

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **49/2024/DS - PT**

Ngày: 25 - 4 - 2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh;**
 bà **Võ Thị Minh Phượng.**

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Mẫn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2023/TLPT - DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2023/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109A/2023/QĐ - PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Các nguyên đơn: ông **Phan Ngọc X**, sinh năm 1959 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: khối Phong L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1959; địa chỉ: Số H, đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Luật sư **Trương Ngọc Á**, Công ty L2; địa chỉ: H Hồ P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Mai L, sinh năm 1982;

2. Bà Phan Thị K, sinh năm 1984;

3. Ông Phan Ngọc A, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: khối Phong L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

4. Ông **Trần Phước H**, sinh năm 1958;
5. Bà **Trần Thị Thanh H1**, sinh năm 1983;
6. Ông **Trần Phước T1**, sinh năm 1988;
7. Bà **Trần Thị Thanh D**, sinh năm 1992;
8. Ông **Trần Phước T2**, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Số H Đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- *Người kháng cáo*: các nguyên đơn **Phan Ngọc X, Nguyễn Thị N**.

Các ông/bà: X, N, T, Á, A, H, H1, D có mặt; người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các nguyên đơn cho rằng: năm 2004, bà Nguyễn Thị N, ông Phan Ngọc X có chuyển nhượng 423m² đất là một phần thửa đất 219 (đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận) cho hộ Nguyễn Thị N năm 1995) cho bà Phạm Thị T và bà T đã làm thủ tục cấp 02 Giấy chứng nhận cho Phạm Thị T và Trần Thị Thanh H1 (con ruột bà T). Riêng đối với phần đất phía trước là đất thuộc dự án, mở rộng làm đường vào khu công nghiệp T nên không chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận việc bà T đưa cho gia đình ông X, bà N 5.000.000 đồng để tạm sử dụng phần đất phía trước này trồng cây và làm lối đi. Tuy nhiên, sau đó bà Phạm Thị T gian lận, hướng dẫn bà Phan Thị K (là con ông X, bà N khi đó còn nhỏ, thiếu hiểu biết) viết giấy bán đất ngày 16 tháng 10 năm 2004, trong đó có nội dung nhập hai phần đất, gồm phần đã chuyển nhượng và phần phía trước đất quy hoạch chung, gây hiểu lầm nên gia đình ông bà ký vào giấy bán đất. Năm 2017, bà T thuê những người xây dựng là những người “có máu mặt, tù tội” đến làm hàng rào quanh diện tích đất phía trước nên ông X, bà N không dám có ý kiến, vì sợ bị đánh, đồng thời, lúc đó ông X đang bị bệnh phải đi điều trị ở Huế, bà N lo nuôi bệnh cho ông X nên nghĩ là để cho bà T làm gì thì làm, sau này sẽ khởi kiện sau. Hiện phần đất phía trước, bà T đang sử dụng và xây dựng tường rào thuộc Giấy chứng nhận của hộ bà N. Các nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà Phạm Thị T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 325m² và tháo dỡ toàn bộ tường rào gắn liền trên đất tranh chấp. Các nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Phía bị đơn cho rằng: năm 2004, bà T nhận chuyển nhượng đất của bà N là 750m² (ngang 15m, dài 50m, kéo dài từ trước ra sau đến hết thửa đất) thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 1, tại thôn P, xã Đ (nay là khối Phong L, phường Đ), giá 60.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng, hai bên có mời địa chính xã đến để đo đạc, cắm mốc, xác định ranh giới, mốc giới và bàn giao đất, giao đủ tiền. Bà T nhận đất, dựng tường rào bao quanh thửa đất và quản lý đất từ năm 2004 đến nay. Từ lúc nhận chuyển nhượng (năm 2004) đến năm 2018, bà T cho vợ chồng ông Nguyễn V và bà Ngô Thị L1 (là hàng xóm) canh tác trên mảnh đất. Năm 2018, bà T xây dựng nhà và xây tường rào kiên cố, cao hơn, bao bọc toàn bộ khu đất từ trước ra

sau. Khi bà T xây dựng nhà và tường rào, hộ gia đình ông X bà N không ai có ý kiến gì. Hai hộ sử dụng đất theo ranh giới, mốc giới rõ ràng, ổn định, không có tranh chấp. Khoảng năm 2019, khi ông X làm thủ tục đo đạc, tách thửa cho con thì ông X, bà N mới phát hiện phần diện tích đất phía trước bà T đang sử dụng vẫn còn trong Giấy chứng nhận nên khởi kiện. Bị đơn khẳng định nhận chuyển nhượng của các nguyên đơn diện tích 750m², nhưng nhà nước cấp Giấy chứng nhận chỉ có 423m² là do sau khi địa chính đo đạc, cắm mốc xong, làm hồ sơ gửi lên huyện thì Phòng Tài nguyên và Môi trường có xuống thẩm định, kiểm tra, đo đạc thực địa và xác định phần diện tích đất nhận chuyển nhượng phía trước giáp đường quy hoạch mở rộng vào Cụm C, không được cấp Giấy chứng nhận, nên họ chỉ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho phần diện tích đất phía sau, còn thực tế thì bà vẫn sử dụng diện tích đất 750m² (*gồm cả phần đất phía trước*) theo đúng ranh giới, mốc giới hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Việc này hai bên có viết giấy tay về việc chuyển nhượng 750m² và lập hợp đồng chuyển nhượng 423m² để làm thủ tục sang tên. Do đó, bà T không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Phan Ngọc X, bà Nguyễn Thị N. Bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Thanh H1 theo Giấy bán đất ngày 16/10/2004, buộc ông X bà N phải tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho bà phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 325m² loại đất cây lâu năm có nguồn gốc vườn ao.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Các ông, bà Trần Phước H, Trần Thị Thanh H1, Trần Phước T1, Trần Thị Thanh D, Trần Phước T2 đồng ý với quan điểm của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn.

- Các ông, bà Phan Thị Mai L, Phan Thị K, Phan Ngọc A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 168 Luật Đất đai; các điều 116, 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; tiểu mục 2.3, khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc X, bà Nguyễn Thị N về việc buộc bà Phạm Thị T phải tháo dỡ tài sản, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 325m² thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01, tại khối Phong L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2004 giữa bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Thanh H1 đối với diện tích 325m² đất trồng cây*

lâu năm trong cùng thửa đất có vườn ao, được tách ra từ thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01, tại khối Phong L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam thời hạn sử dụng đến tháng 7/2064 và sở hữu tài sản trên đất (tường rào, lưới B40, cửa cổng thép và cây ăn quả gồm: 01 cây khế, 01 cây vú sữa, 01 cây xoài, 06 cây mít, 03 cây mận, 03 cây ổi); bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Thanh H1 được quyền sử dụng 325m² đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có vườn ao tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01 và sở hữu tài sản trên đất (thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01 cấp cho hộ Nguyễn Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 851151 ngày 30/8/1995 diện tích còn lại là 502m²); bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Thanh H1 và hộ bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về tư cận diện tích đất tranh chấp, án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2023, các nguyên đơn Phan Ngọc X, Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: diện tích đất tranh chấp được hộ gia đình bà N tự nguyện ký kết giao dịch chuyển nhượng bằng giấy viết tay lập năm 2004, tự nguyện bàn giao đất cho phía bị đơn quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2004 đến khi tranh chấp; phía bị đơn đã thanh toán đủ tiền, nhận đất để quản lý, sử dụng và trong quá trình xây dựng tài sản trên đất, phía bị đơn không bị phía nguyên đơn ngăn cản, phản đối hoặc khởi kiện. Ngoài ra, tại thời điểm giao dịch và tại thời điểm giải quyết tranh chấp, pháp luật không cấm hộ gia đình bà N thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho bị đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của các nguyên đơn:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm

[2.1.1]. Việc kháng cáo của các nguyên đơn được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông Phan Ngọc X, bà Nguyễn Thị N là hợp pháp.

[2.1.2]. Hội đồng xét xử căn cứ các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.2]. Về nội dung

[2.2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà Phạm Thị T tháo dỡ tài sản, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 325m², thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện (*nay là thị xã*) Điện Bàn cấp cho hộ Nguyễn Thị N năm 1995. Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, nguồn gốc đất mà bị đơn và bà Trần Thị Thanh H1 đang sử dụng (*trong đó có diện tích đất tranh chấp*) thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 1, tại thôn P, xã Đ, huyện Đ. Bị đơn và bà H1 sử dụng đất từ năm 2004, thông qua các giao dịch: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 206m², thành lập thửa 219/1, lập ngày 24 tháng 9 năm 2004, từ bà Nguyễn Thị N sang tên, cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị T ngày 29 tháng 3 năm 2005 (BL 56); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 217m², thành lập thửa 219/2, lập ngày 24 tháng 9 năm 2004, từ bà Nguyễn Thị N sang tên, cấp Giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Thanh H1 ngày 29 tháng 3 năm 2005 (BL 60); Giấy bán đất giữa các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị N (*Nguyễn Thị N, Phan Nhọc XI, Phan Ngọc A, Phan Thị Mai L*) với bên nhận chuyển nhượng là Phạm Thị T, Trần Thị Thanh H1, diện tích chuyển nhượng là 750m² (15m x 50m), giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Diện tích đất tranh chấp 325m² là phần đất ngoài các thửa 219/1 và 219/2, thuộc phạm vi diện tích đất mà các bên giao dịch theo Giấy viết tay lập ngày 16 tháng 10 năm 2004 (BL 13, 70, 151). Các nguyên đơn thừa nhận tự nguyện bàn giao đất cho bị đơn và bà H1 sử dụng đất từ năm 2004 đến nay. Điều này cho thấy bị đơn và bà H1 sử dụng đất tranh chấp dựa trên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và sự tự nguyện bàn giao đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, không có cơ sở để cho rằng bị đơn lấn đất, chiếm đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N.

Thứ hai, các nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bị đơn và bà H1 các thửa đất 219/1, 219/2, còn phần đất tranh chấp là giao cho bị đơn sử dụng bằng hình thức nhận 5.000.000 đồng để bị đơn tạm thời trồng cây trên đất và dùng làm lối đi. Nhưng các nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh giữa hai bên có thiết lập giao dịch cho mượn, cho thuê diện tích đất đang tranh chấp với số tiền như phía các nguyên đơn khai và cũng không có chứng cứ chứng minh các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá 55.000.000 đồng (*các giao dịch thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL: 56, 60, 70, 151) và giấy nhận tiền do ông Phan Ngọc*

X viết (BL 71, 150) không có thông tin thể hiện giá chuyển quyền 55.000.000 đồng và giá thuê đất/muợn đất 5.000.000 đồng). Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn xác nhận sau khi được giao đất vào năm 2004 (gồm cả diện tích đất tranh chấp) bị đơn không trực tiếp sử dụng đất mà cho ông Nguyễn V, bà Ngô Thị L1 canh tác đến năm 2018, điều này phù hợp với quan điểm của ông V, bà L1 (BL 72, 164, 166), cho nên việc các nguyên đơn cho rằng bị đơn thuê đất để tạm thời trồng cây, làm vườn là không đúng với thực tế sự việc đã xảy ra.

Thứ ba, các nguyên đơn cho rằng Giấy bán đất viết tay ngày 16 tháng 10 năm 2004 (BL 151) là do bị đơn lừa con gái và gia đình nguyên đơn viết, ký vào. Tuy nhiên, tại phiên tòa các nguyên đơn khẳng định thời điểm lập giấy này thì bà Phan Thị K đã 20 tuổi, đang là sinh viên và tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị N tự nguyện ký, ghi họ tên vào Giấy bán đất; không có chứng cứ chứng minh có sự ép buộc, lừa dối khi hai bên thiết lập giao dịch này; sau thời điểm lập giao dịch này, ngày 05 tháng 02 năm 2005, ông Phan Ngọc X viết giấy, nhận của “*chị Trần Thị T3 + Anh H số tiền là 10.000.000 đồng*” (BL 71, 151), việc này được bà N khẳng định tại phiên tòa phúc thẩm là: “*ông X có nhận 10.000.000 đồng liên quan đến chuyển nhượng đất giữa hai bên*”. Theo đó, quan điểm của các nguyên đơn cho rằng bị đơn lừa dối hộ gia đình bà Nguyễn Thị N lập giao dịch theo Giấy bán đất lập ngày 16 tháng 10 năm 2004 là không có cơ sở, không phù hợp với diễn biến sự việc đã xảy ra.

Thứ tư, tại thời điểm chuyển nhượng (2004), các nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc phạm vi quy hoạch Khu công nghiệp T nên không được phép chuyển nhượng. Tại Công văn số 102/UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân xã Đ cung cấp thông tin xác định: “*thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01 không thuộc khu vực đã được công bố công khai quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất cho các công trình, dự án đầu tư phát triển xây dựng của tỉnh, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư*” (BL 110). Tại Công văn số 403/KT ngày 06 tháng 12 năm 2003, Phòng Kinh tế thị xã Đ xác định “*thửa đất 219, tờ bản đồ số 01....không nằm trong phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết cụm C và cách phạm vi ranh giới quy hoạch khoảng 27m*” và “*về quy hoạch hạ tầng giao thông cụm công nghiệp T, thì một phần diện tích thửa đất 219 nằm trong hướng tuyến khu quy hoạch giao thông cụm công nghiệp Trảng Nhặt 1*” (BL 290). Kết quả xác minh tại Phòng Kinh tế thị xã Đ thể hiện “*tại thời điểm 16 tháng 10 năm 2004, diện tích đất tranh chấp có thuộc quy hoạch.....hạng mục giao thông đang chưa có kế hoạch đầu tư*” và “*phạm vi diện tích đất tranh chấp nằm ngoài ranh giới quy hoạch, hiện nay diện tích đất này chưa có quyết định thu hồi đất...*”; tại Công văn số 403/KT ngày 06 tháng 12 năm 2003, Phòng Kinh tế thị xã Đ xác định “*năm 2018 phê duyệt quy hoạch chi tiết (1/500) cụm C, xã Đ....*”. Theo đó, có cơ sở xác định: tại thời điểm lập giao dịch Giấy viết tay ngày 16 tháng 10 năm 2004 và hiện nay, diện tích đất tranh chấp 325m² không thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 cụm C, xã (nay là phường) Đ; hiện nay (sau thời điểm phê duyệt quy hoạch chi tiết 6 năm) diện tích đất tranh chấp thuộc quy hoạch hạng mục quy hoạch giao thông của cụm C

nhưng chưa có kế hoạch đầu tư, chưa có quyết định thu hồi đất (đối với tranh chấp) để thực hiện kế hoạch sử dụng đất theo quy hoạch.

Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 quy định “7. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà **chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện** thì người sử dụng đất **được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật....**” và “8. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà **sau 03 năm** chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất **phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ** việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất **không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố** việc điều chỉnh, hủy bỏ thì **người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 7 Điều này**”.

Đôi chiếu quy định của pháp luật đất đai vừa viện dẫn và các tình tiết, sự việc đã lập luận, Hội đồng xét xử xác định: tại thời điểm lập Giấy bán đất năm 2004 người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 219, tờ bản đồ số 1, được thực hiện đầy đủ các quyền do pháp luật quy định (*trong đó có quyền chuyển nhượng*); tại thời điểm giải quyết tranh chấp, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất tranh chấp không thuộc trường hợp bị pháp luật cấm thực hiện.

Thứ năm, giao dịch chuyển quyền diện tích đất tranh chấp được các bên lập bằng giấy viết tay, các nguyên đơn (*bên chuyển nhượng*) xác định bị đơn và bà H1 không nợ tiền gì liên quan đến việc chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2004. Theo đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay này đảm bảo tính hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 13 Bộ luật Dân sự năm 1995, các điều 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: bị đơn và bà H1 không lấn, chiếm đất của hộ bà N, nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp của hộ bà Nguyễn Thị N là hợp pháp, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ pháp luật và phù hợp với sự kiện pháp lý đã xảy ra.

[2.2.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn

Hội đồng xét xử đã nhận định bị đơn và bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 325m² đất của hộ bà Nguyễn Thị N là hợp pháp, đảm bảo tính hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 13 Bộ luật Dân sự năm 1995, các điều 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2004 giữa bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Thanh H1 đối với diện tích 325m² đất tranh chấp là đúng pháp luật.

[2.2.3]. Tại cấp phúc thẩm không phát sinh tình tiết, chứng cứ mới làm thay đổi kết quả xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Các bên không tranh chấp, không có yêu cầu liên quan đến tài sản trên đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử điều chỉnh quyết định của Bản án sơ thẩm về nội dung này cho phù hợp.

[2.2.4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: các nguyên đơn được miễn do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 49, 166, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 116, 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn Phan Ngọc X, Nguyễn Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc X, bà Nguyễn Thị N về việc buộc bà Phạm Thị T phải tháo dỡ tài sản, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 325m² thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01, tại khối Phong L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam;

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy bán đất lập ngày 16 tháng 10 năm 2004, giữa bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Thanh H1, đối với diện tích 325m² đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có vườn ao, được tách ra từ thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01, tại khối Phong L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Thanh H1 được quyền sử dụng 325m² đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có vườn ao tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 01 (*thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ Nguyễn Thị N số E 851151 ngày 30/8/1995*); bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Thanh H1 và hộ bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên, theo pháp luật hiện hành quy định.

4. Án phí dân sự và chi phí tố tụng

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: ông Phan Ngọc X, bà Nguyễn Thị N được miễn.

4.2. *Chi phí tố tụng*: ông Phan Ngọc X, bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.669.000 (*tám triệu, sáu trăm sáu mươi chín nghìn*) đồng và đã nộp xong.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (*ngày 25/4/2024*).

(Kèm theo Bản án là bản vẽ diện tích đất tranh chấp)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Đ;
- THADS thị xã Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng