TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2025/DS-PT
Ngày: 09 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu, bà Ngô Thị Thùy Linh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Minh Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) bị kháng cáo, kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1959; nơi đăng ký thường trú: Khu dân cư P, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); nơi ở hiện nay: Số I T, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu X, sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố S); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Xuân L, năm 1962; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương (nay là xã N, thành phố Hải Phòng); có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1960 (là vợ ông L); địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương (nay là phường N, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

2. Ông Phạm Hữu L1, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương (nay là phường N, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hữu L1: Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C, phố L, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

3. Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1976 (là vợ ông L1); địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương (nay là phường N, thành phố Hải Phòng); vắng mặt ủy quyền cho ông L1 đại diện.

4. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn L, xã L, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là phường B, thành phố Hải Phòng); có mặt.

5. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 2000 (là vợ anh T2); địa chỉ: Thôn L, xã L, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là phường B, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

6. Uỷ ban nhân dân (UBND) xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương; người kế thừa quyền và nghĩa vụ theo pháp luật: Chủ tịch UBND phường N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Những người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Đức T4, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

2. Ông Hoàng Đức Đ, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố Hải Phòng); có mặt ngày 04/9/2025, vắng mặt ngày 09/9/2025.

3. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố Hải Phòng); có mặt ngày 04/9/2025, vắng mặt ngày 09/9/2025.

4. Anh Lê Anh Đ1, sinh năm 1983, địa chỉ: Số nhà A, Ngõ A Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường H, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

5. Anh Lê Anh T5, sinh năm 1986, địa chỉ: Số nhà D C, phường Q, thành phố H (nay là phường H, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm G, thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố Hải Phòng); có mặt ngày 04/9/2025, vắng mặt ngày 09/9/2025.

7. Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm G, thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố Hải Phòng); có mặt ngày 04/9/2025, vắng mặt ngày 09/9/2025.

8. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm G, thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố Hải Phòng); có mặt ngày 04/9/2025, vắng mặt ngày 09/9/2025.

9. Ông Nguyễn Duy T6, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm G, thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố Hải Phòng); có mặt ngày 04/9/2025, vắng mặt ngày 09/9/2025.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Trần Thị T, bị đơn Ngô Xuân L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Văn T2 và Phạm Hữu L1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

1.1 Về đất nông nghiệp Nhà nước đã giao cho các hộ dân (đất 721): Năm 2009, bà T có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ở khu Đ của các hộ dân xóm F (thôn A) nên có nhờ ông Hoàng Đức Đ là người xóm 4 nhưng nắm rõ về đất của các hộ dân xóm F ở khu Đ giới thiệu các hộ dân có đất ở khu vực trên để hai bên thỏa thuận mua bán. Bà T có nhờ T7, phó cụm G1 là ông T15, ông G kiểm tra đối chiếu với các sổ sách theo dõi của thôn về vị trí, diện tích đất của từng hộ gia đình có đất bán để thanh toán tiền. Sau khi xác định được chính xác vị trí, diện tích đất của các hộ dân có đất cần bán bà T đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 09 hộ dân xóm 06 có đất ở bên Đ. Cụ thể, bà T đã ký 10 hợp đồng với 09 hộ dân trên, trong đó: Nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Nguyễn Đức C1 1.381m^2; hộ gia đình bà Đào Thị T8 912m^2; hộ gia đình bà Nguyễn Thị C2 1.254m^2; hộ ông Nguyễn Đình L2 1.187m^2; hộ gia đình bà Nguyễn Thị C3 1.062m^2; hộ bà Nguyễn Thị L3 1.706m^2; hộ ông Nguyễn Văn T9 1.656m^2; hộ ông Phạm Hữu N3 1.213 m^2; hộ ông Nguyễn Hữu L4 ký 02 hợp đồng, 01 hợp đồng nhận chuyển nhượng 1.191m^2 và 01 hợp đồng nhận chuyển nhượng 1.230 m^2. Tổng cộng bà T8 đã nhận chuyển nhượng 12.792m^2. Các hợp đồng đều có chữ ký của bên chuyển nhượng, có chứng kiến của ông T15, ông G và xác nhận, chứng thực của UBND xã C, huyện N. Ngày 08/4/2009 bà T8 đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho các hộ dân. Do thời điểm giao kết hợp đồng diện tích đất các hộ dân chuyển nhượng vẫn còn thời hạn cho thuê với những người khác nên hai bên đều thống nhất thời điểm giao đất là ngày 31/8/2012 khi các hộ thuê đất hết thời hạn hợp đồng. Hai bên cũng thống nhất thời hạn mua bán là lâu dài; sau này Nhà nước, thôn, xã chia lại đất thì tiêu chuẩn đất bà T8 đã mua vẫn thuộc về bà T8, nếu có thu hồi đất thì bà T8 sẽ được đền bù. Ngày 31/8/2012, bà T8 đã nhận đất, khi giao đất thì Cán bộ địa chính xã là ông C, Trưởng thôn đã ra đo đạc chỉ vị trí cho bà T8.

Từ tháng 9/2012, bà T8 cho ông Ngô Xuân L thuê lại toàn bộ diện tích đất 721 bà T8 đã mua của các hộ dân trên ở khu vực xóm F ngoài đê bối, đoạn từ lạch ông T10 về phía đò Q1. Việc thỏa thuận cho thuê đất chỉ bằng lời nói. Tuy nhiên, cuối năm 2014, ông L không trả tiền thuê đất cho bà T8, bà T8 đã yêu cầu ông L trả lại đất nhưng ông L khất lần và không trả lại. Năm 2015, bà T8 có làm đơn đề nghị UBND xã C và UBND huyện N giải quyết buộc ông L trả đất. Năm 2016, Thanh tra Nhà nước huyện N đã kết luận đất là của bà T8 và ghi tên bà T8 trên bản đồ địa chính khu đất tại khu vực Đ (do Thanh tra vẽ). Sau khi có Kết luận thanh tra và bản đồ xác định đất của bà T8, khoảng tháng 8/2018 một số người sử dụng đất của bà T8 đã trả lại cho bà T8 khoảng 01 mẫu 07 sào đất 721 ở các khu vực khác, còn gia đình ông L vẫn không trả đất cho bà T8. Sau này, bà T8 được

biết ông L đã bán cho anh T2 và anh L1. Anh T2 đã trồng cây, xây nhà trên phần đất của bà T8 đã mua.

1.2 Về đất nông nghiệp do UBND xã quản lý và cho các cá nhân thầu khoán (đất công điền): Ngày 16/01/2009, bà T8 và ông L cùng nhau ký hợp đồng thầu khoán thầu chung phần diện tích đất công điền khu vực đồng K, thôn A, xã C tổng diện tích 33.162m^2 để sản xuất gạch và trồng cây ngắn ngày. Phần diện tích đất công điền này nằm bao quanh khu vực đất 721 của các hộ dân xóm F và xóm D khu vực ngoài đê bối, đoạn từ lạch ông T10 đến bến đò Q1 và là phần đất giáp với sông. Thời gian hợp đồng là từ ngày 01/7/2009 đến ngày 30/7/2014. Ngày 19/6/2014, trước khi kết thúc hợp đồng UBND xã C đã lập đoàn xác minh hiện trạng để ký hợp đồng mới. Sau khi kiểm tra hiện trạng đã vẽ bản đồ, xác định tổng diện tích đất công điền khu vực này trừ phần bị sạt lở rìa sông còn lại 18.259m^2. Ngày 26/8/2014, UBND xã C đã có biên bản làm việc, tiếp tục thống nhất cho bà T8 và ông L thầu khoán phần đất công điền còn lại, giao cho ông L diện tích 10.042m^2, trừ 180m^2 ranh giới còn 9.962m^2 đất công điền; giao cho bà T8 8.213m^2, trừ đất chũng 2.022m^2, ranh giới 150m^2 còn 6.041m^2. Vị trí đất đấu thầu như sơ đồ đã vẽ phía sau biên bản làm việc. Ngày 01/7/2014, bà T8 và ông L đã tiếp tục ký hợp đồng giao khoán với UBND xã C theo diện tích, vị trí đất đã được xác định trong biên bản làm việc ngày 26/8/2014. Sau khi ký hợp đồng thầu đất từ 01/7/2014 đến 01/7/2019, bà T8 để cho ông L sử dụng toàn bộ diện tích đất 721 và đất công điền bà T8 thầu của UBND xã tại khu vực này. Bà T8 và ông L thỏa thuận miệng là tiền thuê đất là 300.000đ/sào/năm, ông L sử dụng hay cho người khác thuê lại cũng phải trả bà T8 theo giá thuê này. Ông L đã cho ông H thuê phần diện tích đất này của bà T8. Đến cuối năm 2014, ông L không trả tiền thuê đất, bà T8 đã yêu cầu ông L trả lại đất nhưng ông L khất lần không trả. Ngày 01/7/2019, khi hết hạn hợp đồng, do phần đất công điền sạt lở, phần diện tích đất công điền tại khu vực này còn lại ít, bà T8 tiếp tục được UBND xã C ký hợp đồng cho thầu đất công điền diện tích là 1.080m^2 đến ngày 01/7/2021. Ngày 05/7/2021, bà T8 tiếp tục được UBND xã C gia hạn thầu diện tích đất công điền đến hết ngày 05/07/2026. Phần diện tích đất công điền này hiện tại ông L và anh T2 vẫn đang sử dụng. Bà T8 xác định vị trí đất tranh chấp nằm ở thửa 32 tờ bản đồ số 12, bản đồ 2006; thửa 147, 150 tờ bản đồ số 09 đo đạc năm 1996.

1.3. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông L, anh T2, anh L1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất 721 bà T8 mua của 09 hộ dân là 12.792m^2 và diện tích 1.080m^2 đất công điền bà T8 đấu thầu của UBND xã C. Buộc ông L, anh T2, anh L1 phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Buộc ông L, anh T2, ông L1 phải trả tiền thuê đất mà ông L, anh T2, anh L1 sử dụng đất của bà T8. Cụ thể: Tiền thuê đất 721 bà T8 mua của các hộ dân từ tháng 9/2012 đến nay; tiền thuê đất công điền giai đoạn 2014 - 2019; tiền thuê đất công điền từ giai đoạn 2019 đến nay. Bà T8 đề nghị tính theo giá thuê đất: từ 2012 - 2014 là 600.000đ/sào/năm; từ 2014 - 2018, giá thuê đất là 800.000đ/sào/năm; từ 2018 đến nay, giá thầu là 1.200.000đ/sào/năm.

2. Bị đơn Ngô Xuân L trình bày:

Từ khoảng năm 2009 đến năm 2012, ông L có mua đất 721 tại khu đồng Kênh của các hộ dân tại thôn A, trong đó có đất của các hộ dân xóm F thôn A, xã C (nay là thôn A). Ông L mua gồm cả đất trong đê và đất ngoài đê, diện tích đất 721 ngoài đê khoảng 7.000 m^2 gồm đất 721 của hộ gia đình ông Phạm Hữu Đ2, hộ gia đình bà Phạm Thị N1, hộ gia đình ông Nguyễn Hữu M (do ông M đại diện phụ trách), tổng diện tích 1.234 m^2; hộ ông Nguyễn Duy L5 diện tích 1.413 m^2; hộ nhà ông N2, ông V ông mua năm 2012, còn lại mua năm 2009. Ngoài ra, còn diện tích 370m^2 đất do UBND xã C trả cho ông ở ngoài đê vì trước đó khoảng năm 2005 ông L ký hợp đồng khai thác đất với UBND xã nhưng UBND xã giao thiếu đất cho ông L, nên sau đó UBND xã bù đất công điền tại xóm F cho ông L. Đất ngoài đê của xóm 6 ông L sử dụng canh tác cây ngắn ngày ổn định từ khi mua đến nay. Năm 2020, ông L nhượng lại cho anh Trần Văn T2 sử dụng, anh T2 sử dụng canh tác cây ngắn ngày cho đến nay. Ông L biết bà T8 cũng mua đất 721 của các hộ dân của xóm F nhưng không biết cụ thể mua của ai, bao nhiêu, ở vị trí nào. Giữa ông L và bà T8 không có giao dịch về việc thuê đất như bà T8 trình bày. Ông L không sử dụng đất của bà T8, cũng không thuê đất của bà T8 bao giờ. Bà T8 yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất đồng Kênh, ngoài đê bối mà bà T8 mua của các hộ dân xóm F và trả tiền thuê đất từ tháng 9/2012 đến nay ông không chấp nhận.

Ngoài mua đất 721 của các hộ dân ông L còn thuê đất công điền của UBND xã C (đất thuê liền với đất 721 ông L mua ở trên) từ năm 2015, thời hạn thuê 05 năm, hết thời hạn lại ký lại hợp đồng. Do đất công điền ở ngoài đê giáp sông K nên thường xuyên bị sạt lở. Khi ký lại hợp đồng, UBND xã đều đo lại diện tích đất và xác định diện tích đất thuê trong hợp đồng mới. Do thời gian thuê đã lâu, diện tích đất thuê bị thay đổi nên ông L không nhớ. Ông cung cấp cho Toà án một số hợp đồng thuê ngày 01/7/2014 (Chủ tịch là ông Nguyễn Đình H1 ký, diện tích thuê là 10.042 m^2); Hợp đồng giao khoán số 78 ngày 18/9/2017 diện tích 6.982 m^2; Hợp đồng số 88 ngày 02/7/2018 diện tích 1.800 m^2. Đối với hợp đồng năm 2018, ông L chưa hết thời hạn thuê nhưng do ông L không sử dụng nên nhượng lại tiêu chuẩn thuê cho anh T2 để anh T2 sử dụng cùng đất 721 của ông L đã nhượng lại cho anh T2, do đó UBND xã C đã ký lại hợp đồng với anh T2. Khi ký hợp đồng với anh T2, cán bộ địa chính xã về đo lại đất và giao thêm đất công điền cho anh T2 thuê tổng diện tích 2.880 m^2. Anh T2 sử dụng ổn định từ đó đến nay. Bà T8 cũng thuê đất công điền ở gần chỗ đất công điền hiện anh T2 thuê; bà T8 thuê nhưng không sử dụng mà cho người khác sử dụng là ông H và ông L6, ông T11. Ông L xác định không thuê lại đất công điền của bà T8; không giao dịch mua bán, thuê đất tại Đ với bà T8, bà T8 khởi kiện ông là không đúng. Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T8.

3. Bà Phạm Thị N (vợ ông L) trình bày: Từ khoảng những năm 2008, 2009, vợ chồng bà mua đất 721 của các hộ dân thôn A tại khu Đ, thôn A, xã C, huyện N. Ngoài mua đất 721, vợ chồng bà còn thuê đất công điền của UBND xã C tại khu Đ để sử dụng. Gia đình bà sử dụng ổn định. Bà T8 mua đất 721 và thuê đất công điền tại Đồng Kênh thế nào bà không rõ. Trước đó, bà T8 nhiều lần đến gặp vợ chồng bà nói rằng vợ chồng bà sử dụng đất của bà T8, bà nói bà T8 bỏ hợp đồng của bà T8 ra xem đất bà T8 ở đâu nhưng bà T8 không bỏ. UBND xã C nhiều

lần hoà giải, cắm mốc, sau đó đất của bà T8 bị nở, bà T8 cứ đòi vào đất của vợ chồng bà. Vợ chồng bà chưa bao giờ thuê đất của bà T8 hay sử dụng đất của bà T8 nên bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T8. Đối với đất công điền tại khu Đ trước ông bà thuê của UBND xã C, hiện UBND xã C chuyển tên cho người khác thuê, ông bà không sử dụng nữa. Đối với đất 721, ông bà mua của các hộ dân, sau đó để cho anh T2 sử dụng. Ông bà chỉ cho anh T2 canh tác, còn cụ thể ông L làm việc với anh T2. Ông bà không thuê, không mượn và không sử dụng đất của bà T8. Việc mua bán đất 721 với các hộ dân ở thôn A là do ông L thực hiện và quản lý hợp đồng nên bà N không có để cung cấp cho Toà án. Do công việc bận lại ở xa nên đề nghị Toà án cho vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

4. Anh Trần Văn T2 trình bày: Anh T2 quen biết ông Ngô Xuân L, bà Phạm Thị N và không có quan hệ gì với bà Trần Thị T. Khoảng năm 2020, anh T2 có nhận chuyển nhượng đất 721 tại khu Đ, A, C của ông L, bà N (nguồn gốc đất ông L mua của các hộ dân thôn A, xã C từ lâu và sử dụng ổn định). Sau khi anh nhận chuyển nhượng từ gia đình ông L, vợ chồng anh sử dụng đất ổn định cho đến nay. Ngoài đất mua của ông L, anh còn thuê đất công điền tại khu Đ của UBND xã C. Diện tích đất công điền và diện tích đất 721 nhận chuyển nhượng từ ông L liền kề nhau nên hiện nay anh sử dụng toàn bộ, còn diện tích cụ thể bao nhiêu anh không nhớ. Anh không rõ bà T mua và thuê đất tại Đ như thế nào nhưng trước đó bà T nhiều lần đưa hợp đồng của bà T ra đề nghị UBND xã xác định giúp đất của bà T ở đâu. Vị trí đất anh sử dụng hiện nay, ông L đã sử dụng ổn định sau đó chuyển lại cho anh sử dụng. Bà T cho rằng đất đó của bà T là không có căn cứ, anh T2 không chấp nhận.

Trên phần đất anh đang sử dụng có 01 lán Proximăng làm nhà trông coi, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Số tiền anh bỏ ra mua đất của ông L và xây dựng tài sản trên đất, tiền thuê đất của UBND xã là tài sản chung của vợ chồng anh. Khi anh nhận chuyển nhượng đất với ông L, hai bên chỉ thoả thuận miệng, ông L giao cho anh hợp đồng chuyển nhượng với các hộ dân ở A, C. Việc giao dịch, chuyển nhượng giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông L đã xong từ lâu, anh không có ý kiến gì và không có yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết nội dung nào liên quan đến giao dịch đó. Còn liên quan đến đơn khởi kiện của bà T, bà T phải chứng minh được đất của bà T mua nằm ở vị trí nào, còn đất vợ chồng anh đang sử dụng không liên quan đến bà T.

5. Chị Trần Thị T12 (vợ anh T2) trình bày: Nhất trí nội dung anh T2 trình bày, không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung liên quan đến chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị với ông L và giao dịch thuê đất của UBND xã C.

6. Ông Phạm Hữu L1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T1 trình bày: Khoảng năm 2013, ông Ngô Xuân L ký hợp đồng chuyển nhượng đất 721 của các hộ dân ở thôn A, xã C. Cùng năm 2013, ông L chuyển nhượng cho ông L1 01 mẫu 05 sào đất mà ông L mua của các hộ dân ở xóm F, ông L1 trồng cỏ nuôi cá. Năm 2018, ông L còn lại 2 mẫu đất mà ông L mua của xóm F nữa nên ông L tiếp tục chuyển cho ông L1, tổng diện tích 2 lần chuyển là 03 mẫu 05 sào 05 thước = 12.720 m^2. Ngày 18/9/2018, ông L viết giấy chuyển nhượng đất cho ông L1 đất của 14 hộ ông L đã mua và giao cho ông toàn bộ hợp

đồng chuyển nhượng của 12 hộ dân thôn A, C (hộ ông Nguyễn Đình H2 là 1.687,5 m^2; hộ ông Nguyễn Văn L7 diện tích 1.320 m^2; hộ ông Nguyễn Xuân S diện tích 1.290 m^2; hộ ông Nguyễn Như L8 diện tích 1.080 m^2; hộ ông Nguyễn Như L9, diện tích 435 m^2; hộ ông Nguyễn Văn T13 diện tích 780 m^2; hộ ông Nguyễn Văn V1 diện tích 945 m^2; hộ ông Nguyễn Văn L10 420m^2; hộ ông Nguyễn Văn Đ3 750m^2; hộ ông Nguyễn Văn T14 diện tích 1.326,5 m^2; hộ ông Nguyễn Văn H3 diện tích 750 m^2; hộ ông Nguyễn Đình L11 diện tích 375 m^2 (tổng diện tích là 11.159 m^2); Ngoài ra, còn hộ ông N2 diện tích 1.392m^2, hộ ông V diện tích 1.234m^2, ông L chưa đưa giấy chuyển nhượng.

Theo giấy tờ ông L bán cho ông thì tổng diện tích là 12.720 m^2 nhưng theo các hợp đồng chuyển nhượng đất của các hộ dân cộng lại là 11.159,4 m^2 có thể do làm lẫn hợp đồng của các hộ dân, hiện ông L1 chỉ còn giữ 12 hợp đồng chuyển nhượng với các hộ dân. Ông L1 không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông L1 và ông L. Trên thực tế theo thẩm định tại chỗ của Toà án diện tích 11.913 m^2, ông L1 xác định diện tích theo hiện trạng là đúng. Ông L1 không mua trực tiếp đất với các hộ dân mà ông L là người mua trực tiếp. Năm 2013, ông L bán lại cho ông 1 mẫu 5 sào vị trí đất theo thực địa là 1 phần diện tích đất ký hiệu S4, một phần diện tích đất ký hiệu S8 theo biên bản thẩm định của Toà án. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông L ông đã sử dụng diện tích đất đó. Năm 2018, ông L tiếp tục chuyển nhượng cho ông L1 diện tích 2 mẫu 5 thước vị trí chính là ở phần diện tích đất ký hiệu S4. Năm 2013, ông L1 mua của ông L giá là 5.000.000 đồng/sào, năm 2018 ông mua giá 10.000.000đ/sào. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L1 đã sử dụng ổn định. Nay bà T yêu cầu ông L1 trả lại diện tích S8 = 2.166 m^2, ông L1 không đồng ý vì theo kết quả thẩm định của Toà án, diện tích S8 nêu trên thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 12 (bản đồ đo đạc năm 2006) khu Đ hiện ông L1 đang sử dụng là đất 721 ông L1 mua của các hộ dân thuộc xóm F, thôn A, xã C. Ông L1 mua đất của 14 hộ (12 hộ xóm E, 02 hộ xóm F), tổng diện tích 3 mẫu 5 sào, 5 thước = 12.720 m^2. Theo xem xét hiện trạng ông L1 đang sử dụng gồm 2 khu vực phần diện tích ký hiệu S4 = 9.794 m^2 và phần diện tích ký hiệu S8 = 2.166 m^2, tổng 11.913 m^2 như vậy vẫn thiếu so với diện tích ông mua của 14 hộ dân. Lý do vì quá trình sử dụng đất diện tích có biến đổi về mô mốc, đất giáp sông nên bị sạt nở. Ông L1 mua đất của các hộ dân từ 01/8/2013. Do đặc điểm đất 721 khu Đ của các hộ dân A, xã C nằm ở bên kia sông K nên các hộ dân xã C không sang canh tác mà cho nhiều cá nhân thuê khoán thầu làm lò gạch, nhiều người khoán thầu xong lại chuyển cho nhau ông không rõ những ai sử dụng trước đó. Quan điểm của ông là đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông L1 giao nộp 01 giấy biên nhận chuyển nhượng đất 721 giữa ông Ngô Duy L12, bà Phạm Thị N với ông Phạm Hữu L1, nội dung thể hiện ông L12 chuyển nhượng đất 721 của các hộ dân xóm G, thôn A với tổng diện tích là 3 mẫu 5 sào 5 thước (12.720 m^2).

7. Tại lời khai của ông Nguyễn Hữu L4, ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Đình L2, bà Đào Thị T8, ông Nguyễn Văn T15, ông Nguyễn Văn T9, bà Nguyễn Thị M1, ông T9, ông Phạm Hữu N3 đều xác định: Có diện tích đất tiêu chuẩn được cấp trong đó có đất tại khu Đ; về diện tích cụ thể, tiêu chuẩn được cấp tại Đ đều do thời gian đã lâu nên không nhớ,

không trình bày được diện tích, không xác định được vị trí đất tại khu Đ. Họ đều xác định có việc chuyển diện tích đất tại khu Đ cho bà T8; việc ký hợp đồng đều thông qua lãnh đạo thôn trực tiếp thực hiện, không trực tiếp sang giao đất vì đất đã thay đổi hiện trạng, không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng. Sau khi được xem sơ đồ vị trí, diện tích các thửa ruộng ở xóm F Đ, khu vực ngoài đê bối do ông T15 trưởng xóm F vẽ giao cho bà T8 ngày 10/5/2020, các hộ đều xác định vị trí, diện tích như trong sơ đồ là đúng.

8. Ông Nguyễn Văn T15 trình bày: Thời điểm năm 1993, khi chia ruộng theo Quyết định 721 của UBND tỉnh H, ông T15 là thành viên trong Hội đồng chia ruộng của xóm G (xóm F), còn xóm 5 ông không tham gia. Thời điểm đó, ông M2 làm trưởng xóm 6 quản lý sổ sách chia ruộng giai đoạn đầu. Sau khi chia ruộng xong, thôn xóm trực tiếp chỉ mốc giới và bàn giao ruộng cho từng hộ dân, các hộ dân canh tác trên diện tích đất ruộng chia khoảng 1 - 2 năm ông M2 thôi làm trưởng xóm F thì ông T15 được bầu thay nhưng các sơ đồ và sổ sách gốc về chia ruộng ông không được bàn giao. Ông có hỏi ông M2 về sổ chia ruộng gốc ở khu Đ thì ông M2 bảo không có, sau khi chia ruộng thì của hộ nào hộ đó tự quản lý. Sau khi làm trưởng xóm ông được phân công theo dõi việc sử dụng đất ruộng của các hộ dân. Thời điểm chia ruộng các thửa ruộng được đóng cọc làm mốc giới, ông T15 đã đo đạc và ghi vào sổ theo dõi riêng của ông. Do vậy, vị trí, kích thước, diện tích của các hộ dân được chia ruộng tại khu Đ được quản lý chặt chẽ cho đến khi các hộ vào làm gạch. Khoảng năm 2002 Nhà nước quy hoạch khu bãi Đ để sản xuất gạch có thời điểm ông làm trưởng xóm F, có thời điểm ông làm hợp tác xã nông nghiệp. Sau khi một số chủ lò gạch khai thác đất bãi lại lấn sang phần đất khác dẫn đến bị mất mốc giới, ảnh hưởng đến sản xuất. Do vậy, một số hộ dân có ruộng ở Đ không canh tác được đã bán cho nhà ông K, bà T8, bà D, ông L4, ông L12. Khi người mua ruộng muốn mua khu vực nào đều đến hỏi các trưởng xóm phụ trách để biết được khu vực đó là ruộng của hộ nào và diện tích, kích thước bao nhiêu. Các ông đã cung cấp các hộ mua và bán nắm thông tin và tự giao dịch với nhau. Việc giao nhận tiền và bàn giao đất là do các hộ tự thực hiện với nhau. Sau khi các bên mua bán với nhau xong không xác định được cụ thể mốc giới khi đó có nhờ UBND mời các trưởng thôn, phó thôn để xác định mốc giới hộ. Ngày 10/5/2020, ông T15 có vẽ sơ đồ các thửa ruộng của xóm 6 khu vực ngoài đê bối và giao cho bà T8, sơ đồ này dựa trên sổ sách ông T15 theo dõi khi được giao làm trưởng xóm F và chép lại. Hiện tại các sổ sách này ông T15 không còn lưu giữ.

9. UBND xã C cung cấp: Năm 1993, thực hiện cấp đất nông nghiệp (đất 03) cho các hộ dân theo tiêu chuẩn, các hộ dân ở thôn A (nay là thôn A, A) đều được cấp đất tại khu Đ, mỗi nhân khẩu được 55,8 m^2; Các thời kỳ dồn ô đổi thửa diện tích đất ở khu Đ không thay đổi. Về tài liệu cung cấp đất nông nghiệp năm 1993 và dồn ô đổi thửa qua các thời kỳ hiện UBND xã không còn lưu giữ nên không cung cấp được. Do đặc thù đất khu Đ nằm phía bên kia Sông K, giáp Kinh Môn đi lại khó khăn hầu hết sau khi nhận đất các hộ không sử dụng.

Đối với khu Đ, ngoài tờ bản đồ đo vẽ năm 1996 và năm 2006 không thuộc diện đo vẽ và lập tờ bản đồ khác. Bà T8 khởi kiện đến TAND yêu cầu giải quyết

đối với diện tích đất tranh chấp tại khu Đ, UBND xã không xác định được vị trí đất của bà T8 kiện đòi và số thửa theo tờ bản đồ mà UBND xã quản lý.

UBND xã xác định hộ gia đình ông Nguyễn Đức C1, bà Đào Thị T8, bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Hữu L4 ở xóm F thôn A là đúng; cụ thể tiêu chuẩn cấp đất của từng hộ UBND xã không có hồ sơ nên không xác định được, đề nghị Toà án làm việc trực tiếp với các hộ dân và trưởng thôn An Điền G1 để làm rõ.

Bà T8 cung cấp cho Toà án các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có chứng thực của UBND xã C (chủ tịch là ông Nguyễn Đồng Đ4) ký, hiện UBND xã không lưu giữ bản gốc các hợp đồng này và theo các hợp đồng bà T8 cung cấp không có số, không vào sổ chứng thực;

Về đất công điền: Theo hợp đồng khoán thầu ngày 16/9/2014, giữa UBND xã C với bà Trần Thị T thể hiện UBND xã cho bà T khoán thầu diện tích đất công điền thôn A, xã C (khu Đ), diện tích 2.081 m^2, mục đích sản xuất trồng cây ngắn ngày hàng năm với định mức khoán là 20 kg thóc/sào/năm, thời hạn từ 01/7/2014 đến 30/6/2019, giá tính theo giá thóc thuế của Nhà nước quy định. Sau khi hết hạn hợp đồng, UBND xã và bà T tiếp tục ký 2.081 m^2. Diện tích giao khoán thầu giữa năm 2014 và 2019 có khác nhau do khu đất bị sạt lở. Tính đến thời điểm hiện nay, bà T đã nộp đủ tiền thuê khoán với UBND xã.

Theo hợp đồng giao khoán số 78 ngày 18/9/2017, giữa UBND xã C với ông L12 thể hiện UBND xã C cho ông L12 khoán thầu diện tích đất Công điền tại khu Đ là 6.982 m^2 (thời hạn 4 năm, từ 18/9/2017 đến 18/9/2021), giá khoán 200.000 đồng/sào/năm. Còn các hợp đồng khoán thầu trước đó của ông L12 với UBND xã chưa tìm được. Sau khi hết hạn thầu khoán, UBND xã không ký lại hợp đồng với ông L12.

Theo sổ mục kê năm 2006 thì các thửa từ 01 - 43 tờ bản đồ số 12 đều ghi chủ sử dụng là UBND xã nhưng trên thực tế các thửa đất đó vừa có đất 721 vừa có đất công điền.

Theo hợp đồng khoán thầu số 88, diện tích anh T2 khoán thầu là 2.880 m^2 tại tờ bản đồ số 12 thuộc thửa 32 bản đồ địa chính là đất công điền (thời hạn thực hiện hợp đồng từ 02/7/2018 đến 02/7/2023), U ký hợp đồng khoán thầu tiếp. Hợp đồng số 93 với bà T thì bà T sử dụng 1.080 m^2 đất tại thửa 32, tờ bản đồ số 12 là đất công điền; UBND xã không khoán thầu với ông L12 tại thửa 32, tờ bản đồ số 12. Vị trí đất công điền là những vị trí giáp sông thể hiện theo bản đồ và trích lục thửa đất.

Bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Ngô Xuân L và anh Trần Văn T2 phải trả lại diện tích 721 bà T đã mua và đất công điền bà T thuê của UBND xã C, quan điểm của UBND xã C là đề nghị TAND căn cứ vào hồ sơ, tài liệu thu thập được để giải quyết vụ án đúng quy định.

10. Tại Công văn số 10/TNMT ngày 15/3/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N xác định: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N rà soát, kiểm tra kho lưu trữ không tìm được tài liệu nào liên quan đến việc UBND huyện N đã cấp giấy CNQSD đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân tại khu Đ. Qua xác minh tại UBND xã C, các thửa đất trên đều chưa được cấp đất.

11. Tại Công văn số 98 ngày 17/10/2022, Phòng Nông nghiệp huyện N xác định: Năm 2015, UBND xã C chỉ thực hiện dồn điền đổi thửa diện tích đất trong đồng còn lại toàn bộ diện tích đất Đ không thực hiện dồn điền đổi thửa.

12. Tại Công văn số 402/UBND -TTr ngày 19/4/2024, UBND huyện N xác định: Giai đoạn trước năm 2015, UBND huyện N nhận được nhiều đơn tố cáo, kiến nghị của công dân liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất ở khu vực Đ, thôn A, xã C. UBND huyện đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét, giải quyết nhiều vụ việc nhưng công dân có đơn không đồng ý và thường xuyên có đơn gửi các cấp, ngành. Trên cơ sở kết quả làm việc ngày 20/8/2015 giữa Thanh tra huyện với các công dân có đơn (ông Nguyễn Hữu X, ông Vũ Đình T16). Ngày 04/9/2015, UBND huyện N ban hành Quyết định 2572/QĐ-UBND về việc thanh tra đột xuất việc chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng đất tại khu Đ. Trên cơ sở Kế hoạch thanh tra đã được phê duyệt, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra theo quy định. Ngày 15/12/2017, UBND huyện đã ban hành kết luận số 06/Kl-UBND về việc thanh tra đột xuất. U1 đột xuất là thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, trong đó có nội dung kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (thuê đơn vị tư vấn là Trung tâm T17 thuộc Sở tài nguyên môi trường tỉnh H tiến hành đo đạc hiện trạng khu Đ). Kết quả đo đạc được thể hiện tại mảnh trích lục đo hiện trạng bản đồ địa chính khu đất số 1 -2016, kết quả đo đạc có xác nhận của đơn vị đo đạc, UBND xã C và Phòng TNMT.

Trên cơ sở kết quả đo đạc, đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra xác minh nội dung theo kế hoạch được phê duyệt. Việc đối soát chủ sử dụng đất (ghi tên theo bản trích đo) là theo thực tế chủ sử dụng đất tại thời điểm đo đạc, cơ sở thôn A phối hợp với Đoàn thanh tra để xác định. Việc ghi tên chủ sử dụng đất trên bản trích đo chỉ để có cơ sở tổng hợp, rà soát đối chiếu với các giấy tờ về pháp lý để xác định chủ sử dụng hợp pháp tại các thửa đất trên bản đồ và ngoài thực địa. Qua thanh tra đã xác định "việc các hộ dân chuyển nhượng, nhận khoán thầu chỉ bằng giấy viết tay, có nhiều trường hợp không có giấy tờ, hoặc chỉ còn lưu giữ bản phô tô, không có đo đạc giao đất, hiện nay ngoài thực địa mốc giới giữa các thửa đất không rõ ràng… do đó không có cơ sở pháp lý để xác định quyền sử dụng đất của các hộ dân đang sử dụng tại khu Đ". Kết quả thanh tra được nêu rõ tại kết luận số 06/KL-UBND ngày 15/12/2017 của UBND huyện N. Việc có hai mảnh trích đo cùng ngày thiết lập nhưng tên người sử dụng tại các thửa đất lại khác nhau vì khi tiến hành đo đạc đơn vị đo đạc đã lập thành nhiều bản để phục vụ Đoàn thanh tra xác minh làm rõ các nội dung liên quan. Đoàn thanh tra đã sử dụng 2 tài liệu nêu trên để tiến hành rà soát, đối chiếu tại thực địa và các hồ sơ có liên quan, trong quá trình thực hiện đã ghi chép để có cơ sở tổng hợp, làm việc với các cá nhân có liên quan. Việc ghi chép nêu trên không là căn cứ pháp lý để xác định chủ sử dụng hợp pháp tại các thửa đất trên bản đồ và ngoài thực địa. UBND huyện N không giải quyết đơn của bà T đối với diện tích đất 721 tại khu Đ nên không có hồ sơ để cung cấp.

13. Ông Nguyễn Đức C - Nguyên cán bộ địa chính xã C cung cấp: Ông C là cán bộ địa chính xã C từ năm 2000 đến năm 2020 thì nghỉ hưu. Ông xác định giai đoạn ông làm địa chính ông có thu thập thông tin từ các thôn, xóm để vẽ sơ đồ các hộ dân có đất nông nghiệp ở đồng K, trong đó có xóm F ngoài đê (khu vực

tranh chấp). Bản sơ đồ bà T cung cấp cho tòa án, ông C xác định đúng là do ông vẽ giao cho bà T. Về đất công điền tại khu Đ, UBND xã có ký hợp đồng thầu khoán cho một số công dân, khi ông nghỉ hưu đã bàn giao lại đến nay ông không nhớ được các thông tin về việc khoán thầu đất công điền tại khu Đ. Đề nghị Toà án làm việc với UBND xã C để thu thập tài liệu về hợp đồng khoán thầu khu Đ để nắm được thông tin.

14. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Phần diện tích đất anh T2 đang sử dụng (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo thể hiện anh T2 sử dụng diện tích S 7 = 16.090 m^2 (thửa 147, 150 tờ bản đồ số 9 bản đồ 1997); ông L1 sử dụng diện tích đất ở thửa S8 = 2.166 m^2 và S4 = 9.747 m^2 (thửa 33, tờ 12). Về tài sản trên đất: Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 38 m^2; 01 mái tôn diện tích 78 m^2; 01 sân trạt bê tông diện tích 46 m^2; Cây lâu năm gồm: 01 cây sung, 02 cây đu đủ, 01 bụi chuối, 01 cây lộc vừng, 01 cây đào. Ngoài ra trên đất anh T2 trồng cây ngắn ngày nên không thể hiện trong biên bản.

15. Kết quả định giá tài sản:

Hội đồng định giá xác định đất nông nghiệp là 70.000 đồng/m^2; đất công điền thuộc quản lý của UBND xã C nên không tiến hành định giá. Về tài sản trên đất (gồm mít, sung, lộc vừng, đào thường, chuối….) và nhà trông coi tổng giá trị 99.867.000 đồng; mái tôn phía ngoài 34.842.000 đồng; sân láng vữa 10.126.000 đồng. Phần đất bà T đang sử dụng (theo biên bản sơ đồ kèm theo bà T sử dụng phần diện tích S6 = 7.879 m^2 (Thửa 123, tờ bản đồ số 9, bản đồ 1997), S5 = 8.686 m^2, S1 = 673 m^2, S2 = 3.965 m^2).

16. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Ngô Xuân L trả lại phần diện tích đất 12.792m^2 đất 721, thuộc khu Đ thuộc địa phận xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Buộc ông Ngô Xuân L, bà Phạm Thị N phải thanh toán trả cho bà Trần Thị Thanh 8 giá trị đất và 55.064.500đ tiền sử dụng đất từ ngày 01/9/2012 đến ngày xét xử 20/01/2025. Tổng là 950.504.500đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh B ông Ngô Xuân L, anh Trần Văn T2 trả lại phần diện tích đất công điền 1.080m^2 tại khu Đ thuộc địa phận xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T yêu cầu ông L, anh T2, ông L1 phải thanh toán tiền thuê đất công điền từ giai đoạn 2014 đến nay.

Giao phần diện tích đất 12.792m^2 đất 721 bà T mua của 09 hộ dân xóm F, thuộc khu Đ, xã C, huyện N, tỉnh Hải Dương cho ông Ngô Xuân L, bà Phạm Thị N, anh Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị T3, ông Phạm Hữu L1, bà Vũ Thị T1 tiếp tục sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 22/01/2025, ông Ngô Xuân L và anh Trần Văn T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 24/01/2025 bà Trần Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu được nhận tài sản là quyền sử dụng đất. Ngày 06/02/2025 ông Phạm Hữu L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 21/QĐ-VKS-NS ngày 24/01/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông L, anh T2, ông L1 phải trả cho bà T 12.792m^2 đất ông L1, anh T2 đang chiếm hữu của bà T và giải quyết phần giá trị tài sản trên đất trả lại cho anh T2 và ông L1.

Tại phiên tòa:

Các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày nội dung như đã trình bày ở giai đoạn sơ thẩm; Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Bà T xác định không thỏa thuận cho ông L thuê đất mà nhờ ông L cho người khác thầu lại đất nhưng ông L không trả tiền cho bà T.

Những người làm chứng là đại diện các hộ dân ở xóm E, xóm F thôn A có mặt đều xác định năm 1993 khi chia ruộng, tiêu chuẩn chia ruộng trong đồng là 55,8m^2/1khẩu, tiêu chuẩn chia ruộng ngoài đê là 245m^2/1khẩu. Tuy nhiên, khu Đ do cách sông, đi lại canh tác khó khăn nên từ xóm A đến xóm 6 mỗi khẩu đều được chia theo hệ số 1,5. Những người làm chứng đều xác định đã chuyển nhượng toàn bộ đất nông nghiệp cho bà T hoặc ông L theo các hợp đồng do bà T, ông L xuất trình là đúng; đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và không tranh chấp gì với bà T hoặc ông L liên quan đến quyền sử dụng đất 721 ở khu vực Đ.

Ông L, anh T2 và đại diện của ông L1 xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa họ. Toàn bộ diện tích đất hiện anh T2 và ông L1 đang sử dụng và có tranh chấp vẫn nguyên theo hiện trạng từ khi nhận chuyển nhượng của các hộ dân, không có việc đào bới và san gạt, bồi đắp quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng), chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, không chấp nhận kháng cáo của ông L, anh T2, ông L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông L, anh T2, ông L1 trả cho bà T 12.792m^2 đất 721. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) và kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đề nghị đưa bà Phạm Thị N1, ông Nguyễn Hữu M, ông Nguyễn Văn N2 và ông Nguyễn Duy T6 là những người chuyển

nhượng đất cho ông L tại khu Đ tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của ông L.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu đòi đất 721 của nguyên đơn:

Bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại khu Đ, xã C, huyện N của 09 hộ dân xóm F thôn A gồm: Hộ gia đình ông Nguyễn Đức C1 1.381m^2; hộ gia đình bà Đào Thị T8 912m^2; hộ gia đình bà Nguyễn Thị C2 1.254m^2; hộ ông Nguyễn Đình L2 1.187m^2; hộ gia đình bà Nguyễn Thị C3 1.062m^2; hộ bà Nguyễn Thị L3 1.706m^2; hộ ông Nguyễn Văn T9 1.656m^2; hộ ông Phạm Hữu N3 1.213 m^2; hộ ông Nguyễn Hữu L4 1.191m^2 + 1.230 m^2. Tổng cộng là 12.792m^2. Bà T8 cũng xuất trình được các hợp đồng chuyển chượng đất 721 của các hộ nêu trên, có xác nhận của T7, phó thôn và UBND xã C.

Ông L, anh T2, ông L1 cũng xuất trình được các hợp đồng chuyển nhượng đất và xác nhận bán đất của các hộ gồm: Hộ ông N2 1.392m^2, hộ ông V 1.234m^2, ông Phạm Hữu Đ2, bà Phạm Thị N1 2.906m^2; hộ bà Tạ Thị M3 1.392m^2; hộ Nguyễn Duy L5 3.470m^2 (có 912m^2 ngoài đê). Tổng ngoài đê 7.836m^2.

Lời trình bày của đại diện các hộ dân có tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T8, ông L và nội dung các biên bản làm việc với Trưởng thôn, UBND xã C, Kết luận thanh tra của UBND huyện N đều xác định: Mặc dù đất khu Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa lên bản đồ dải thửa từng hộ dân, nhưng năm 1993, khi chia ruộng theo quyết định 721 của UBND tỉnh H thì đã chia thực tế cho các hộ dân. Các hộ dân đã nhận ruộng và canh tác một thời gian. Chỉ đến khi một số hộ dân lấy đất làm gạch, đào xới và việc đi qua sông khó khăn nên các hộ mới không sang canh tác. Các hộ dân có tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T8 và ông L xuất trình đều xác định mặc dù không nhớ cụ thể diện tích, vị trí đất được giao, nhưng đều thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà T8, ông L theo các hợp đồng đã ký kết, đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và không liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng. Toàn bộ hệ thống sổ sách, tài liệu về việc chia ruộng năm 1993 các Trưởng thôn, xóm qua từng thời kỳ và UBND xã đều xác định không còn lưu giữ được. Tuy nhiên, bà T8 cung cấp sơ đồ do ông Nguyễn Văn T15 - Trưởng thôn vẽ ngày 10/5/2020 và sơ đồ do ông Nguyễn Đức C - nguyên cán bộ địa chính xã C vẽ lại trên cơ sở các tài liệu ở thôn, đội sản xuất do ông C thu thập được trong thời gian làm cán bộ địa chính. Xem xét các số liệu diện tích đất ruộng của các hộ dân trên sơ đồ trên cơ bản phù hợp với số liệu, diện tích đất ruộng của các hộ dân trên các hợp đồng chuyển nhượng cho bà T8 và ông L tại xóm F, khu vực ngoài đê. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ dân xóm 6 cho bà T8, ông L là có thật, diện tích, vị trí đất chuyển nhượng được xác định theo sơ đồ ông T15, ông C cung cấp. Trong đó, bà T8 nhận chuyển nhượng 12.792m^2; ông L nhận chuyển nhượng 7.836m^2. Mặc dù, các hợp đồng chuyển nhượng có một số nhầm lẫn, sai sót và chưa đảm bảo đầy đủ về hình thức, nhưng bên chuyển nhượng đều đã đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ dân cho bà T8, ông L có hiệu lực là phù hợp quy định tại khoản 2

Điều 129 Bộ luật Dân sự; việc chuyển nhượng đã hoàn tất nên bà T8 có quyền sử dụng diện tích 12.792m^2 đất, ông L có quyền sử dụng diện tích 7.836m^2. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa các hộ dân đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T8, ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà chỉ xác định họ là người làm chứng là phù hợp. Ông L, ông L1 kháng cáo về nội dung này không được chấp nhận.

Trên cơ sở lời khai của những người làm chứng, sơ đồ ông T15, ông C cung cấp; có cơ sở xác định phần diện tích đất 721 bà T8, ông L mua của các hộ dân xóm F (khu vực ngoài đê) nằm ở khu vực từ lạch ông T10 đến phần tiếp giáp với đất xóm D (hiện tại bà T8 đang cho ông H thuê). Tổng diện tích đất bà T8 và ông L mua của các hộ dân là 20.628m^2. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định tổng diện tích đất bà T8 và ông L mua của các hộ dân tại vị trí đang tranh chấp hiện còn 18.256m^2 (hiện vợ chồng anh T2 sử dụng 16.090m^2, vợ chồng ông L1 sử dụng 2.166m^2), thiếu 2.372m^2. Nguyên nhân có thể do sai số đo vẽ và do đất lở xuống sông. Hội đồng xét xử căn cứ vào diện tích đất thực tế đang còn để giải quyết. Trong tổng số 18.256m^2, đất của bà T8 chiếm 61,7% = 11.263m^2; đất ông L chiếm 38,3%=6.993m^2.

Cả ông L, anh T2 và ông L1 đều xác định, vợ chồng ông L đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T2 16.090m^2, chuyển nhượng cho vợ chồng ông L1 2.166m^2. Như vậy, diện tích đất vợ chồng ông L chuyển nhượng cho vợ chồng anh T2 và vợ chồng ông L1 bao gồm cả diện tích đất 721 của bà T8. Các đương sự liên quan đều xác định việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L, vợ chồng anh T2 và vợ chồng ông L1 không có giấy tờ, ông L chỉ giao cho anh T2 các hợp đồng chuyển nhượng của các hộ dân đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông L. Tuy nhiên, cả anh T2 và ông L1 đều biết rõ tổng diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng của các hộ dân không thể bao gồm toàn bộ diện tích đất hiện đang tranh chấp. Như vậy, vợ chồng anh T2 và vợ chồng ông L1 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình trong giao dịch. Do đó, bà T8 yêu cầu những người đang trực tiếp sử dụng đất của bà T8 phải trả lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà T8 là có căn cứ chấp nhận.

Thực tế diện tích đất bà T8 và ông L nhận chuyển nhượng của các hộ dân không liền nhau. Tuy nhiên các đương sự và người làm chứng đều xác định đất đang tranh chấp là cùng loại và vẫn nguyên trạng như thời điểm bà T8, ông L nhận chuyển nhượng của các hộ dân. Do vậy, việc trả cho bà T8 diện tích đất dồn về một thửa phần còn lại xác định là đất của ông L đã chuyển nhượng cho anh T2 và ông L1 không làm bất lợi cho bên nào mà còn tạo điều kiện cho các bên sử dụng đất hiệu quả, có điều kiện áp dụng khoa học công nghệ để phát triển cánh đồng mẫu lớn. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà T8 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà T8 được nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Hiện bà T8 có quyền sử dụng đất giáp phía T diện tích đất đang tranh chấp. Để tạo điều kiện cho các bên sử dụng đất, cần giao cho bà T8 11.263m^2 đất trong tổng số 16.090m^2 đất vợ chồng anh T2 đang sử dụng. Vợ chồng anh T2 có trách nhiệm thu hoạch các cây trồng trên đất để trả lại diện tích đất cho bà T8. Đối với nhà trông coi, lán tôn, các công trình, vật kiến trúc trên đất cần giao cho bà T8 sở hữu và buộc bà T8

phải trả giá trị cho vợ chồng anh T2. Phần diện tích đất còn lại anh T2 và ông L1 tiếp tục sử dụng theo hiện trạng. Quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng anh T2, vợ chồng ông L1 do các bên tự thỏa thuận giải quyết, trường hợp có tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Ông L, bà N sử dụng diện tích đất 721 của bà T8 từ tháng 9/2012 và tự chuyển nhượng đất 721 của bà T8 cho người khác. Do vậy cấp sơ thẩm buộc ông L, bà N thanh toán tiền sử dụng đất, tương ứng với giá thuê khoán đất từ giai đoạn 01/9/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm (20/01/2025) (tương ứng 4.525 ngày) là phù hợp. Hiện tại, giá thuê khoán đất tại vị trí tương tự là 25kg/sào/năm, giá thóc tính thuế hiện tại là 5.000đ/kg. Do cấp phúc thẩm xác định lại diện tích đất bà T8 được nhận nên cần sửa lại số tiền ông L, bà N phải trả cho bà T8 cho phù hợp, cụ thể (11.263m^2: 360m^2) x 25kg x (4.525 ngày: 365 ngày) x 5.000đ/kg = 48.480.000đ.

[2.2]. Về yêu cầu đòi đất công điền:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giai đoạn 2014 đến 2019, bà T8 sử dụng 8.213m^2, ông L sử dụng 10.042m^2 đất công điền ở khu vực Đ như biên bản làm việc ngày 26/8/2014 của UBND xã C. Tuy nhiên, theo Hợp đồng khoán thầu ngày 16/9/2014 giữa UBND xã C với bà T8 thể hiện UBND xã cho bà T8 khoán thầu diện tích đất công điền thôn A, xã C (khu Đ), diện tích 2.081 m^2, mục đích sản xuất trồng cây ngắn ngày hàng năm với định mức khoán là 20 kg thóc/sào/năm, thời hạn từ 01/7/2014 đến 30/6/2019. Mặc dù, phía bà T8 cho rằng toàn bộ phần diện tích đất công điền này phía ông L, anh T2 sử dụng. Tuy nhiên, theo biên bản làm việc ngày 26/8/2014 thì phần phía sau thửa đất 721 của bà T8 tại xóm D hướng về phía sông K vẫn có đất công điền giao cho bà T8. Địa phương cũng không xác định được phần diện tích đất công điền 2.081 m^2 giao cho bà T8 có nằm bên diện tích đất ông L, anh T2 sử dụng giai đoạn 2014 - 2019 không. Trong khi như đã phân tích ở trên, diện tích đất từ lạch ông T10 đến đất giáp xóm D (hiện bà T8 đang sử dụng cho thuê) là đất 721 bà T8 và ông L nhận chuyển nhượng của các hộ dân xóm F. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà T8 buộc ông L, anh T2 phải thanh toán tiền thuê đất công điền của bà giai đoạn 2014 - 2019. Đối với diện tích đất công điền 1.080m^2 bà T8 ký hợp đồng thầu đất công điền từ 01/7/2019 đến ngày 01/7/2021 và từ ngày 05/7/2021 đến nay. Bà T8 cho rằng phần diện tích đất đấu thầu này hiện tại anh T2 đang sử dụng, yêu cầu anh T2 phải trả lại bà phần diện tích đất công điền này và thanh toán trả tiền thuê đất từ 01/7/2019 đến nay. Quá trình xác minh với UBND xã C xác định, phần diện tích đất 1.080m^2 này bà T8 đấu thầu nằm phía sau thửa đất 721 của bà T8 tại xóm D hướng ở tại phần giáp bờ sông K, hiện tại ông H đang thuê của bà T8. Giai đoạn 2019 các bên đang tranh chấp, nên không thể giao phần đất đấu thầu cho bà T8 ở phần đang tranh chấp. Do vậy, bà T8 yêu cầu đòi 1.080m^2 đất đấu thầu và tiền thuê đất đấu thầu này không có cơ sở. Toàn bộ kháng cáo của bà T8 về diện tích đất công điền không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà T8 và ông L đều trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định chế độ án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị T; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Viện kiểm sát khu vực 9 - Hải Phòng); không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngô Xuân L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Hữu L1 và Trần Văn T2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) như sau:

Căn cứ khoản khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T.

Buộc anh Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị T3 phải trả cho bà Trần Thị T 11.263m^2 đất nông nghiệp tại khu Đ, phường N, thành phố Hải Phòng được xác định bởi các điểm A44, A45, B2, B1, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23 đến A44 trên sơ đồ kèm theo bản án.

Anh Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị T3 có trách nhiệm thu hoạch, di chuyển các cây trồng trên đất để trả mặt bằng cho bà Trần Thị T.

Buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả anh Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị T3 giá trị nhà trông coi, lán tôn, công trình, vật kiến trúc trên đất là 144.835.000đồng.

Buộc ông Ngô Xuân L, bà Phạm Thị N phải trả cho bà Trần Thị T 48.480.000 đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T về việc buộc ông Ngô Xuân L, anh Trần Văn T2 trả lại phần diện tích đất công điền 1.080m^2 tại khu Đ, phường N, thành phố Hải Phòng.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Trần Thị T về việc yêu cầu ông Ngô Xuân L, anh Trần Văn T2, ông Phạm Hữu L1 phải thanh toán tiền thuê đất công điền từ giai đoạn 2014 đến nay.

2. Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị T và ông Ngô Xuân L mỗi người phải chịu 2.741.500đồng. Xác nhận bà T đã nộp 5.483.000đồng, ông L có trách nhiệm phải trả bà T 2.741.500 đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị T và ông Ngô Xuân L.

5. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Phạm Hữu L1 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000370 ngày 13/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng). Hoàn trả anh Trần Văn T2 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000365 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng).

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

Trường hợp bản án 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hải Phòng;
- Các đương sự;
- TAND KV9-Hải Phòng;
- Phòng THADS KV9-Hải Phòng;
- Lưu: HS, THS, VP.

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

Trần Hữu Hiệu