122, bản đồ đo đạc xã Tân M, huyện Văn L1 đo đạc năm 2013; địa chỉ: ngõ 5, thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn là của ông Hoàng Văn Q1, thửa đất có các cạnh tiếp giáp tại các điểm ký hiệu KLGH, có mảnh trích đo địa chính số 88-2019 kèm theo.

1.3. Bà Hứa Thị L và ông Hoàng Văn Q1 có nghĩa vụ đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu của bà Hoàng Thị X đòi quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp ($S1 + S2 + S3$) - $76,6m^2$, thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 122, bản đồ đo đạc xã Tân M, huyện Văn L1, đo đạc năm 2013; địa chỉ: ngõ 5, thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn vì không có căn cứ. Buộc bà Hoàng Thị X phải chấm dứt việc tranh chấp diện tích đất nêu trên đối với bà Hứa Thị L và ông Hoàng Văn Q1.

3. Về tài sản trên đất: Giao cho bà Hứa Thị L được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 và phần diện tích bán mái tôn được xây dựng trên diện tích đất ($S1 + S2$) = $51,2m^2$. Bà Hứa Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị X số tiền 35.697.000đ (ba mươi năm triệu sáu trăm chín bảy nghìn đồng); giao cho ông Hoàng Văn Q1 được quyền sở hữu một nhà bếp; nhà vệ sinh, bể nước xây dựng trên diện tích đất $S3 = 25,4m^2$. Ông Hoàng Văn Q1 có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị X số tiền 7.426.000đ (bảy triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00729 QĐUB/26, ngày 16/01/2002 của UBND huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ bà Hoàng Thị X thuộc thửa số 883, diện tích $264m^2$. Đất tranh chấp ký hiệu ABCDEFGHKL MN = $76,6m^2$ thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ số 122, bản đồ đo đạc xã Tân M, huyện Văn L1 đo đạc năm 2013; địa chỉ: ngõ 5, thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn (có mảnh trích đo địa chính số 88-2019 kèm theo).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị L đối với phần diện tích đất $S3 = 25,4m^2$, ký hiệu KLGH, thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 122, bản đồ đo đạc xã Tân M, huyện Văn L1, đo đạc năm 2013; địa chỉ: ngõ 5, thôn Cốc N, xã Tân M, huyện Văn L1, tỉnh Lạng Sơn, do bà Hứa Thị L rút yêu cầu khởi kiện.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Hoàng Thị X có nghĩa vụ phải trả cho bà Hứa Thị L số tiền 3.900.000đ (ba triệu chín trăm nghìn đồng) và trả cho ông Hoàng Văn Q1 số tiền 3.900.000đ (ba triệu chín trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2019, bị đơn bà Hoàng Thị X kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 14/8/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Kháng nghị số 38/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn vì có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Hoàng Thị X giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Q1 không đồng ý với quan điểm của bà Hoàng Thị X và luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà X, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Hoàng Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo làm trong hạn luật định, đúng thủ tục; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị phúc thẩm bản án nêu trên theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, có vi phạm về tố tụng và nội dung, cụ thể như sau:

1. Về đánh giá chứng cứ:

Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà Hứa Thị L và bà Hoàng Thị X là do năm 1992 bà L và anh Hà Cẩm S1 (con trai bà L, đã chết năm 2017) vay số tiền 18.000.000 đồng của bà X, sau đó do không trả được tiền cho bà X nên gia đình bà L đã viết giấy bán đất cho bà X (chiều rộng mặt đường là 11m, chiều dài là 30m), khi viết giấy bán đất bà L yêu cầu bà X trả thêm 10.000.000 đồng nên bà X không đồng ý trả thêm tiền, sau đó ngày 20/3/1993 gia đình bà L đã viết giấy chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị X, người viết giấy là anh Hà Văn N1 (con trai bà L), giấy chuyển nhượng có nội dung: *“Theo sự thỏa thuận của hai bên gia đình đã nhất trí với số diện tích là 07m mặt đường, bằng tiền là 20.000.000 đồng; tiếp giáp phía Nam là nhà cô Môn, phía Đông Bắc giáp nhà Lê, phía Đông giáp nhà Q1, phía Tây giáp Quốc lộ 4A. Phía Đông từ bờ rào nhà Lê cắt ra khoảng 04m cắt thẳng lên chỗ nhà bà Phương (tức là từ nhà bếp giáp với nhà Sơn cắt thẳng lên), vậy là mảnh vườn này kể từ ngày 20/3/1993 từ giờ trở đi thuộc quyền sở hữu của chị X, toàn quyền sử dụng mảnh vườn đó...”*, có vẽ sơ đồ hình chữ L mô tả phần đất 07m mặt đường Quốc lộ 4A kéo thẳng hết đất bà L và 04m phía sau kéo thẳng lên phía đường ngõ (BL 19- 20; 101-102).

Việc bà Hứa Thị L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Hà Văn N1 viết khi mới 15 tuổi và đất chuyển nhượng thuộc quyền quản lý sử dụng của bà, nhưng trong các tài liệu quản lý Nhà nước về đất đai như sổ mục kê, bản đồ địa chính tại thời điểm các bên chuyển nhượng đều không thể hiện bà L là chủ sử dụng đất hợp pháp; thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/1993 (trước ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) nên theo quy định tại Điểm a Tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì pháp luật thời kỳ này cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất dưới mọi hình thức, do đó hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh N1 và bà X bị vô hiệu.

Tuy nhiên, thực tế quá trình quản lý sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng năm 1993 gia đình bà X đã xây nhà trên phần diện tích đất 7m mặt đường, còn lại phần diện tích 4m phía sau (hiện đang tranh chấp) năm 2002 xây dựng nhà và công trình trên đất. Năm 2001 bà X kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ngày 16/01/2002 được UBND huyện Văn L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00729 QĐUB/26 đối với toàn bộ phần diện tích nhận chuyển nhượng, trong đó có 7m mặt đường (không có tranh chấp) và 4m phía sau (hiện đang có tranh chấp), việc cấp đất là cấp đồng loạt theo kế hoạch của toàn huyện Văn L1, gia đình bà L biết nhưng không có ý kiến phản đối, theo quy định tại Điểm b.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn N1 và bà Hoàng Thị X. Bản án sơ thẩm nhận định anh N1 không có quyền bán cho bà X,

nhưng lại công nhận một phần nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng phần 7m mặt đường hiện gia đình bà X đang ở, chỉ tranh chấp phần 4m đằng sau là mâu thuẫn, không phù hợp với nội dung giấy chuyển nhượng.

Từ những nội dung nêu trên, thấy việc đánh giá chứng cứ của bản án sơ thẩm chưa đảm bảo khách quan, toàn diện, chưa đầy đủ và chính xác theo Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

2. Về thẩm quyền giải quyết và xác định quan hệ pháp luật:

Quá trình thụ lý, giải quyết tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị L với bà Hoàng Thị X, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Hoàng Văn Q1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ngày 11/3/2019 (BL 206a) ông Q1 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu bà X trả lại diện tích đất 25,4m² và buộc bà X tháo dỡ công trình trên đất, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ tài liệu giải quyết tranh chấp đất tại cơ sở thấy UBND xã Tân M tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Hứa Thị L và bà Hoàng Thị X, nhưng chưa có tài liệu nào thể hiện việc hòa giải tranh chấp đất giữa bà Hoàng Thị X và ông Hoàng Văn Q1 theo Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Mặt khác, diện tích đất tranh chấp giữa ông Q1 và bà X là đất của ông Q1 mua với bà L, không phải đất do bà X chuyển nhượng, không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b Mục 3 Điều 8 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ hai "Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm" của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011, do đó bản án sơ thẩm xác định tranh chấp giữa ông Q1 và bà X là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thụ lý yêu cầu độc lập của ông Q1 nhưng tranh chấp chưa qua hòa giải ở cơ sở là không đủ điều kiện để thụ lý vụ án.

3. Về xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Tại Giấy ủy quyền ngày 30/8/2018 có nội dung ông Hoàng Văn T1, anh Hoàng Văn T2, chị Hứa Thị L3, chị Lành Thị H ủy quyền cho bà Hoàng Thị X, tuy nhiên bên ủy quyền chỉ có chị Hứa Thị L3 và ông Hoàng Văn T1 ký; không có nội dung chị Hoàng Thị Bích M2 ủy quyền cho bà X, tuy nhiên tại trang 2 dòng 12 từ dưới lên của bản án sơ thẩm ghi: Anh T2, chị H, chị M2 ủy quyền cho bà X là không đúng với nội dung văn bản ủy quyền. Đồng thời, trên bản đồ địa chính đo đạc năm 2013 chị M2 đứng tên thửa đất số 42 (thửa đất tranh chấp) và tại phiên tòa bà X trình bày hiện chị M2 đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định chị M2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không triệu tập lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm và tổng đạt các văn bản tố tụng cho chị M2, nhưng

bản án sơ thẩm lại xác định chị Hoàng Thị Bích M2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Một số thiếu sót, vi phạm khác:

Trong quá giải quyết vụ án, tại Biên bản định giá tài sản ngày 19/4/2019 Hội đồng định giá tài sản xác định nhà chính, nhà bếp, bể nước xây năm 2002 có giá trị 40.310.000 đồng; phần mái tôn lạnh mới làm tháng 8/2018 là 11m² trị giá 2.813.000 đồng (mái hiên đằng trước). Tại phiên tòa ngày 11/7/2019 bà X trình bày mái tôn lạnh toàn bộ phần diện tích nhà chính và phần 11m² mái hiên đằng trước làm năm 2018, Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa, ngày 22/7/2019 tiến hành định giá bổ sung xác định phần mái tôn lạnh có diện tích 42,12m², trị giá 13.057.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là: 40.310.000 đồng + 13.057.000 đồng = 53.367.000 đồng, trong đó: Tài sản trên đất bà L yêu cầu quản lý: 45.941.000 đồng; tài sản trên đất ông Q1 yêu cầu quản lý: 7.426.000 đồng. Tuy nhiên, tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm xác định tài sản trên phần diện tích đất bà L yêu cầu gồm nhà chính và mái tôn lạnh tổng giá trị 35.697.000 đồng và tại phần quyết định tuyên bà L có nghĩa vụ trả cho bà X số tiền 35.697.000 đồng là không đúng với kết quả định giá, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị L và ông Hoàng Văn Q1, tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung: Bác yêu cầu của bà Hoàng Thị X là không chính xác.

Về nguồn gốc diện tích 76,6m² đất đang tranh chấp là của bà L được bố mẹ để lại. Tuy nhiên, theo lời khai của các đương sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, năm 1992 bà L và con trai là anh Hà Cẩm S1 vay của bà X số tiền 18.000.000 đồng, do không có tiền để trả nợ nên đã viết giấy bán đất cho bà X, giấy nhượng đất do anh S1 viết với nội dung: nhượng lại cho ông Hoàng Văn T1 (chồng bà X) diện tích đất mặt đường là 11m, tổng diện tích là 300m² với giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, gia đình bà L đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T1 quản lý. Do 2 bên không thỏa thuận được với nhau về việc mua bán nên hai bên thỏa thuận lại bằng Giấy chuyển nhượng đất do anh Hà Văn N1 viết với nội dung: gia đình bà L chuyển nhượng cho bà X diện tích đất mặt đường 7m với giá 20.000.000 đồng, phía Nam giáp nhà cô Môn, phía Đông Bắc giáp nhà ông Lê, phía Đông giáp nhà Q1, phía Tây giáp Quốc lộ 4A; phía Đông phần từ bờ rào nhà Lê cắt ra khoảng 4m cắt thẳng lên chỗ nhà bà Phương (tức là từ nhà bếp giáp với nhà Sơn cắt thẳng lên) bà X toàn quyền sử dụng kể từ ngày 20/3/1993, có vẽ sơ đồ mô tả cụ thể phần đất chuyển nhượng kèm theo và có xác nhận của UBND xã Tân M năm 1995. Bản án sơ thẩm nhận định nội dung viết giấy chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền đăng ký, chứng thực là không có căn cứ.

Theo lời khai của chị Chu Yên L4 (vợ anh Hà Cẩm S1, con dâu bà L) có việc bà L, anh S1 bán 11m đất mặt đường cho bà X với giá 30.000.000 đồng và nhận đầy đủ tiền của bà X là phù hợp với lời khai của bà X. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng năm 1993 bà X là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất theo giấy chuyển nhượng đất do anh Hà Văn N1 viết. Năm 2002 được cấp GCNQSDĐ đứng tên bà X, theo UBND huyện Văn L1 việc cấp GCNQSDĐ là cấp đồng loạt theo kế hoạch của toàn huyện, gia đình bà L biết nhưng không ý kiến gì. Năm 2002 bà X gia đình bà X phần phía sau cho bà Kim, ông Phi, bà Kim ông Phi đã xây nhà và công trình phụ trên đất, sau bà Kim bán lại cho bà X và bà X tiếp tục quản lý, sử dụng, hiện con gái là chị M2 đang ở. Ông Q1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập buộc bà X trả lại 25,4m² đất và tháo dỡ tài sản trên đất nhưng không có tài liệu thể hiện ông Q1 và bà X đã được hòa giải tại theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Q1 là người mua đất của bà L, không phải mua bán đất với bà X nên không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b Mục 3 Điều 8 của Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 nên việc thụ lý yêu cầu độc lập của ông Q1 khi chưa hòa giải tại cơ sở là không đủ điều kiện thụ lý. Từ khi ông Q1 mua đất vào năm 1993 (mua sau bà X), việc ông Q1 có kê khai, quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp hay không, có việc tranh chấp đất giữa ông Q1 và bà X như ông Q1 trình bày tại phiên tòa hay không Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nhưng vẫn chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q1 là chưa bảo đảm căn cứ vững chắc.

Ngoài ra, trong vụ án này, chị Hoàng Thị Bích M2 là người đứng tên chủ sử dụng đất trong hồ sơ địa chính trước khi bà X kê khai xin cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, chị M2 không ủy quyền cho bà X tham gia tố tụng. Giấy ủy quyền ngày 30/8/2018 có nội dung ông T1, anh T2, bà L3, chị H ủy quyền cho bà X nhưng chỉ có ông T1, bà L3 ký. Bản án sơ thẩm ghi ông T1, bà L3, anh T2, chị H, chị M2 ủy quyền cho bà X là không đúng với văn bản ủy quyền. Bà X trình bày trên đất tranh chấp có chị M2 đang sinh sống nhưng Tòa án không triệu tập, lấy lời khai của chị M2, không triệu tập chị M2 tham gia phiên tòa và không tổng đạt các văn bản cho chị M2 là vi phạm Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tổng giá trị tài sản trên đất theo định giá là 53.367.000 đồng trong đó tài sản trên đất bà L quản lý là 45.941.000 đồng; tài sản trên đất ông Q1 là quản lý là 7.426.000 đồng, tuy nhiên bản án sơ thẩm lại nhận định và tuyên bà L có nghĩa vụ thanh toán cho bà X 35.697.000 đồng là không đúng với kết quả định giá, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà X.

Do bản án sơ thẩm có thiếu sót trong quá trình giải quyết mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, Hội đồng xét xử thấy cần thiết hủy toàn bộ bản

án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị X;

Chấp nhận Kháng nghị số 38/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà X 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0001642 ngày 19/8/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, PHCTP.

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

Ngô Tự Học