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

Bản án số: 32/2024/DS-PT.
Ngày: 15-04-2024.
V/v Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất

**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:* Ông Trần Văn Lam

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Ngọc Tiếp;

Bà Trần Thị Thúy Ngọc.

***- Thư ký phiên tòa*:** Khi xét xử, bà Trần Thị Phương Thúy; khi tuyên án thư ký dự khuyết bà Nguyễn Thị Thúy N- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

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

Trong các ngày 09; 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Bá S, sinh năm 1979 và bà Phan Thị Hồng H1, sinh năm 1993; đều có địa chỉ: Tầng D, số C G, phường K, quận B, Hà Nội (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960; đều có địa chỉ: Thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An (Đều có mặt khi xét xử, bà C vắng mặt khi tuyên án).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* UBND xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Quốc Ú – Chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An (Đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nội dung đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày*:

Ngày 20/10/1997, nguyên đơn mua của vợ chồng ông Hồ Sỹ P và bà Lê Thị P1 hai thửa đất số 47, tờ bàn đồ số 129-79, có diện tích 1.045m$^2$ và thửa số 49, tờ bản đồ 129-79, có diện tích 798m$^2$ và tài sản trên đất là căn nhà cũ và toàn bộ cây bạch đàn trồng trên đất với giá 6.900.000đ. Địa chỉ hai thửa đất tại xóm A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Sau khi mua xong thì nguyên đơn sửa chữa lại ngôi nhà để ở, xây tường rào ngăn cách giữa ngôi nhà và phần đất còn lại đồng thời quản lý các tài sản trên hai thửa đất đó.

Năm 1998, do không có thời gian chăm sóc cây bạch đàn nên nguyên đơn đã bán toàn bộ cây trên đất cho ông Nguyễn Đức L mà không bán đất với giá 2.600.000đ nhưng bị đơn đang còn nợ 800.000đ.

Năm 2000, nguyên đơn đi lấy chồng tại xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, năm 2002 nguyên đơn bán phần diện tích đất có ngôi nhà cho ông Nguyễn Đức V cùng địa chỉ với giá 9.500.000đ, năm 2003 về kiểm tra vườn thì thấy cây bạch đàn vẫn còn nguyên. Năm 2004, 2005 nguyên đơn đi làm việc tại Hà Nội và nhiều nơi khác, mãi đến năm 2008 thì quay về nhưng không lên kiểm tra đất. Tuy nhiên, năm 2012 và 2013 Nhà nước có quy hoạch mở đường trên phần đất mà nguyên đơn đã bán cây thì ông L đã tự ý kê khai diện tích đất còn lại của thửa 47, 49 tờ bản đồ 129-79 (sau khi nguyên đơn đã bán cho ông V) nhằm lấy tiền đền bù của nhà nước nên đã yêu cầu ông L dừng ngay hành vi chiếm giữ đất nhưng ông L không thực hiện.

Vậy nên, nguyên đơn làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị C trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất 1.843m$^2$ thuộc 02 thửa đất 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79 tại thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

*Quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 47 và 49 tờ bản đồ số 129-79 do ông, bà mua của nguyên đơn vào năm 1998, khi mua có làm giấy tờ viết tay, đã được xác nhận của chính quyền địa phương với giá 2.600.000đ đã thanh toán đầy đủ, tuy nhiên giấy hiện nay đã mất do anh hưởng cơn bão số 10 năm 2013 nên ông không thể cung cấp cho Tòa án được, lúc thanh toán có viết giấy nhưng đã mất cùng giấy mua bán. Việc chuyển nhượng đất, nhận tiền có sự chứng kiến của bà Hồ Thị H2. Khi mua trên đất có cây bạch đàn chủ yếu ở xung quanh thửa đất, không phải toàn bộ thửa đất trồng cây. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, ông đã sử dụng và trồng cây, đồng thời xây nhà ở và các công trình phụ, bờ rào, đóng thuế đất hàng năm. Quá trình sử dụng đất và xây dựng các công trình trên đất, nguyên đơn đều biết nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2009, ông đã cho con

trai là Nguyễn Đức T thửa đất số 49; ông có báo làm thủ tục tại UBND xã Q nhưng hiện nay vẫn do ông quản lý, sử dụng. Năm 2012 - 2013, Nhà nước thu hồi một phần đất để làm đường giao thông và đã bồi thường cho gia đình ông nhưng ông, bà chưa nhận tiền vì chưa thống nhất giá bồi thường. Đến năm 2019, nguyên đơn yêu cầu ông trả lại đất thì ông không đồng ý. Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị H làm đơn khởi kiện buộc gia đình ông trả lại quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên là không có cơ sở, vì: Diện tích hai thửa đất 47 và 49, tờ bản đồ 129-79 được ông và bà H thỏa thuận mua bán và ông đã trả tiền đầy đủ, đã nhận đất và sử dụng đất liên tục, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hằng năm đã làm nhà ở, trồng cây bạch đàn thu hoạch nhiều lần trên thửa đất này nhưng bà H không có ý kiến gì, không ngăn cản và cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền ngăn cản việc sử dụng đất của gia đình ông. Năm 2012-2013, khi Nhà nước có chủ trương thu hồi một phần diện tích trên hai thửa đất này để làm đường cứu hộ, cứu nạn cũng đã lập hồ sơ bồi thường cho gia đình ông, tại thời điểm đó bà H biết nhưng không có ý kiến gì. Điều này chứng tỏ bà H đã thừa nhận diện tích 02 thửa đất số 47 và 49 đã bán cho gia đình ông và bà H không có quyền hay lợi ích gì đối với hai thửa đất này.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án xem xét bác đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đòi lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 47 và 49, tờ bản đồ 129-79 mà gia đình ông đang sử dụng ổn định.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã Q trình bày: Tại Báo cáo số 254/BC-UBND ngày 30/3/2022 của UBND xã Q về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Đức L, UBND xã Q cho biết:*

+ Theo sổ mục kê UBND xã lưu trữ (khoảng năm 2009) thì thửa đất số 47 tờ bản đồ 129-79, diện tích 1045m$^2$ mang tên ông Nguyễn Đức L; thửa đất số 49, tờ bản đồ 129-79, diện tích 798m$^2$ mang tên ông Nguyễn Đức T.

+ Theo kết quả xét duyệt đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình trên địa bàn toàn xã năm 2009, thửa đất số 47, tờ bản đồ 129-79 diện tích 1045m$^2$ mang tên bà Nguyễn Thị T1 có nguồn gốc đất hợp tác xã cấp năm 1976. Thửa đất số 49, tờ bản đồ 129-79, diện tích 798m$^2$ mang tên ông Lê Văn C1 có nguồn gốc đất mua đất T thôn 1997.

+ Bà Nguyễn Thị H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 47 và 49 tờ bản đồ 129-79. Không có tên trong sổ mục kê, sổ địa chính xã quản lý.

+ Khi có tranh chấp đất giữa ông L và bà H, ngày 19/9/2019 UBND xã Q lập biên bản xác minh đối với bà Nguyễn Thị H về nguồn gốc sử dụng đất tại thửa 47 và 49, tờ bản đồ 129-79. Theo lời khai của bà H thì cả hai thửa đất trên bà N1 (bà H không nhớ rõ họ bà N1) sử dụng đất ở trước năm 1980, sau đó bà N1 chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ P đến năm 1997, ông P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H (Bà H không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng theo quy định).

+ Theo giấy xin xác nhận của ông Nguyễn Đức L cung cấp và kê khai: Thửa

đất 47 và 49, tờ bản đồ 129-79 được ông Nguyễn Đức L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H từ năm 1998 (ông L không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng). Ông L đã xây dựng nhà ở trên thửa 49 từ năm 1998, đến 2013, do ảnh hưởng cơn bão số 10 nên nhà đã sập (ông L có cung cấp biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2011 đến nay được các ông bà Bí thư chi bộ 1, Thôn trưởng thôn 1 qua các thời kỳ và các hộ liền kề xác nhận việc sử dụng tại hai thửa đất trên.

+ Thửa đất 47 và 49 tờ bản đồ 129-79 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó đến nay. Các thửa đất trên thuộc quy hoạch dự án đường cứu hộ, cứu nạn đang thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (chưa có quyết định thu hồi đất).

- *Người làm chứng bà Lê Thị P1 và ông Hồ Sỹ P trình bày:* Năm 1997, vợ chồng bà có bán cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị C. Khi mua bán hai bên không lập thành văn bản; giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà ở cấp 4 là 7.000.000 đồng, nhưng vợ chồng bà có bớt 100.000 đồng, còn lại bà nhận tiền của bà H 6.900.000đ. Cách đây khoảng mấy năm, bà P1 không nhớ cụ thể, bà H có đưa giấy mua đất đề ngày 20/10/1997 cho bà ký "Người bán ký" và bà có ký vào "Giấy nhận tiền". Vì vậy, toàn bộ thửa đất trên vợ chồng bà đã bán cho bà Nguyễn Thị H; ông bà không liên quan gì đến diện tích đất đang tranh chấp trên. Ông, bà cũng không biết gì về việc mua bán đất đai giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị C.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Tại báo cáo số 254/BC-UBND ngày 30/3/2022 của UBND xã Q có nội dung "Theo kết quả xét duyệt đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình trên địa bàn toàn xã năm 2009, thửa đất số 47, tờ bản đồ 129-79 diện tích 1.045m2 mang tên Nguyễn Thị T1 có nguồn gốc đất Hợp tác xã cấp năm 1976". Năm 1976, Hợp tác xã cấp đất cho các hộ di dân lên tại Thôn A, xã Q, trong đó có bà là Nguyễn Thị T1. Còn việc nguồn gốc thửa đất 47, tờ bản đồ 129-79 mang tên Nguyễn Thị T1 thì bà không biết. Thửa đất mà bà đang sử dụng không liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị C.

Khoảng mấy năm trước, bà H có đưa "Giấy mua đất" cho bà ký xác nhận liền kề, còn nội dung, thời điểm mua bán đất giữa bà H và bà P1, ông P bà không biết. Vào năm 2010, bà chuyển đến thôn A, xã Q ở cho đến nay thì chỉ thấy ông L, bà C sử dụng, quản lý toàn bộ diện tích đất tranh chấp với bà H. Khi nhà nước thu hồi đất thì chỉ thấy ông L được UBND xã Q gọi đi lấy tiền hỗ trợ đền bù.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Đ, ông Trần Hữu Đ1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:* Tại "Giấy mua đất" ghi ngày 20/10/1997 thì các ông bà có ký để xác nhận giáp ranh thửa đất trên. Còn việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Lê Thị P1, ông Hồ Sỹ P và giữa bà H với ông L, bà C như thế nào các ông bà không biết.

- *Người làm chứng bà Trần Thị H3, bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày:* Việc mua bán đất giữa bà H và bà P1, ông P như thế nào thì bà không biết. Tuy nhiên, cách

đây mấy năm, bà H có đưa "Giấy mua đất" nhờ các bà ký thì các bà ký (bà H3 ký tên chồng "Trần Văn Q"); nội dung giấy mua đất bà không đọc nên không biết, các bà chỉ ký xác nhận do thửa đất trên gần nhà. Bà H3, bà Đ2 chỉ nghe nói bà H đã bán cho ông L, bà C còn việc mua bán như thế nào thì các bà không biết, các bà chỉ biết ông L, bà C quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đang có tranh chấp.

- *Người làm chứng bà Hồ Thị H2 trình bày:* Bà là bạn thân của bà Nguyễn Thị H; vào khoảng năm 1998, bà H có nói chuyện với bà là "em muốn bán đất đường sau nhà tôi", bà muốn mua toàn bộ thửa đất đó nhưng chồng bà không đồng ý mua nên bà xuống nhà nói cho ông L, bà C và về nói lại cho bà H nên bà H đã bán cho ông L, bà C toàn bộ hai thửa đất trên. Thời điểm đó trên đất có cây bạch đàn nhỏ, mới trồng, cây chỉ to như ngón chân nên không phải là bà H bán cây. Giá cả thỏa thuận mua bán như thế nào thì bà không biết.

- *Người làm chứng ông Bùi Nguyên H4 trình bày:* Việc mua bán đất và tài sản trên đất giữa ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị H thì ông không biết. Ông chỉ biết vào khoảng năm 2013, ông L có xây nhà cấp 4 hai gian, làm bể cạn, bờ bao thì không có ai tranh chấp gì cả.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Đức B trình bày:* Việc chuyển nhượng đất giữa ông P, bà P1 với bà H thì ông không rõ. Nhưng đến năm 1998 thì ông biết bà H bán cả đất và cây cho ông L, bà C vì thời điểm đó cây rất thưa thớt và còn rất nhỏ. Sau đó bà H đi lấy chồng không còn ở đó nữa. Trước đó bà H có xây nhà ở cạnh thửa đất đang có tranh chấp, còn nhà đó bà H có xây trên thửa đất đang có tranh chấp hay không thì ông không biết. Sau đó bà H bán cả nhà ở và đất cho ông L1, bà V1. Thời điểm năm 2003, ông làm Bí thư chi bộ đến năm 2013 ông làm Bí thư chi bộ kiêm thôn trưởng nên ông nắm rõ nội dung sự kiện, cụ thể: Việc mua bán giữa ông L và bà bà H vào khoảng năm 1997-1998. Sau đó khoảng năm 2011-2012 ông L xây nhà cấp 4 hai gian và sử dụng cho đến nay. Từ khi ông L đến ở cho đến năm 2018 thì không xảy ra tranh chấp. Đến khi ông L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới xảy ra tranh chấp. Ông L là người đóng thuế sử dụng đất của hai thửa đất đang có tranh chấp.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà sinh sống tại Thôn A, xã Q từ năm 1990 đến nay; nhà bà cũng gần thửa đất hiện nay đang có tranh chấp giữa bà H và ông L. Quá trình sinh sống tại Thôn A thì bà có nghe nói bà Nguyễn Thị H bán toàn bộ diện tích thửa đất và cây trên đất cho ông Nguyễn Đức L. Bà có biết trước khi bà H bán đất cho ông L, bà C thì bà H có muốn bán toàn bộ thửa đất đang tranh chấp cho bà Hồ Thị H2, tuy nhiên chồng bà H2 không đồng ý mua thửa đất nói trên nên bà H2 đã gọi cho ông L, bà C đến gặp bà H để mua. Bà H bán cho ông L, bà C vào năm nào, bao nhiêu tiền thì bà không biết. Sau khi mua đất thì ông L, bà C là người trực tiếp trồng cây, xây nhà cấp 4 và xây bờ bao xung quanh cho đến khi xảy ra tranh chấp. Bà H không khi nào quay lại quản lý, sử dụng đất, không quan tâm gì đến thửa đất đó.

- *Người làm chứng anh Nguyễn Đức T trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 47, 49 tờ bản đồ số 129-79 do bố anh là ông Nguyễn Đức L mua của bà H vào năm 1998, khi mua có làm giấy tờ viết tay sau đó do lụt nên mất toàn bộ giấy tờ

mua bán. Mua với giá bao nhiêu anh không nhớ nhưng bố anh đã thanh toán đầy đủ cho bà H, khi mua là mua đất vì thời điểm đó cây bạch đàn còn rất nhỏ chưa thu hoạnh được. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà H thì bố anh đã sử dụng và trồng cây, đồng thời xây nhà, công trình phụ và bờ rào. Quá trình ông L sử dụng đất xây dựng công trình trên đất thì bà H có biết nhưng bà H không có ý kiến gì. Đến năm 2009 thì bố anh có nói cho anh một thửa đất đã mua để làm nhà, đến năm 2012 thì anh tiến hành làm nhà để ở, tuy nhiên nhà nước có dự án thu hồi đất để làm đường do đó anh không xây được. Khi bố anh cho anh thì chỉ nói nói bằng miệng nên chưa làm thủ tục gì. Sau đó anh làm nhà ở chỗ khác còn thửa đất đó anh giao lại cho bố anh quản lý, sản xuất. Anh không có tài sản gì trên đất và đất đã trả lại cho bố nên anh không liên quan gì.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 227, 228, 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 169, 255, 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 163, 164, 166 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5; khoản 2, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 26 của 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị C trả lại cho bà toàn bộ diện tích 1.843m$^2$ đất thuộc 02 thửa đất 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79 (Bản đồ 1997), (nay tương ứng với thửa 106 và 107, tờ bản đồ số 41 (Bản đồ 2017) có diện tích đo vẽ theo hiện trạng lần lượt là 936,1m$^2$ và 832,1m$^2$) tại thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm; chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong thời hạn luật định, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai và tỉnh Nghệ An không kháng nghị, các đương sự khác không kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp bản phô tô các tài liệu chứng cứ hồ sơ về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ dự án đường cứu nạn và tái định cư các khu dân cư ven biển Đông Hồi của UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sổ mục kê để nhận định tại mục [2.2] là chưa thuyết phục, bị đơn thừa nhận việc mua bán đất có giao kết bằng văn bản nhưng không xuất trình được cho

Tòa án, kết quả xét duyệt đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình trên địa bàn xã Q năm 2009 thì hai thửa đất đang tranh chấp do bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Văn C1 làm đơn xin cấp giấy CNQSD đất mâu thuẫn với sổ mục kê cùng thời điểm lại mang tên ông Nguyễn Đức L và ông Nguyễn Đức T. Việc ông L đã canh tác trên diện tích đất tranh chấp và thu hoạch cây nhiều lần là suy đoán. Lời khai của những người làm chứng không đủ giá trị chứng minh, trước đó ông L không nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho hai thửa đang tranh chấp mãi đến 2019 thì ông mới nộp thuế cho hai thửa đất này. Các công trình do ông L tạo lập đảm bảo cho 06 người trong gia đình sinh hoạt là không phù hợp với thực tiễn vì các công trình đó quy mô nhỏ không thể cùng lúc 06 người sinh hoạt được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn không bổ sung ý kiến gì thêm.

Bị đơn ông L và bà C đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết.

- Về nội dung: Căn cứ kết quả tranh tụng, đánh giá các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

## 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 kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tố tụng: Bị đơn, tài sản tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại xã Q, thị xã H tỉnh Nghệ An; quan hệ tranh chấp đã được hòa giải tại UBND xã Q vào ngày 26/3/2020 nhưng không thành và không bị áp dụng thời hiệu. Căn cứ các Điều 35; Điều 39; Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013; thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp được quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015.

Anh Nguyễn Đức T thừa nhận năm 2009 được ông L cho anh bằng miệng một thửa đến năm 2012 anh tiến hành làm nhà thì biết thửa đất bị thu hồi nên trả lại cho ông L, nay anh không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan nên Tòa án cấp

sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã Q đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì phiên tòa. Nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Hội đồng xét xử xem xét theo luật định.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Chứng cứ chứng minh tài sản chuyển nhượng

Năm 1997 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Hồ Sỹ P và bà Lê Thị P1 quyền sử dụng đất khoảng 04 sào với giá 6.900.000đ trên đó có ngôi nhà cấp 4 đã cũ và cây bạch đàn chưa đến kỳ thu hoạch, trong năm 1997 nguyên đơn thuê người sửa sang lại ngôi nhà cấp 4 để ở và xây tường rào bằng sò và táp lô cao 1,2m dài 11m để ngăn cách giữa phần diện tích đất có nhà và diện tích đất có cây bạch đàn. Đến năm 1998 nguyên đơn khẳng định chỉ chuyển nhượng cây bạch đàn trên đất cho bị đơn ông Nguyễn Đức L với giá 2.600.000đ, phần diện tích cây bạch đàn này theo bản đồ năm 1997 là hai thửa đất số 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79; theo bản đồ năm 2017 là các thửa 106 và 107, tờ bản đồ số 41 có diện tích đo vẽ theo hiện trạng lần lượt là 936,1m$^2$ và 832,1m.$^2$ Bị đơn ông Nguyễn Đức L khẳng định nguyên đơn đã chuyển nhượng toàn bộ cây bạch đàn và quyền sử dụng đất của hai thửa đất nói trên với giá 2.600.000đ. Nguyên đơn bị đơn không xuất trình được văn bản giao kết chứng minh việc chuyển nhượng chỉ cây bạch đàn trên đất hay là bao gồm cây bạch đàn trên đất và quyền sử dụng đất.

[2.2] Quá trình canh tác và quản lý hai thửa đất đang tranh chấp:

Năm 2000 nguyên đơn đi lấy chồng về xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, đến năm 2002 bán phần diện tích đất có nhà cấp 4 và tường rào đã sửa và xây năm 1997 cho người khác, năm 2003 bị đơn về kiểm tra vườn thấy cây bạch đàn còn nguyên, thời gian tiếp theo nguyên đơn đi làm việc tại Hà Nội và nơi khác năm 2008 có về nhưng không đến thăm đất, năm 2019 thông qua người dân sống xung quanh nguyên đơn biết ông L đã xây nhà trên diện tích đất đang tranh chấp vào khoảng năm 2013 còn cây bạch đàn không biết ông L thu hoạch vào thời gian nào nên đã đến nhà ông L yêu cầu trả số tiền mua cây bạch đàn còn thiếu (BL 75). Từ năm 1998 đến nay nguyên đơn không canh tác trên diện tích hai thửa đất đang tranh chấp. Như vậy nguyên đơn để mặc cho bị đơn quản lý sử dụng hai thửa đất số 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79 cho dù năm 2008 nguyên đơn có về nhưng không kiểm tra để đòi lại quyền sử dụng đất, hơn nữa khi biết bị đơn đã thu hoạch cây bạch đàn thì nguyên đơn đến gặp đòi lại số tiền mua cây bạch đàn còn thiếu mà không yêu cầu trả lại diện tích đất của hai thửa sau này phát sinh tranh chấp nói trên.

Bị đơn ông Nguyễn Đức L khai nhận ông đã quản lý, canh tác trên diện tích hai thửa đất đang tranh chấp từ năm 1998 đến nay và đã xây dựng nhà, công trình phụ, bờ rào điều này phù hợp với các lời khai những người làm chứng gồm: Bà N, bà Đ2, bà T1, ông B (BL 208 – 211) và các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2022 và ngày 06/4/2023. Lời khai bà Hồ Thị H2 (BL 149, 215) thừa

nhận bà là bạn thân của nguyên đơn, biết nguyên đơn có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất sau nhà nên bà bàn với chồng để mua nhưng không được đồng ý nên đã giới thiệu cho ông Nguyễn Đức L và bà C đến mua bao gồm cả đất và cây.

[2.3] Hồ sơ quản lý đất đai của hai thửa đất đang tranh chấp.

Văn bản số 254/BC-UBND ngày 30/3/2022 của UBND xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An khẳng định thửa đất số 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79 (Bản đồ 1997); theo bản đồ năm 2017 là các thửa 106 và 107, tờ bản đồ số 41 tại thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An chưa cấp quyền sử dụng đất cho bất kỳ chủ thể nào. Sổ mục kê lưu trữ khoảng năm 2009 thì thửa đất số 47 tờ bản đồ 129-79, diện tích 1045m$^2$ mang tên ông Nguyễn Đức L; thửa đất số 49, tờ bản đồ 129-79, diện tích 798m$^2$ mang tên ông Nguyễn Đức T điều này phù hợp với lời khai của ông L và anh T về việc năm 2009 ông L cho anh T một thửa để làm nhà nhưng sau đó anh T đã trả lại vì vướng vào diện phải thu hồi mà không mâu thuẫn như ý kiến tranh luận tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị H chưa được cấp giấy CNQSD đất tại thửa đất 47, 49 tờ bản đồ số 129 -79. Không có tên trong sổ mục kê, sổ địa chính (BL 170).

[2.4] Việc hiện nghĩa vụ thuế của hai thửa đất đang tranh chấp

Ông Nguyễn Đức L sử dụng 04 thửa đất nhưng từ năm 2012 trở về trước ông chỉ thực hiện nghĩa vụ thuế phi nông nghiệp của hai thửa, từ năm 2013 đến 2022 ông thực hiện nghĩa vụ thuế cho tất cả 04 thửa trong đó có hai thửa đất đang tranh chấp thể hiện tại các biên lai (BL 76 -96)

Bà Nguyễn Thị H không có tên trong bộ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của xã Q quản lý từ năm 2013 đến năm 2022 (BL 61).

Căn cứ vào kết quả đánh giá chứng cứ từ mục [2.1] đến mục [2.4] trên đây Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ khẳng định: Kể từ khi bán cây bạch đàn trên đất cho ông Nguyễn Đức L vào năm 1998 thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không canh tác và quản lý hai thửa đất số 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79 (Bản đồ năm 1997); nay là các thửa 106 và 107, tờ bản đồ số 41 (Bản đồ năm 2017) có diện tích đo vẽ theo hiện trạng lần lượt là 936,1m$^2$ và 832,1m$^2$ tại xã Q, thị xã H tỉnh Nghệ An nữa, mà người trực tiếp quản lý, tôn tạo từ 1998 đến nay là các bị đơn ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị C, đồng thời ông L và bà C đã tạo lập các tài sản trên đất được thể hiện tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2022 và ngày 06/4/2023. Mặt khác năm 2009 ông L đã kê khai người sử dụng đất số 47 tờ bản đồ 129-79 mang tên ông Nguyễn Đức L; thửa đất số 49, tờ bản đồ 129-79 mang tên anh Nguyễn Đức T tại UBND xã Q và thực hiện thuế phi nông nghiệp từ 2013 đến 2022. Những việc làm trên đây của bị đơn công khai, ngay tình nhưng không có bất kỳ chủ thể nào ngăn cản.

Bà Nguyễn Thị H không có tên trong sổ mục kê, sổ địa chính, không thực hiện nghĩa vụ thuế phi nông nghiệp đối với Nhà nước là vi phạm nghĩa vụ qui định tại Điều 74 Luật Đất đai 1993; khoản 1, 2, 3, 4 Điều 107 Luật đất đai 2003 và khoản 1, 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 nên không được thụ hưởng quyền qui định tại khoản 5 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Bởi vậy, Tòa án nhân dân

thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An không chấp nhận nội dung, phạm vi khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cho nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn như đề nghị của kiểm sát viên là đúng pháp luật. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật nội dung là Bộ luật dân sự 2015 là chưa chính xác mà phải căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 để áp dụng Bộ luật dân sự 2005 giải quyết vụ án, do đó cần sửa cách tuyên.

[3] Việc mâu thuẩn người có tên trong sổ mục kê khoảng năm 2009 và kết quả xét duyệt đơn xin cấp giấy CNQSD đất của các hộ gia đình trên toàn xã năm 2009 tại văn bản số 254/BC-UBND ngày 30/3/2022 của UBND xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An (BL 170) như ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nó không làm phát sinh quyền của nguyên đơn đối với hai thửa đất số 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79 (Bản đồ 1997); nay là các thửa 106 và 107, tờ bản đồ số 41 (Bản đồ 2017) tại thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Tài liệu đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm là bản phô tô các tài liệu chứng cứ hồ sơ về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ dự án đường cứu nạn và tái định cư các khu dân cư ven biển Đông Hồi của UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An, chủ thể được thụ hưởng là hộ ông Ngô Trung T3 không liên quan đến phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, hơn nữa đây là bản phô tô nên không có giá trị chứng minh.

[4] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và buộc đương sự có nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm đúng với các quy định tại các Điều 147; 157; 158; 165; 166 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[5] Án phí phúc thẩm: Buộc nguyên đơn phải chịu nghĩa vụ án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm, sửa cách tuyên.

2. Áp dụng các Điều 35; 39; 147; 148; 157; 158; 165; 166; 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 169; 255; 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 74 Luật Đất đai 1993; khoản 1, 2, 3, 4 Điều 107 Luật đất đai 2003 và khoản 1, 2, 5 Điều 95; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc buộc các bị đơn ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị C trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích 1.843m$^2$ đất thuộc 02 thửa 47 và 49 tờ bản đồ số 129 -79 (Bản đồ 1997), nay tương ứng với các thửa 106 và 107, tờ bản đồ số 41 (Bản đồ 2017) có diện tích đo vẽ theo hiện trạng lần lượt là 936,1m$^2$ và 832,1m$^2$ tại địa chỉ: Thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

3. Chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trả cho các bị đơn ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị C chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000đ *(Một triệu đồng)* chia thành hai kỹ phần bằng nhau.

4. Án phí: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm  nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 49.000.000đ *(Bốn mươi chín triệu đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006751 ngày 03/02/2021 và biên lai số 0002734 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 48.700.000đ *(Bốn mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 và 9 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.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- TAND thị xã Hoàng Mai;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS; Tòa DS.

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

**Trần Văn Lam**