

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 131/2021/DS-PT.

Ngày: 17/12/2021

V/v: “*Tranh chấp về QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Nguyễn Thị Hương Giang;
Ông Nguyễn Xuân Thọ..

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng- Kiểm sát viên.

Ngày 17/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2021/TLPT- DS ngày 22/10/2021 về việc: “*Tranh chấp về QSDĐ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2021/QĐ-PT ngày 10/11/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L sinh năm 1939, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Trợ giúp viên pháp lý bà Nguyễn Thị H1 thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1960, người có yêu cầu phản tố, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư trợ giúp pháp lý bà Hoàng Thị Bích L1, (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Nguyễn Văn Kh sinh năm 1994, con bà H, (có mặt);

2/ Bà Lê Thị Th sinh năm 1948, vợ ông L, (có mặt);

3/ Ông Nguyễn Văn D sinh năm 1950, (em ruột ông L, anh ruột bà H), (có mặt);

Đều có địa chỉ: Thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4/ Bà Nguyễn Thị N sinh năm 1957, (em ruột ông L, chị ruột bà H), (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Đại Từ, xã Bảo Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

5/ UBND huyện L do bà Trần Thị O cán bộ ban Hội phụ nữ huyện L là người đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt);

6/ UBND xã Bảo S do ông Lương Xuân H2 - Chủ tịch là người đại diện, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L là trình bày: Bố ông mẹ ông là cụ Nguyễn Văn T (chết năm 1968) và cụ Bùi Thị Ch (chết năm 1983) có 4 người con là ông; ông Nguyễn Văn D sinh năm 1950; bà Nguyễn Thị N sinh năm 1957; bà Nguyễn Thị H sinh năm 1960. Năm 1980, mẹ ông và bà H đã ở cùng với vợ chồng ông tại thửa đất mặt đường của thôn Yên Th, xã Bảo S. Còn phần diện tích đất ao 530,8m² ở thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L mà hiện nay bà H đang quản lý có nguồn gốc là của bố ông mẹ ông để lại cho vợ chồng ông sử dụng từ năm 1986. Hàng năm ông vẫn đóng thuế đất cho UBND xã Bảo S nhưng đến năm 1999 thì ông được miễn thuế đất theo quy định của pháp luật. Năm 1998, ông đã cùng anh em trong gia đình đã làm 3 gian nhà ở trên phần đất bờ ao có diện tích khoảng 100m² để cho bà H ra ở riêng. Phần ao nước có diện tích khoảng hơn 400m². Năm 2016, vợ chồng ông đã bán cho bà H 1 phần ao nước với giá 25.000.000đ. Việc mua bán đất chỉ thỏa thuận bằng miệng. Bà H đã trả vợ chồng ông được 20.000.000đ, còn 5.000.000đ do điều kiện hoàn cảnh của bà H khó khăn nên ông đồng ý bớt cho bà H. Khi bán đất, ông cũng không nói rõ diện tích đất bán là bao nhiêu m² và nằm ở vị trí nào của ao vì khi đó phần đất ao chưa được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó bà H đã lấp ao và làm nhà trên đất. Năm

2018, UBND xã đã tiến hành đo lại toàn bộ diện tích đất của các hộ gia đình trong thôn, phần diện tích đất ao được xác định là 530,8m². Tháng 08/2019, ông đã làm Đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng có tranh chấp với bà H nên UBND đã tạm dừng việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất này cho ông.

Nay, ông khởi kiện đề nghị bà H phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất (gồm nhà ở và công trình phụ cùng cây cối lâm lộc) để trả lại toàn bộ phần diện tích đất 529,2m² có trị giá 1.587.600.000đ (theo biên bản thẩm định định giá tài sản ngày 22/12/2020) cho vợ chồng ông. Ngoài ra bà H còn tự ý chặt phá búi tre mà ông đã trồng từ trước, theo biên bản định giá ngày 22/12/2020 thì búi tre được định giá là 1.200.000đ nhưng nay ông chỉ yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại đối với búi tre mà bà H đã chặt phá là 700.000đ. Ông cũng đồng ý sẽ trả cho bà H 110m² đất (tại vị trí có phía Bắc và phía Tây giáp với đất của hộ gia đình ông Đảng, phía Đông tiếp giáp với đường bê tông làng, phía Nam giáp với phần đất ao này của ông) tương ứng với số tiền 20.000.000đ mà bà H đã trả cho vợ chồng ông trước đó.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H đã trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Phần diện tích đất ao 530,8m² có nguồn gốc là của bố mẹ bà để lại cho ông L sử dụng từ năm 1986 là đúng. Năm 1998, do bà có hoàn cảnh khó khăn, bà không xây dựng gia đình riêng, nên anh em trong gia đình đã làm cho bà mấy gian nhà nhỏ trên phần bờ ao có diện tích 88m². Bà đã ở ổn định trên phần đất này từ đó đến nay. Khoảng tháng 4/2014, vợ chồng ông L có ý định bán toàn bộ phần ao nước trên cho ông Đảng (nhà ở liền kề với gia đình bà) với giá là 25.000.000đ. Sau đó bà đã hỏi mua toàn bộ diện tích đất ao. Vợ chồng ông L đã nhất trí và đã bán cho bà toàn bộ diện tích đất ao cùng 1 số cây cối trên bờ ao (có búi tre) với số tiền 25.000.000đ. Bà đã trả cho vợ chồng ông L được tổng số tiền là 20.000.000đ, còn 5.000.000đ thì do điều kiện hoàn cảnh của bà khó khăn nên vợ chồng ông L đã bớt cho bà. Khi mua bán đất, do là anh em ruột thịt, bà đã tin tưởng vợ chồng ông L nên bà đã không lập Hợp đồng chuyển nhượng đất mà 2 bên chỉ thỏa thuận việc mua bán đất bằng miệng. Ngay sau khi mua đất, bà đã san lấp ao để xây dựng các công trình và trồng các cây cối ăn quả trên đất. Khoảng tháng 9/2019, bà có nguyện vọng bán 1 phần đất ao để lấy tiền làm nhà. Anh H3 là con ông D (cháu ruột của bà) muốn mua đất của bà, anh H3 đã đến đo đất ao. Khi đó ông L cũng có mặt tại nhà bà và ông L còn cầm thước dây để đo đất cùng anh H3. Sau đó bà không đồng ý bán đất cho anh H3 nữa. Tháng 02/2020, bà đã chặt toàn

bộ búi tre và làm 3 gian nhà ở, vợ chồng ông L không có ý kiến gì. Nay, bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L.

Bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD (bằng miệng) đối với phần diện tích đất ao 529,2m² ở tờ bản đồ số 6, số thửa 94 theo biên bản trích đo địa chính ngày 22/12/2020 giữa bà với vợ chồng ông L là có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Văn Kh: Anh là con bà H, anh nhất trí với ý kiến của bà H đã trình bày, anh không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của ông Hảo. Tháng 9/2019, anh H3 muốn mua 1 phần ao có diện tích là 160m² nhưng mẹ anh không đồng ý vì với diện tích này là chiếm hết ½ diện tích ao nên mẹ anh không đồng ý bán. Khi anh Dự đến đo đất, ông L cũng có mặt, ông L còn giúp anh H3 đo đất. Khi đó ông L đã nói với mẹ anh là: Nếu bà bán được đất cho anh H3 thì phải cho vợ ông L (bà Thành) 100.000.000đ để bà Thành làm vốn gửi Ngân hàng. Nhưng việc mua bán đất giữa mẹ anh và anh H3 không thành. Từ đó giữa ông L và mẹ anh đã xảy ra tranh chấp đất.

Bà Lê Thị Th trình bày: Bà là vợ ông L, bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L. Bà không bổ sung gì thêm.

Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông là em ruột ông L và là anh ruột bà H. Nguồn gốc đất ao là của bố mẹ ông sử dụng từ năm 1967. Sau khi mẹ ông chết năm 1986 thì ông L ra nhận đất ao nhưng lúc đó vợ chồng ông L vẫn đang ở đất khác. Năm 1990, ông L bảo bà H về đó ở. Năm 1998, các anh em ông đã cùng nhau góp công sức làm 3 gian nhà trát vách cho bà H ở tại bờ ao. Năm 2014, vợ chồng ông L đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất ao có diện tích 530,8m² cho bà H với số tiền 25.000.000đ. Bà H trả cho ông L được 20.000.000đ. Còn 5.000.000đ vợ chồng ông L đã bớt cho bà H. Do anh, em ruột tin tưởng nhau nên hai bên đã không làm các thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận đất ao, mẹ con bà H đã mua đất về đổ san lấp ao và trồng cây. Tháng 9/2019, khi bà H định bán 1 phần đất cho anh H3 là con trai của ông để bà H lấy tiền làm nhà nhưng việc mua bán không thành. Năm 2020, mẹ con bà H đã chặt búi tre để làm 3 gian nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất. Quá trình bà H đổ đất ao và chặt tre để làm nhà thì vợ chồng ông L không có ý kiến gì. Nay, ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H. Ông không yêu cầu gì về phần diện tích đất ao mà bố mẹ ông đã để lại cho ông L sử dụng.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là em ruột ông L, chị ruột bà H. Bà đồng ý với ý kiến của ông D và ý kiến của bà H. Nguồn gốc diện tích đất ao 530,8m² là của bố mẹ bà để lại. Năm 1983, ông L sử dụng phần đất ao này. Năm 2014, ông L chuyển nhượng toàn bộ phần đất ao cho mẹ con bà H là đúng sự thật. Trước khi chuyển nhượng và sau khi chuyển nhượng đất ao, ông L, bà H đều nói chuyện với ông D và nói chuyện với bà về việc này. Nay, bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L. Bà đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H. Bà không yêu cầu gì về phần diện tích đất ao mà bố mẹ bà đã để lại cho ông L sử dụng.

UBND xã Bảo S do ông Lương Xuân H2 là người đại diện trình bày: Theo bản đồ địa chính năm 2018, phần diện tích tranh chấp giữa hộ ông Nguyễn Văn L với bà Nguyễn Thị H tại thôn Yên Th, xã Bảo S là 530,8m² có nguồn gốc là đất ao của của bố mẹ ông L. Sau khi hợp nhất do tập thể quản lý và đến năm 1986 Ban thổ dưỡng xã Thổ Sơn gồm: Ông Lý Nhạng Tr và ông Tạ Xuân Đ- Chủ nhiệm HTX Đồng Y (nay là HTX Bảo S) giao đất ao cho hộ ông L quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông L có đóng thuế đất cho địa phương. Nay, các bên đã xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

UBND huyện L do bà Trần Thị O là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phần diện tích đất đang tranh chấp tại thôn Yên Th, xã Bảo S được đo năm 2018 là 530,8m²; theo kết quả đo hiện trạng ngày 22/12/2020 thì diện tích đất là 529,2m². Phần đất này chưa được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GIẤY CHỨNG NHẬN QSDĐ. Căn cứ vào các Điều 100, 101 của Luật đất đai năm 2013 thì nếu đất không có sự tranh chấp sẽ được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện L áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1, Điều 35, khoản 1, Điều 39, Điều 34, Điều 147, Điều 165, khoản 2, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 BLTTDS, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 168, Điều 221, Điều 223, Điều 237, Điều 584 BLDS năm 2015, Điều 203 Luật đất đai 2013, Nghị quyết 326/UBTVQH/14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án xử:

1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ao tháng 4/2014 (bằng miệng) giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Th và bà Nguyễn Thị H. Thửa đất chuyển nhượng có diện tích là 529,2m² trị giá 1.587.600.000đ ở thửa đất số 6 tờ bản đồ 49 có các cạnh: Cạnh phía Đông giáp với đường bê tông làng tính từ điểm 4 đến điểm 17 (4+3+2+1+17+16) dài 21,39m, cạnh phía Nam giáp nhà ông S tính từ

điểm 4 đến điểm 6 (4+5+6) dài 19,15m, cạnh phía Tây giáp nhà ông Tiền+ông Đàng tính từ điểm 6 đến điểm 14 (6+7+8+9+10+11+12+13+14) dài 36,49m, cạnh phía Bắc giáp nhà ông Đ1 tính từ điểm 14 đến điểm 16 (14+15+16) dài 9,68m. Địa chỉ thửa đất thuộc thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2/ Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Th về việc đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ tài sản và di chuyển cây cối trên thửa đất gồm: 1 nhà cấp 4 diện tích 62,92m², 1 nhà bếp diện tích 24,18m², mái vẩy trước 15,84m², mái vẩy cạnh nhà 35,88m², sân gạch 97,28m², tường vành lao 32,47m², cổng sắt 19,39m², trụ cổng 1,92m², 13 khóm chuối, 05 cây hồng xiêm, 05 cây na, 03 cây đào, 06 cây mít, 01 cây sấu, 02 cây nhãn, 02 cây xoài, 01 cây vú sữa, 02 cây đu đủ, 03 cây bưởi, tổng trị giá 246.525.208đ để trả lại 529,8m² đất ao trị giá 1.587.600.000đ ở thửa đất số 6 tờ bản đồ 49 thuộc thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L, tỉnh Bắc Giang và buộc bà H bồi thường 700.000đ trị giá búi tre mà bà H đã chặt, sử dụng.

3/ Về tiền chi phí tố tụng: Trả lại ông L số tiền 2.500.000đ, Tòa án chuyển sang cơ quan chi cục thi hành án dân sự huyện L để Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho ông L theo quy định pháp luật.

4/ Án phí DSST: Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Th, bà Nguyễn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/8/2021, ông L nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do vắng mặt nguyên đơn.

+ Ông L và bà Nguyễn Thị H1 là trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L đã trình bày: Ông L đồng ý với nội dung rút yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên ông L không đồng ý với nội dung của bà H đề nghị các cơ quan Nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất đang tranh chấp. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất ao của tập thể. Năm 1986, HTX Đồng Y (nay là HTX Bảo S) giao cho hộ ông L. Không có chứng cứ nào thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ ông L. UBND huyện L có quan điểm: Diện tích phần đất tranh chấp được đo năm 2018 là 529,2m² chưa được các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Căn cứ vào các Điều 100, Điều

101 Luật đất đai năm 2013 thì diện tích đất ao 529,2m² (thực tế trích đo hiện trạng ngày 22/12/2020) là của ông L. Nếu không có sự tranh chấp thì hộ ông L sẽ được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc mua bán đất giữa ông L với bà H là vi phạm Điều 187 Luật Đất đai, Nghị định 43/NĐ-CP của Chính phủ, Luật công chứng, chứng thực. Ông L chỉ thừa nhận bán một phần đất ao có diện tích 110m² cho bà H với giá 25 triệu đồng. Khi mua bán đất, hai bên chưa xác định vị trí của 110m² đất này. Việc mua bán giữa ông và bà H chỉ hai người biết. Nếu ông L được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất trên, ông L sẽ cắt cho bà H 110m² đất như đã hứa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc bà H phải trả lại phần đất tranh chấp cho ông L.

+ Bà H và Luật sư Hoàng Thị Bích L1, (thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bắc Giang) là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H đã trình bày: Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông L, ông L không đưa ra được chứng cứ hợp pháp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Ông L chỉ được HTX trừ tiền thuế đất đối với diện tích đất ao là 340m², ông L không có quyền quản lý, sử dụng đối với 189,2m² đất nằm ngoài 340m² đất trong tổng diện tích 529m² đang tranh chấp. Ông L không phải là người sử dụng đất. Không có tài liệu nào thể hiện HTX đã giao đất ao cho hộ gia đình ông L. Các bên đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc do cha ông để lại. Tài liệu miễn nộp thuế đất của HTX đối với ông L không chứng minh cho việc ông L có quyền được sử dụng đất. Theo lời khai của những người liên quan và những người làm chứng (Ông L2 – Trưởng thôn, ông K, bà M, ông H2, ông D, bà N, anh H3...) đều thể hiện: Ông L đã bán toàn bộ phần đất ao cho bà H, sau đó bà H đã tôn tạo, sử dụng đất ổn định. Theo Điều 129 Bộ Luật dân sự thì giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đất giữa ông L với bà H là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, giữ nguyên án sơ thẩm. Bà H đồng ý rút yêu cầu phản tố về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng bà H đề nghị Tòa tuyên bà H có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất đang tranh chấp.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của bà H, hủy 1 phần bản án sơ

thẩm đã xử về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên; áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

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:

Cụ Nguyễn Văn T (chết năm 1968) và cụ Bùi Thị Ch (chết năm 1983) có 4 người con là ông; ông Nguyễn Văn D sinh năm 1950; bà Nguyễn Thị N sinh năm 1957; bà Nguyễn Thị H sinh năm 1960.

Ông L đã trình bày: Phần diện tích đất ao 530,8m² ở thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L có nguồn gốc là của cụ T và cụ Ch. Sau khi cụ Tám và cụ Chín chết, năm 1986, ông L đã quản lý, sử dụng phần ao này. Năm 1998, ông L đã cùng anh em trong gia đình đã làm 3 gian nhà ở trên bờ ao để cho bà H ra ở riêng tại phần đất bờ ao. Năm 2016, vợ chồng ông L đã bán cho bà H 1 phần diện tích đất ao với giá 25.000.000đ. Việc mua bán đất chỉ thỏa thuận bằng miệng. Bà H đã trả vợ chồng ông được 20.000.000đ, còn 5.000.000đ do điều kiện hoàn cảnh của bà H khó khăn nên ông L đồng ý bớt cho bà H. Khi bán đất, ông L cũng không nói rõ diện tích đất bán là bao nhiêu m² nằm ở vị trí nào vì khi đó đất ao chưa được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2018, Phần đất ao được UBND xã đo đạc có diện tích là 530,8m², tháng 08/2019 ông L đã làm Đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất, nhưng đã xảy ra tranh chấp đất với bà H nên UBND huyện L đã ngừng việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông L. Nay, ông L khởi kiện đề nghị bà H phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất gồm nhà ở, các công trình trên đất cùng cây cối lâm lộc để trả lại cho vợ chồng ông L toàn bộ diện tích đất ao này. Theo biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 22/12/2020 đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 529,2m² có trị giá 1.587.600.000đ. Ngoài ra ông L yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông L 700.000đ do khi bà H ở trên đất của ông L đã chặt phá 01 búi tre của ông L, (theo biên bản định giá ngày 22/12/2020 thì búi tre được định giá là 1.200.000đ). Ông L đồng ý sẽ trả cho bà H 110m² đất (tại vị trí có phía Bắc và phía Tây giáp với đất của hộ gia đình ông Đ1, phía Đông tiếp giáp với đường bê tông làng, phía Nam giáp với phần đất ao này của ông L) tương ứng với số tiền 20.000.000đ mà bà H đã trả cho vợ chồng ông L trước đó.

Theo bà H trình bày: Khoảng tháng 4/2014, bà H đã nhận chuyển nhượng của ông L toàn bộ phần diện tích đất ao và các cây cối trên đất với giá 25.000.000đ nhưng bà H chỉ phải trả cho ông L 20.000.000đ. Khi mua bán đất, do ông L với bà H là anh em ruột thịt nên các bên đã không lập Hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng. Ngay sau khi mua đất, bà H đã san lấp ao để xây dựng các công trình và trồng các cây cối ăn quả trên đất. Tháng 02/2020, bà H đã chặt toàn bộ bụi tre ở trên đất và làm 3 gian nhà ở, vợ chồng ông L không có ý kiến gì. Bà H đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD (bằng miệng) đối với phần diện tích đất ao 529,2m² ở tờ bản đồ số 6, số thửa 94 theo biên bản trích đo địa chính ngày 22/12/2020 giữa bà và vợ chồng ông L là có hiệu lực pháp luật.

Đại diện của UBND xã Bảo S cung cấp: Theo bản đồ địa chính năm 2018, phần diện tích tranh chấp là 530,8m² có nguồn gốc là đất ao của của bố mẹ ông L. Sau khi hợp nhất do tập thể quản lý và đến năm 1986 Ban thổ dưỡng xã Thổ Sơn gồm: Ông Lý Nhạng Tr và ông Tạ Xuân Đ - Chủ nhiệm HTX Đồng Y (nay là HTX Bảo S) giao đất ao cho hộ ông L quản lý, sử dụng.

Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông L và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là hợp pháp.

Sau khi xét xử, ông L kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H rút yêu cầu phản tố về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Xét thấy việc rút yêu cầu phản tố của bà H là hoàn toàn tự nguyện và được ông L đồng ý, căn cứ vào khoản 1, Điều 299 BLTTDS, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà H về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên.

Xét kháng cáo của ông L đề nghị bà H phải tháo dỡ các tài sản để trả lại phần đất tranh chấp cho ông L.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông L chỉ xuất trình được bản phô tô do ông Lý Nhạng Tr viết thư gửi ông Tạ Xuân Đ chủ nhiệm HTX có nội dung: “*Bác tính lại diện tích đất cho bác Loan, (đã cộng 340m² ao trong làng) tổng diện tích 940m² – 720m² 2 hộ còn chịu thuế 220m² là 35 đồng 2 hào*”.

Các bên đương sự gồm ông L, bà H, ông D và bà N đều trình bày: Nguồn gốc của phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 529,2m² tại thôn Yên Th, xã

Bảo S có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn T và cụ Bùi Thị Ch (là bố, mẹ đẻ của ông L, bà H) để lại trước khi chết. Sau đó ông L là người đứng ra quản lý, sử dụng từ năm 1986. Khi đó có một phần đất bờ ao có diện tích khoảng gần 100m² phần diện tích còn lại là ao.

Mặc dù ông L và đại diện của UBND xã Bảo S cho rằng phần đất tranh chấp do Ban thổ dưỡng xã Thổ Sơn giao cho ông L quản lý, sử dụng nhưng ông L cũng thừa nhận phần đất tranh chấp là của bố mẹ ông L để lại.

Như vậy phải xác định nguồn gốc của phần đất tranh chấp là của bố mẹ ông L để lại.

Ông L trình bày: Năm 2016, ông L đã chuyển nhượng 1 phần đất ao có diện tích 110m² cho bà H với giá 20.000.000đ, bà H đã trả đủ tiền cho ông L.

Bà H trình bày: Năm 2014, ông L đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất ao có diện tích 529,2m² cho bà H với giá 20.000.000đ.

Như vậy, các bên đương sự khai có mâu thuẫn thời gian chuyển nhượng đất và diện tích đất chuyển nhượng.

Cả 2 bên đều không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Tuy nhiên ông D và bà N là anh em của ông L và bà H đều trình bày là ông L đã chuyển nhượng toàn bộ đất ao cho bà H từ năm 2014.

Các bên đương sự cũng thừa nhận thì bà H đã ở tại phần bờ ao từ năm 1998. Thực tế là từ sau khi bà H nhận chuyển nhượng đất của ông L (theo ông L thừa nhận là năm 2016) đến nay thì bà H chặt búi tre trên đất, lấp toàn bộ phần ao, xây nhà và xây công trình phụ trên đất nhưng ông L cũng không hề phản đối.

Chỉ đến khi ông L biết bà H muốn chuyển nhượng 1 phần đất cho người khác (năm 2020) thì 2 bên mới xảy ra tranh chấp.

Nếu có việc ông L chỉ chuyển nhượng 1 phần đất ao cho bà H thì ông L phải xác định rõ ranh giới mốc giới giữa phần đất bán cho bà H và phần đất còn lại của ông L. Nhưng từ khi khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông L không chỉ ra được phần đất mà ông L đã chuyển nhượng cho bà H nằm ở vị trí nào, có hình dạng và chiều dài các cạnh ra sao, các hướng của thửa đất thế nào ?

Ông L còn biết bà H chặt búi tre của ông L trên phần đất tranh chấp để bà H làm nhà nhưng ông L cũng không phản đối.

Tại Biên bản xác minh ngày 12/3/2021 một số cán bộ của UBND xã Bảo S và trưởng, phó thôn Yên Th gồm: Ông Nguyễn Văn V; ông Nguyễn Quốc D; bà Bùi Thị M ông Chu Văn H2; ông Giáp Văn S đã trình bày: “Năm 1993 bà H đã ở trên diện tích gò đất có diện tích 87m² liền kề với ao của ông L. Việc mua bán đất

ao giữa ông L và bà H là có nhưng không lập thành văn bản và không thông qua địa phương. Sau đó bà H đã nhiều lần mua đất để lấp ao và xây nhà. Ông L có biết việc bà H lấp ao và xây nhà nhưng không ngăn cản. Năm 2018, UBND xã có tổ chức đo đạc đất của các hộ gia đình trong thôn để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Diện tích đất của bà H được xác định là 530,8m²”.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/3/20201. Anh Nguyễn Văn H3 là con của ông Nguyễn Văn D đã khai: “Tôi có nghe nói năm 2014, ông L có chuyển nhượng ao cho bà H. Từ đó mẹ con bà H đã nhiều lần mua đất về để lấp ao. Ông L có biết việc bà H lấp ao nhưng không ngăn cản. Tháng 9/2019, tôi định mua một phần đất ao của bà H, khi tôi đến đo đất của bà H thì có gặp ông L ở nhà bà H và ông L cùng tôi đo đất. Do tôi muốn mua ½ diện tích ao nên bà H không đồng ý bán đất cho tôi nữa. Ông L có nói với tôi là nếu bà H không bán đất thì ông L sẽ bán đất cho tôi...Nếu bà H bán đất thì cho bà Thành vợ ông L 100 triệu đồng để bà Thành gửi Ngân hàng”.

Mặc dù mọi người trong gia đình thừa nhận việc ông L quản lý phần đất ao này sau khi bố mẹ ông L chết nhưng ông L cũng không có Giấy chứng nhận QSDĐ hay 1 trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai; ông L cũng chưa được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao phần đất tranh chấp này cho ông L. Như vậy ông L cũng không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì ông L cũng không có quyền chuyển nhượng QSDĐ cho người khác khi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Theo các bên đã trình bày và lời khai của những người làm chứng thì phải xác định giữa ông L và và Hảo đã có việc tự chuyển quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất tranh chấp này cho nhau từ khoảng những năm 2014-2016, việc bà H đồng ý trả cho ông L số tiền chuyển nhượng đất 20.000.000đ là do bà H tự nguyện. Sau đó bà H đã lấp ao, chặt tre, làm nhà, mặc dù ông Hảo có biết về vấn đề trên nhưng không hề phản đối.

Theo các chứng cứ nêu trên thì việc ông L khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho ông L toàn bộ phần đất này là không có căn cứ. Tòa cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông L là đúng quy định của pháp luật. Nay ông L kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đã xử. Nhưng cần sửa lại cách tuyên án cho rõ ràng.

Trong vụ án này đơn khởi kiện chỉ có chữ ký của ông L mà không có chữ ký của bà Thành (vợ ông L). Tòa án xác định ông L là nguyên đơn còn bà Thành là

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng. Mặc dù bà Thành không phải là đồng nguyên đơn với ông L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của cả ông L và bà Thành là không đúng.

Về tiền chi phí tố tụng: Quá trình thẩm định phân đất tranh chấp ông L đã tạm ứng 10.000.000 đồng nhưng Tòa án đã chi phí hết 7.500.000 đồng. Tòa án sơ thẩm đã lập biên bản trả lại ông L số tiền chi phí thẩm định còn thừa là 2.500.000đ. Do ông L không nhận (BL 160). Tòa án sơ thẩm đã nộp số tiền thừa này tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Bản án sơ thẩm đã tuyên ông L có quyền nhận lại số tiền này tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L nhưng bản án lại không nêu số Biên lai và ngày nộp tiền là khó khăn cho ông L trong quá trình thi hành án dân sự.

Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về những vấn đề trên.

Áp dụng Nghị quyết 326/UBTVQH/14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án: Miễn án phí DSPT cho ông L.

Bà H có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của Luật đất đai.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

I/ Áp dụng khoản 1, Điều 299, Điều 311 BLTTDS hủy một phần bản án sơ thẩm đã xử (phần 1 của bản án sơ thẩm) và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà H đề nghị: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ao tháng 4/2014 (bằng miệng) giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Th và bà Nguyễn Thị H là hợp pháp.

II/ Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1, Điều 35, khoản 1, Điều 39, Điều 34, Điều 147, Điều 165, khoản 2, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 BLTTDS, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 168, Điều 221, Điều 223, Điều 237, Điều 584 BLDS năm 2015, Điều 203 Luật đất đai 2013, Nghị quyết 326/UBTVQH/14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án xử:

1/ Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc ông L yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các tài sản và di chuyển cây cối để trả lại cho ông L thửa đất số 6, tờ bản đồ 49 có diện tích có diện tích 529,2m² thuộc thôn Yên Th, xã Bảo S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Thửa đất gồm các cạnh: Cạnh phía Đông giáp với đường bê tông làng là các đoạn gấp khúc gồm các điểm 4,3,2,1,17,16 có tổng chiều dài 21,39m; cạnh phía Nam giáp đất của hộ ông Soi là các đoạn gấp khúc gồm các điểm 4,5,6 có tổng chiều dài 19,15m; cạnh phía Tây giáp đất của hộ ông Tiền và đất của hộ ông Đăng là các đoạn gấp khúc gồm các điểm 6,7,8,9,10,11,12,13,14 có tổng chiều dài 36,49m; cạnh phía Bắc giáp đất của hộ ông Đăng là các đoạn gấp khúc gồm các điểm 14,15,16 có tổng chiều dài 9,68m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

2/ Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc về việc ông L yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông L 700.000đ là trị giá búi tre mà bà H đã chặt.

3/ Về tiền chi phí tố tụng: Trả lại ông L số tiền 2.500.000đ chi phí thẩm định còn thừa tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

4/ Án phí DSST: Ông Nguyễn Văn L, không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5/ Án phí DSPT: Ông Nguyễn Văn L không phải nộp án phí DSPT.

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:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền**