

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 101/2019/DS - PT

Ngày: 10/12/2019.

V/v: Tranh chấp đất đai.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Minh

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Sơn và ông Phạm Văn Phần.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Phú - Thẩm tra Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2019/TLPT- DS ngày 06 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp đất đai theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2019/QĐXXPT- DS ngày 24/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Đình Đ, sinh năm: 1960;

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973;

Đều trú tại: Xóm 1, xã H, Huyện T, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim S, Luật sư, Văn phòng luật sư LT thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt

Bị đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm 1960; (Có Mặt)

Bà Thái Thị C, sinh năm 1977; (Vắng mặt)

Đều trú tại: Xóm T, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thức G và bà Phan Thị Tú G đều là luật sư, Văn phòng luật sư TT thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; địa chỉ: Nhà số 9, ngõ 103, đường Nguyễn Thị Minh K, TP V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Phan Thị M, sinh năm 1992; trú tại: Xóm 1, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Chị Phan Thị Thu T, sinh năm 1995; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Phan Thị Mai L, sinh năm 1998; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 - Anh Phan Đình T, sinh năm 2000; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 - Anh Phan Đình V, sinh năm 2000; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Đều trú tại: Xóm 1, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H trình bày như sau: Hộ gia đình ông, bà được UBND huyện T, tỉnh Nghệ An giao quyền sử dụng các thửa đất sau:

- Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 03, diện tích 20670m² địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An mang tên hộ bà Nguyễn Thị H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 275040 do UBND huyện T, tỉnh Nghệ An cấp ngày 01/8/2013;

- Thửa đất số đất số 46, tờ bản đồ số 03, diện tích 20674 m², địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An mang tên hộ ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 647698 do UBND huyện T, tỉnh Nghệ An ngày 27/6/2006;

- Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03, diện tích 85004 m² địa chỉ: Núi K, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An mang tên hộ ông Phan Đình Đ và Nguyễn Thị H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 647685 ngày 26/6/2006;

- Ngày 14/01/2013 ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03, diện tích 33814 m² của ông Trần Đình T. Ngày 16/8/2013 UBND huyện T, tỉnh Nghệ An đã ban hành quyết định số 3505/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00068 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03, diện tích 33814 m², địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An cho hộ bà Nguyễn Thị H, ông Phan Đình Đ.

Hộ gia đình ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H có các thành viên sau: Ông Phan Đình Đ, sinh năm 1962 là chủ hộ; Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 là vợ và các người con Chị Phan Thị M, sinh năm 1992; chị Phan Thị Thu T, sinh năm 1995; chị Phan Thị Mai L, sinh năm 1998; anh Phan Đình T, sinh năm 2000; anh Phan Đình V, sinh năm 2000. Các người con của ông Đ, bà H người thì đang đi học, người thì đang còn nhỏ nên chưa có đóng góp công sức gì trên các thửa đất nói trên.

Trong quá trình sử dụng đất thì ông Trần Đình T, bà Thái Thị C lần chiếm thửa đất số 51, tờ bản đồ số 03, diện tích là 8424m²; thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03 là 10343m²; thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, diện tích là 6268m²; đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03 thì sau khi chuyển nhượng thì ông T không chịu bàn giao cho ông Đ, bà H mà lần chiếm sử dụng là 31873m²;

Tại phiên tòa ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện ông Trần Đình T, bà Thái Thị C về việc yêu cầu trả lại đất chiếm là 8424m² tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu trả lại đất lấn chiếm là 10343m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi K, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu trả lại đất trả lại lấn chiếm là 6268m² tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Nay ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H yêu cầu vợ chồng ông Trần Đình T, bà Thái Thị C phải thu hoạch, di dời cây cối, tháo dỡ các công trình xây dựng trên các phần đất tranh chấp để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho hộ ông Phan Đình Đ là 31873m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An. Đối với các diện tích 4335m² cây Keo dưới 1 năm tuổi có trị giá 13.005.000 đồng và diện tích 1658 m² cây chè trên 1 năm tuổi có trị giá 21.222.000 đồng mà ông Trần Đình T, bà Thái Thị C trồng trên thửa đất thì ông Đ, bà H đồng ý nhận và trả tiền giá trị cây cho ông Trần Đình T, bà Thái Thị C. Về diện tích 1978 m² cây Chè dưới 01 năm tuổi mà ông Trần Đình T, bà Thái Thị C trồng trên thửa đất thì hiện tại đã chết gần hết do đó ông Đ, bà H không đồng ý nhận sử dụng.

Ý kiến của bị đơn ông Trần Đình T, bà Trần Thị C: Năm 1995 ông Trần Đình T ly hôn với bà Nguyễn Thị T, vợ chồng có 02 con chung là Trần Đình D, sinh năm 1986 và Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1989. Khi giải quyết ly hôn thì Tòa án đã giao cả hai người con của vợ chồng cho bà Nguyễn Thị T nuôi dưỡng.

Năm 2006 ông Trần Đình T được UBND huyện giao quyền sử dụng các thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2, diện tích 132.414 m² tại núi B, xã H, huyện T; Thửa số 57, tờ bản đồ số 3, diện tích 26.089 m² tại núi K, xã H, huyện T; Thửa số 22, tờ bản đồ số 2, diện tích 64.298 m² tại núi B, xã H, huyện T; Thửa số 44, tờ bản đồ số 3, diện tích 33.814 m² tại núi B, xã H, huyện T. Nguồn gốc các thửa đất trên thì ông T đã sử dụng từ năm 1997 đã có ranh giới. Theo ông T, bà C thì các phần đất tranh chấp đã được thẩm định là không phải đất của ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị H. Ông T, bà C khai phần diện tích ao cá tại số thửa 44 thì hiện tại ông vẫn đang thả cá, số lượng cá thì ông, bà không biết được cụ thể vì nước sâu, đối với diện tích cây Lúa thì đã thu hoạch.

Tại thời điểm ông T được UBND huyện T giao quyền sử dụng các thửa đất trên thì hộ gia đình ông chỉ có một mình ông T, đến năm 2008 ông lấy bà Thái Thị C làm vợ, năm 2016 thì ông và bà Thái Thị C đăng ký kết hôn tại UBND xã T, huyện T. Hiện tại ông T, bà C đang sử dụng các thửa đất số 57, 30, 22 và một phần thửa đất số 44 nói trên. Các tài sản trên phần đất đang tranh chấp là tài sản của ông

Trần Đình T, bà Thái Thị C.

Nay ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H đã rút yêu cầu khởi kiện ông T, bà C về việc yêu cầu trả lại đất chiếm là 8424m² tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu trả lại đất trả lại lần chiếm là 10343m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi K, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu trả lại đất trả lại lần chiếm là 6268m² tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An thì ông T, bà C không có ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện mà ông Đ, bà H đã rút.

Ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông T, bà C phải thu hoạch, di dời cây cối, tháo dỡ các công trình xây dựng để trả lại 31873m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An thì ông T, bà C không nhất trí vì đây không phải đất của ông Đ, bà H.

Ông T khẳng định không chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03, diện tích 33.814 m²; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Đ đến nhà ký biên bản giáp ranh sau đó đưa đến UBND xã H, huyện T chứng thực, ông T chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có để chuyển nhượng. Việc viện khoa học hình sự bộ công an kết luận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị H, ông Phan Đình Đ là không đúng, chữ ký của ông dễ ký thì ai ký cũng được.

+ Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phan Thị M; chị Phan Thị Thu T; chị Phan Thị Mai L; anh Phan Đình T; anh Phan Đình V có ý kiến như sau: Tại thời điểm bố, mẹ các anh, chị là ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H được cấp các thửa đất số 38, 46, 51 và nhận chuyển nhượng thửa đất số 44 thì các anh, chị đang còn nhỏ và hiện tại đang là đi học nên không có đóng góp công sức gì trên các thửa đất nói trên. Chị Phan Thị M; chị Phan Thị Thu T; chị Phan Thị M; anh Phan Đình T; anh Phan Đình V đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Trần Đình T, bà Thái Thị C trả lại phần đất lần chiếm cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H. Chị Phan Thị M; chị Phan Thị Thu T; chị Phan Thị Mai L; anh Phan Đình T; anh Phan Đình V không có yêu cầu gì đối với các phần đất tranh chấp và các tài sản trên đất tranh chấp.

Với nội dung trên bản án sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai; khoản 4 Điều 26

Nghị quyết số 326/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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Trần Đình T, bà Thái Thị C phải phải tháo dỡ 01 nhà 02 gian gắn liền với bếp; 01 chuồng trâu 02 gian; 01 chuồng nuôi Dê, nuôi lợn; di dời 1978 m² cây Chè dưới một năm tuổi trên phần đất tranh chấp để trả phần đất lấn chiếm là 31873m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An có trị giá 95.169.000đồng (*Chín mươi lăm triệu, một trăm sáu chín ngàn*) cho hộ ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H. (*Chi tiết các phần đất tranh chấp và tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo*)

Giao cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng, sở hữu diện tích 4335m² cây Keo dưới 1 năm tuổi có trị giá 13.005.000đồng (*Mười ba triệu, không trăm linh năm đồng*)

Giao cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng, sở hữu diện tích 1658 m² cây chè trên 1 năm tuổi có trị giá 21.222.000đồng (*Hai một triệu, hai trăm hai mươi hai ngàn*)

Buộc ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H phải trả tiền giá trị cây Keo, cây Chè cho ông Trần Đình T, bà Thái Thị C là 34.227.400đồng. (*Ba mươi tư triệu, hai trăm hai bảy ngàn, bốn trăm đồng*)

Chia kỷ phần: Ông Phan Đình Đ phải trả 17.113.700đồng (*Mười bảy triệu, một trăm mười ba ngàn, bảy trăm đồng*); bà Nguyễn Thị H phải trả 17.113.700 đồng (*Mười bảy triệu, một trăm mười ba ngàn, bảy trăm đồng*)

- Đình chỉ về yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trần Đình T, bà Thái Thị C trả lại phần đất lấn chiếm là 8424m² tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An;

- Đình chỉ về yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trần Đình T, bà Thái Thị C trả lại phần đất lấn chiếm là 10343m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi K, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An;

- Đình chỉ về yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trần Đình T, bà Thái Thị C trả lại phần đất lấn chiếm là 6268m² tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về án phí: Buộc ông Trần Đình T, bà Thái Thị C phải chịu 6.491.000 đồng (*Sáu triệu, bốn trăm chín một ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Phan Đình Đ số tiền tạm ứng phí đã nộp là 8.686.000 đồng (*Tám triệu, sáu trăm tám mươi sáu ngàn*) theo biên lai số 0001577 ngày 04/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh C, tỉnh Nghệ An.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định:

Buộc ông Trần Đình T, bà Thái Thị C phải hoàn trả cho ông Phan Đình Đ số tiền 2.867.000 đồng (*Hai triệu, tám trăm sáu bảy ngàn*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và 5.114.000 đồng (*Năm triệu một trăm mười bốn ngàn*) tiền chi phí giám định. Tổng cộng: 7.981.000 đồng (*Bảy triệu, chín trăm tám một ngàn*)

Chia kỹ phần: Ông Trần Đình T phải trả 3.950.500 đồng (*Ba triệu, chín trăm năm mươi ngàn, năm trăm đồng*); bà Thái Thị C phải trả 3.950.500 đồng (*Ba triệu, chín trăm năm mươi ngàn, năm trăm đồng*).

Ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H phải chịu 8.601.000 đồng (*Tám triệu, sáu trăm linh một ngàn*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ 8.601.000 đồng (*Tám triệu, sáu trăm linh một ngàn*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/6/2019 ông Trần Đình T và bà Thái Thị C làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án với lý do:

- Ông, bà không chuyển nhượng thửa đất ố 44, tờ bản đồ số 3, diện tích 33.81m² đất tại núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng ông Đ, bà H.

- Tòa án sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các tình tiết khách quan để làm căn cứ giải quyết vụ án khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không tự thỏa thuận giải quyết vụ án. Người kháng cáo cơ bản giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thu hoạch, di dời cây cối, tháo dỡ các công trình xây dựng trên các phần tranh chấp để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho hộ ông Phan Đình Đ là 31873m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Nguyên đơn không nhất trí nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý, căn cứ Điều 299 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

Ý kiến luật sư Phan Thị Tú G bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông T không chuyển nhượng đất cho ông Đ mà chỉ ký giáp ranh nhưng không biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng; giá trị hợp đồng chỉ có 10 triệu đồng thực tế thời điểm đó giá đất 10 đến 15 triệu đồng/ha, giá trị tài sản trên đất nhiều hơn giá trị hợp đồng là không phù hợp đồng thời sau khi đã bán cho ông Đ tại sao ông T xây dựng thêm nhiều tài sản nhưng ông Đ không có ý kiến gì đồng thời bà H có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi có hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với giá đất do hai bên có mối quan hệ bạn bè ông thị mới bán cho ông Đ giá như thế nên lời nài của bị đơn không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn ông T bà C có đơn kháng cáo đúng thời hạn, nộp dự phí kháng cáo đầy đủ, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết đúng quy định.

Về nội dung: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký kết ngày 14/01/2013 nhưng ngày 26/12/2012 bà H đã có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị hợp đồng chuyển nhượng chênh lệch so với giá thực tế quá lớn nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét đánh giá. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích tranh chấp có một hồ nước do bị đơn xây dựng nhưng chưa được xem xét. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, áp dụng khoản 3 Điều 308, 310 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Ông Trần Đình T và bà Thái Thị C làm đơn kháng cáo trong hạn luật định và nộp dự phí kháng cáo đúng quy định nên chấp nhận xem xét.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Đình T và bà Thái Thị C thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo chỉ đề nghị hủy một phần bản án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thu hoạch, di dời cây cối, tháo dỡ các công trình xây dựng trên các phần tranh chấp để trả lại diện

tích đất lần chiếm cho hộ ông Phan Đình Đ là 31873m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An là phù hợp vì các nội dung khác của bản án sơ thẩm đã được đình chỉ giải quyết theo đúng qui định.

Ông Trần Đình T, bà Thái Thị C khai ông T không chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H thấy rằng: Căn cứ bản kết luận giám định số 59/C09- P5 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận chữ ký “T” và “Trần Đình T” dưới mục bên A trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H đề ngày 14/01/2013 so với chữ ký, chữ ký của Trần Đình T trên các mẫu so sánh từ M1 đến M 16 là do cùng một người ký, viết ra. Như vậy, ông T khai ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H đề ngày 14/01/2013 là không có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản bị lần chiếm cho nguyên đơn là thửa đất số 44 tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H và Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản là chưa chính xác. Vì căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T và bà H thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng về mặt hình thức đã hoàn thành nhưng về mặt nội dung từ khi có hợp đồng chuyển nhượng đến nay tài sản chưa được giao cho nguyên đơn, do đó hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện đầy đủ theo Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Do xác định sai quan hệ tranh chấp nên quá trình giải quyết vụ án không xem xét đến tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký kết ngày 14/01/2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Phan Thị Tú G đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trình tự thủ tục hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp về mặt thời gian, bà H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Luật sư Lê Thị Kim S bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn cho rằng do ông T và ông Đ đã có thỏa thuận bán đất trước đó nên bà H mới viết đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do xác định sai quan hệ tranh chấp nên cấp sơ thẩm chưa xem xét các vấn đề này, vì vậy cấp phúc thẩm không khắc phục được. Mặt khác, căn cứ Biên bản xác minh về giá đất thời điểm hợp đồng chuyển nhượng so với giá đất thực tế có sự chênh lệch lớn nhưng cũng chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31/10/2019 các đương sự đều thừa nhận trên diện tích tranh chấp có một hồ nước theo bị đơn cho rằng xây dựng trước thời điểm năm 2013, căn cứ Biên bản thẩm định xác định đây là hồ nước tự nhiên. Tòa án cấp

phúc thẩm đã tạm ngưng phiên tòa để xác minh và kết quả xác minh là ông T đã đắp một cái đập nước như ông T trình bày là có thật, bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất tranh chấp nhưng chưa giải quyết hết về quyền sở hữu của bị đơn đối với đập nước nêu trên.

Từ những phân tích trên thấy rằng: Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm để giải quyết vụ án lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho các đương sự.

[3]Về án phí: Ông Trần Đình T, bà Thái Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho ông Trần Đình T và bà Thái Thị C 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0006628 ngày 25/6/2019 giữa Chi cục thi hành án dân sự huyện T và ông Trần Đình T và bà Thái Thị C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Đình T và bà Thái Thị C.

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện T về phần Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H. Cụ thể hủy phần bản án sơ thẩm đã tuyên: Buộc ông Trần Đình T, bà Thái Thị C phải tháo dỡ 01 nhà 02 gian gắn liền với bếp; 01 chuồng trâu 02 gian; 01 chuồng nuôi Dê, nuôi lợn; di dời 1978 m² cây Chè dưới một năm tuổi trên phần đất tranh chấp để trả phần đất lấn chiếm là 31873m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Núi B, xã H, huyện T, tỉnh Nghệ An có trị giá 95.169.000đồng (*Chín mươi lăm triệu, một trăm sáu chín ngàn*) cho hộ ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H. (*Chi tiết các phần đất tranh chấp và tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo*). Giao cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng, sở hữu diện tích 4335m² cây Keo dưới 1 năm tuổi có trị giá 13.005.000đồng (*Mười ba triệu, không trăm linh năm đồng*). Giao cho ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng, sở hữu diện tích 1658 m² cây chè trên 1 năm tuổi có trị giá 21.222.000đồng (*Hai mốt triệu, hai trăm hai mươi hai ngàn*). Buộc ông Phan Đình Đ, bà Nguyễn Thị H phải trả tiền giá trị cây Keo, cây Chè cho ông Trần Đình T, bà Thái Thị C là 34.227.400 đồng. (*Ba mươi tư triệu, hai trăm hai bảy ngàn, bốn trăm đồng*). Chia kỹ phần: Ông Phan Đình Đ phải trả 17.113.700đồng (*Mười bảy triệu, một trăm mười ba ngàn, bảy trăm đồng*); bà Nguyễn Thị H phải trả 17.113.700 đồng (*Mười bảy triệu, một trăm mười ba ngàn, bảy trăm đồng*).

2. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí: Ông Trần Đình T, bà Thái Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho ông Trần Đình T và bà Thái Thị C 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0006628 ngày 25/6/2019 giữa Chi cục thi hành án dân sự huyện T và ông Trần Đình T và bà Thái Thị C.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKS huyện Thanh Chương;
- Chi cục THA dân sự H.Thanh Chương;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Hải Minh