TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2025/DSPT
Ngày: 08/4/2025
V/v tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Quý Sửu.

Bà Vũ Thị An.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lý Bích Ngọc, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 8 tháng 4 năm 2025, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2024/TLPT-DS ngày 24/6/2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của bị đơn ông Triệu Văn Đ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 141/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1975; Địa chỉ: xóm S, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Quang T, sinh năm 1970; Địa chỉ: TDP Đ, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Triệu Văn Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: xóm B, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thúy H, sinh năm 1976 (vợ ông Đ); Địa chỉ: xóm B, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Trung K - Luật sư Công ty L1. Địa chỉ: Số B, ngõ A đường L, tổ F, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Dương Viết C, sinh năm 1975; Địa chỉ: TDP Q, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

3.2. Ông Nông Văn V, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3.3. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1962; Địa chỉ: xóm B, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3.4. Ông Đào Anh T1, sinh năm 1965; Địa chỉ: xóm B, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Anh D, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng H1, chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Năm 2009 bà N có mua của ông Dương Viết C trú tại thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên 01 mảnh đất diện tích 300 m^2, một mặt rộng 15m giáp đường H đi P, một mặt rộng 20m giáp chợ H4 (Địa chỉ mảnh đất thuộc xóm B, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên). Nguồn gốc mảnh đất trên là của ông C mua từ ông Triệu Văn Đ, trú tại xóm B, xã H, huyện Đ. Sau khi mua của ông Đ, ông C đã san lấp mảnh đất đó do không có nhu cầu sử dụng nên ông C chuyển nhượng cho bà N năm 2009. Ngày 10/02/2012, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho bà N giấy chứng nhận QSD đất số BI001404 đối với mảnh đất nêu trên. Năm 2013, gia đình bà N đã thuê máy cuốc san gạt mảnh đất để sử dụng thì bị gia đình ông Đ ngăn cản nên đã trình báo đến UBND xã H nhưng không được giải quyết. Năm 2015, gia đình ông Đ xây dựng trái phép nhà trên đất của gia đình bà N. Gia đình tiếp tục báo sự việc đến UBND xã H nhưng không được giải quyết. Sau này bà N được UBND xã H cho biết Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận QSD đất nhầm vị trí, chồng lấn vào mảnh đất của gia đình khác. Nay bà N yêu cầu tòa án:

1. Đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất diện tích 300 m^2 (Gia đình tôi nhận chuyển nhượng từ ông Dương Viết C), công nhận mảnh đất thuộc quyền sử dụng đất của Tôi.

2. Buộc ông Đ phá dỡ các công trình trên đất để bàn giao đất cho tôi.

3. Đề nghị UBND huyện Đ thu hồi Giấy CNQSDĐ số BI001404 đã cấp và cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất có diện tích 300 m^2 theo vị trí của giấy tờ mua bán.

**** Bị đơn ông Triệu Văn Đ quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm:*** Không hợp tác, không cung cấp lời khai và không ký nhận bất kỳ văn bản nào của Tòa án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- *Ông Dương Viết C trình bày:* Khoảng thời gian năm 2003, tôi có mua một mảnh đất của anh Triệu Văn Đ xóm B, xã H, huyện Đ, giáp với chợ H4 mặt đường liên huyện H đi P với diện tích khoảng 300 m^2. Mặt đường đi P là 15m chiều sâu vào 20m. Tôi định xây cửa hàng sửa chữa đồ điện nhưng mấy năm sau do không có khả năng nên tôi bán lại cho chị Trần Thị N, lúc mua của anh Triệu Văn Đ là 10.000.000đ. Sau một thời gian khoảng năm 2009, tôi bán lại cho chị N với giá 10.000.000đ. Lúc mua của anh Triệu Văn Đ tôi với anh Đ có viết tay và nhờ ông trưởng xóm xác nhận xong tôi bán lại cho chị N tôi đưa hết giấy tờ viết tay cho chị N và chị N đã trả tôi đủ tiền.

- *Ông Nông Văn V trình bày:*Vào năm 2002, tháng mấy thì tôi không nhớ rõ lúc ấy tôi làm nhà thì có anh C là thợ điện nước lên làm điện nước cho tôi. Anh C lên làm điện nước trong thời gian đang làm thì anh Đ là người cùng làng cũng thường qua lại nhà tôi chơi thì gặp anh C. Anh em nói chuyện qua lại thì anh Đ có bảo bán một mảnh đất thì C có trao đổi với tôi là anh Đ có nhu cầu bán mảnh đất bảo tôi đưa xuống xem thì tôi rủ anh C xuống. Xem xong, hai bên thỏa thuận đi đến mua bán thì anh Đ bán cho anh C một mảnh đất ở mặt đường đi P, chiều mặt đường là 10m hay 15m thì tôi không nhớ rõ, với số tiền là 10.000.000đ. Lúc mua thì anh C có viết giấy mua bán và giao tiền thì tôi cũng có ở đấy và tôi có ký vào tờ giấy mua bán là người làm chứng cho anh C và anh Đ. Sau đó anh C có nhờ tôi gọi máy múc, hiện trạng mảnh đất như thế nào thì tôi không nắm được.

- *Ông Nguyễn Thế H2 - Phó chủ tịch UBND huyện Đ, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ xác định*: Ủy ban nhân dân huyện Đ nhận được thông báo thụ lý vụ án của Toà án nhân dân huyện Đồng Hỷ đề nghị xác định rõ vị trí thửa đất, giải quyết việc cấp nhầm GCNQSD đất số BI001404 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/02/2012 và cấp lại đúng vị trí bà Trần Thị N đã nhận chuyển nhượng QSD đất. Sau khi nhận được thông báo, UBND huyện Đ đã giao cho phòng T3, Chi nhánh văn phòng Đ2 xem xét, giải quyết trả lời và đã kiểm tra, xác mình nội dung đơn, cụ thể như sau:

* Kết quả kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất các thửa đất liên quan:

Năm 2009 ông Dương Viết C chuyển nhượng cho bà Trần Thị N xóm S, xã H một mảnh đất có vị trí một mặt giáp với đường liên huyện H - P, một mặt giáp chợ; chiều dài bám mặt đường là 15,0m, chiều sâu 20,0m (có giấy tờ chuyển nhượng viết tay, bản phô tô không có công chứng). Nguồn gốc đất do năm 2003 ông Triệu Văn Đ, xóm B, xã H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương Viết C (có giấy tờ chuyển nhượng viết tay, bản phô tô không có công chứng). Mảnh đất ông Triệu Văn Đ chuyển nhượng cho ông C thuộc khu đất ông Triệu Văn Đ đã được cấp GCNQSD đất số C 217285, UBND huyện cấp ngày 21/6/1994 với diện tích tự kê khai là 400 m^2 đất ở chữ "T", không ghi số hiệu tờ bản đồ và số hiệu thửa đất.

Năm 2011, bà Trần Thị N đã đề nghị cấp GCNQSD đất thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên, nguồn gốc đất được bà Trần Thị N kê khai do nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Dương Viết C vào thời điểm năm 2000, (nguồn

gốc đất do ông Dương Viết C nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Triệu Văn Đ thời điểm trước năm 2000). Thửa đất bà N đề nghị cấp giấy CNQSD đất được UBND xã H xác định là thửa đất số 380, tờ bản đồ số 88 (bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2009), diện tích 339,8 m^2 loại đất trồng cây lâu năm khác (LNK). Căn cứ hồ sơ cấp giấy CNQSD đất, UBND huyện Đ đã cấp GCNQSD số BI 001404 00) cấp 10/02/2012, thửa đất được cấp số 380, tờ bản đồ số 88, diện tích 339,8 m^2, loại đất trồng cây lâu năm khác (LNK) cho bà Trần Thị N.

Ngày 15/9/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T3 phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, UBND xã H và đại diện các hộ có liên quan tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất bà N đã được cấp giấy CNQSD đất và vị trí các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng với nhau theo đơn trình bày. Kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng cụ thể như sau:

- Vị trí khu đất bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng của ông Dương Viết C năm 2009 (có nguồn gốc do ông Dương Viết C nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn Đ năm 2003) theo tờ chuyển nhượng của các bên, do bà N xác định tại thực địa hiện nay giáp với cổng phụ chợ H4, vị trí này có một phần trùng vào công trình nhà ở và đất trông cây lâu năm của ông Triệu Văn Đ.

- Tại vị trí thửa 380, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2009, hiện trạng có công trình nhà cấp 4 xây dựng từ năm 2017 của bà Bùi Thị L xóm B, xã H, huyện Đ và một phần diện tích đất ông Triệu Văn Đ đang sử dụng.

Căn cứ hiện trạng sử dụng đất nêu trên, phòng T3 đã kiểm tra hồ sơ địa chính, xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của hộ bà Bùi Thị L, do hộ bà L đang sử dụng đất trên thửa đất số 380, tờ bản đồ số 88 mà bà Trần Thị N đã được cấp GCNQSD đất. Kết quả kiểm tra, xác minh nhận thấy:

Năm 2005, bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 (chồng bà Bùi Thị L) nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Triệu Văn Đ, diện tích nhận chuyển nhượng thuộc khu đất ông Triệu Văn Đ đã được cấp GCNQSD Đ số C217285 do UBND huyện cấp ngày 21/6/1994 với diện tích tự kê khai là 400m đất ở chữ "T", không ghi số hiệu tờ bản đồ và số hiệu thửa đất. Vị trí chuyển nhượng, ông Đ xác nhận: Phía Đông giáp đường giao thông 269b, phía Bắc và phía Tây giáp đất của hộ ông Triệu Văn Đ, phía Nam giáp đất của ông Triệu Tiến Đ1 (xóm S, xã H). Mảnh đất thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 450 m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ở và 350 m^2 đất trồng cây lâu năm) chiều rộng bám mặt đường là 15m, chiều sâu mảnh đất từ mép đường vào là 35m.

Ngày 18/11/2005, bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 đã được UBND huyện Đ cấp GCNQQSD đất số AD 796423, với 100m đất ở, không có số hiệu tờ bản đồ và thửa đất. Năm 2007, hộ gia đình bà L đã san ủi bằng phẳng khu đất đã nhận chuyển nhượng. Năm 2008, bà Bùi Thị L tiếp tục kê khai xin cấp giấy CNQSD đất bổ sung thêm 350m2 đất trồng cây ăn quả lâu năm (LNQ) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Triệu Văn Đ từ năm 2005 và được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất số AK 963403, diện tích 350 m^2đất LNQ.

Năm 2012, ông Đào Anh T1 và bà Bùi Thị L được UBND huyện cấp đổi GCNQSD đất theo bản đồ địa chính đo năm 2009 đối với diện tích 100m2 đất và 350 m^2 đất LNQ sang GCNOSD đất số BI 016083 cập ngày 02/5/2012, cấp thửa 18, tờ bản đồ số 88, diện tích 100m2 đất ở và 350 m^2 đất LNQ.

Hiện trạng sử dụng đất vị trí bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn Đ, hộ bà L đã làm nhà ở từ năm 2017 sử dụng ổn định đến nay. Tuy nhiên vị trí này không trùng hoàn toàn với vị trí thửa đất số 18, tờ bản đồ số 88 mà bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BI 016083. Vị trí này đối chiếu với hồ sơ địa chính tương ứng vào thửa đất số 380, tờ bản đồ số 88, UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ cho bà Trần Thị N; vào một phần của thửa đất số 18, tờ số 88 UBND huyện Đ đã cấp giấy CNQSDD số BI 016083 cho bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 và vào một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 88 của ông Triệu Văn Đ.

- Bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 trình bày:

Năm 2005 vợ chồng bà Bùi Thị L nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Triệu Văn Đ, diện tích nhận chuyển nhượng thuộc khu đất ông Triệu Văn Đ đã được cấp GCNQSD Đ số C217285 do UBND huyện cấp ngày 21/6/1994 với diện tích tự kê khai là 400m đất ở chữ "T", không ghi số hiệu tờ bản đồ và số hiệu thửa đất. Vị trí chuyển nhượng, ông Đ xác nhận: Phía Đông giáp đường giao thông 269b, phía Bắc và phía Tây giáp đất của hộ ông Triệu Văn Đ, phía Nam giáp đất của ông Triệu Tiến Đ1 (xóm S, xã H). Mảnh đất thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 450m2 (trong đó có 100m2 đất ở và 350m2 đất trồng cây lâu năm) chiều rộng bám mặt đường là 15m, chiều sâu mảnh đất từ mép đường vào là 35m. Ngày 18/ l1/2005, bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 đã được UBND huyện Đ cấp GCNOQSD đất số AD 796423, với 100m đất ở, không có số hiệu tờ bản đồ và thửa đất. Năm 2007, hộ gia đình bà L đã san ủi bằng phẳng khu đất đã nhận chuyển nhượng. Năm 2008, bà Bùi Thị L tiếp tục kê khai xin cấp giấy CNQSD đất bổ sung thêm 350m^2 đất trồng cây ăn quả lâu năm (LNQ) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Triệu Văn Đ từ năm 2005 và được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất số AK 963403, diện tích 350 m^2 đất LNQ.

Năm 2012, ông Đào Anh T1 và bà Bùi Thị L được UBND huyện cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ địa chính đo năm 2009 đối với diện tích 100m^2 đất và 350m^2 đất LNQ sang GCNQSD đất số BI 016083 cập ngày 02/5/2012, cấp thửa 18, tờ bản đồ số 88, diện tích 100 m^2 đất ở và 350 m^2 đất LNQ.

Hiện nay hộ bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1 đã làm nhà ở từ năm 2016 sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 2005 cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N đối với mảnh đất diện tích 300 m^2, theo sơ đồ trích đo diện tích cụ thể như sau từ điểm 2, 3, 4, 5 đến 57 có ba cạnh là dài 15 mét gồm

các điểm 2 đến 4; 4 đến 5, 2 đến 57, một cạnh 5 đến 57 giáp đất ông Đ chiều sâu là 22,9 mét theo bản trích đo kèm theo (địa chỉ tại xóm B, xã H, huyện Đ, giáp cổng phụ chợ H4) nguồn gốc đất do chuyển nhượng giữa ông Dương Viết C và bà Trần Thị N.

Buộc ông Triệu Văn Đ phải trả lại diện tích đất đã làm cổng lên nhà hiện tại ông đang quản lý sử dụng. (*Theo bản trích đo kèm theo*).

Khi Tòa án tuyên công nhận quyền sử dụng đất thì các cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Các bên đương sự phải có trách nhiệm giao nộp giấy chứng nhận QSDĐ bản gốc cho các Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Triệu Văn Đ phải chịu 720.000đ (*Bẩy trăm hai mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Và ông Đ phải có trách nhiệm hoàn trả bà N số tiền 13.000.000đ (*Mười ba triệu đồng*) chi phí tố tụng theo quy định.

Hoàn trả bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) đã nộp, theo biên lai thu số 0005423 ngày 07 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quy định về việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 28/5/2024, ông Triệu Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2014/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên, không chấp nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Triệu Văn Đ với ông Dương Viết C, ngày 22/12/2003, đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà các bên mới chỉ thực hiện 1/3 nghĩa vụ trong giao dịch *(Trả tiền nhận chuyển nhượng đất),* chưa thực hiện việc giao nhận đối tượng giao dịch (QSDĐ), chưa đăng ký QSDĐ theo quy định, do đó bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS 2015. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 BLTTDS, quyết định:

+ Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Triệu Văn Đ.

+ Hủy toàn bộ bản án số 06/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của TAND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông V): Xác định nhà anh đất rất rộng không có nhu cầu mua đất, do anh C nghe anh Đ muốn bán đất nên có được chứng kiến việc anh Đ và anh C mua bán đất. Anh cùng anh C đến nhận đất và anh C có nhờ anh thuê máy múc đến san đất. Không có việc anh mua đất của anh Đ và cũng không có việc anh Đ trả lại tiền bán đất cho anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Văn Đ; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, xét kháng cáo của ông Triệu Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Triệu Văn Đ đảm bảo về hình thức và làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt đương sự: Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Quang H3 - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên và ông Dương Viết C có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Đào Anh T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Đây là phiên toà được mở nhiều lần nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Triệu Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm, không chấp nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N.

[3.1]. Bà Trần Thị N khởi kiện ông Triệu Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 300m2 đất, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm xác định được là nằm trong thửa đất số 04, tờ bản đồ số 88, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo ý kiến của các bên đương sự, của Ủy ban nhân dân huyện Đ đều xác định diện tích đất trên có nguồn gốc là của ông Triệu Văn Đ, nằm trong khu đất có phần diện tích tự kê khai 400m2 đất ở chữ "T" ông

Triệu Văn Đ đã được UBND huyện Đ cấp tại GCNQSD đất số C 217285, ngày cấp 21/6/1994.

Bà N xác định diện tích 300m2 đất tranh chấp ông Triệu Văn Đ đã chuyển nhượng cho ông Dương Viết C vào năm 2003, hai bên có lập giấy tờ viết tay là "Dấy mua bán chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 22/12/2003 có chữ ký của ông Đ, ông C, người làm chứng Nông Văn V. Năm 2009 ông C do không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho bà N toàn bộ diện tích đất mua của ông Đ, ông C và bà N có lập giấy tờ viết tay là "Giấy mua bán và chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 20/7/2009, có xác nhận của ban quản lý xóm là ông Dương Văn P. Bà N đã đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI001404 ngày 10/02/2012 tên bà Trần Thị N, thửa đất được cấp là thửa số 380, tờ bản đồ 88, diện tích 339,8m2, loại đất trồng cây lâu năm khác. Tuy nhiên tại công văn trả lời số 294/TNMT ngày 26/11/2021 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện T3 đã xác định việc cấp GCNQSD đất cho bà N là không đúng về nguồn gốc (thời điểm nhận chuyển nhượng), không đúng vị trí đất, thửa 380 hiện tại một phần do hộ bà Bùi Thị L, ông Đào Anh T1 đang sử dụng, một phần do hộ ông Triệu Văn Đ đang sử dụng.

Tại Đơn đề nghị (V/v Trưng cầu giám định chữ viết) đề ngày 13/8/2024 ông Triệu Văn Đ xác định năm 2003 ông Đ chỉ bán đất cho ông Nông Văn V chứ không bán đất cho ông Dương Viết C, ông Đ cũng không biết ông Dương Viết C, ông Đ đề nghị giám định chữ ký, chữ viết tên Triệu Văn Đ, Nông Văn V và Dương Viết C trong "Dấy mua bán chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 22/12/2003. Xét thấy để làm rõ nội dung vụ án, chỉ cần xác định chữ ký tên Triệu Văn Đ (là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất) trong văn bản trên. Tòa án cấp phúc thẩm đã trưng cầu giám định đối với chữ ký "Đ", "Triệu Văn Đ" trong văn bản "Dấy mua bán chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 22/12/2003 xem có phải của ông Triệu Văn Đ hay không?.

Tại Kết luận giám định số 321/KL-KTHS ngày 17/3/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh T kết luận: "Chữ ký "Đ", chữ viết "Triệu Văn Đức" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký "Đức", chữ viết "Triệu Văn Đức" trên mẫu so sánh ký hiệu M3, M4, M5 do cùng một người ký, viết ra. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký "Đ", chữ viết "Triệu Văn Đức" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký "Đức" trên mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không do đặc điểm ít, không ổn định".

Lời khai của ông Dương Viết C, ông Nông Văn V đều khẳng định năm 2003 ông C mua đất của ông Đ, hai bên lập giấy tờ viết tay, ông Nông Văn V là người làm chứng. Đối với "Dấy mua bán chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 22/12/2003 ông V, ông C xác định chữ ký "Ca, Dương Viết C"tại mục "người mua ký tên" là của ông C, chữ ký "Việt, Nông Văn V" tại mục người làm chứng là của ông V. Lời khai của ông C, ông V, bà N là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Như vậy có đủ cơ sở xác định năm 2003 ông Đ đã chuyển nhượng đất cho ông Dương Viết C theo "Dấy mua bán chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 22/12/2003.

Nội dung "Dấy mua bán chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 22/12/2003 xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng như sau: *"Tên tôi: Triệu Văn Đ ..... có nhượng cho anh Dương Viết C. Thị trấn hương S phú bình Thái nguyên một miếng đất ... mặt đường hợp T2 đi phú bình. một mặt giáp danh với chợ. Theo chiều dài mặt đường chính là 15m (mười lăm mét)/ chiều sâu vào trong núi là 20m (hai mươi mét). Theo giá hai bên thỏa thuận bằng tiền là 10.000.000 (mười triệu đồng) hai bên đã thỏa thuận song và trao đủ tiền...."*.

Ngày 20/7/2009, ông Dương Viết C đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đã mua của ông Đ cho bà Trần Thị N, cả ông Đ và bà N cùng xác định việc mua bán hai bên có lập giấy tờ viết tay là "Dấy mua bán và chuyển nhượng đất và hoa màu", có chữ ký của ông Dương Viết C ở mục "người bán" và chữ ký của bà Trần Thị N ở mục "người mua", có xác nhận của ông Dương Văn P. Về vị trí, diện tích đất chuyển nhượng ghi: *"Tôi là: Dương Viết C;... tôi có mua một mảnh đất của anh triệu văn đức mặt đường đi hợp Tiến phú bình. một mặt giáp danh chợ. Theo chiều dài mặt đường là 15m chiều sâu 20m. nay tôi không có nhu cầu sử dụng nên tôi bán cho chị Trần Thị N..."*. Ông C và bà N cùng xác định giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (mười triệu đồng), bà N đã trả đủ tiền và ông C đã bàn giao hết giấy tờ mua bán cho bà N.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Triệu Văn Đ thừa nhận đã bán một mảnh đất mặt đường Hợp Tiến đi P cho ông V (là chồng bà N) có chiều rộng là 15 m, chiều dài 20 m với giá 10 triệu. Ông Đ cho rằng đã trả lại số tiền trên cho ông V nhưng không có giấy tờ gì. Ông V xác định không có việc mua đất của ông Đ và cũng không nhận số tiền nào do ông Đ trả.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ sang ông C và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C sang bà N là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng được quy định tại Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), Điều 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP, Luật đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2008). Do ông C, bà N đều chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng chưa hoàn thành, do đó cần áp dụng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định như sau:

"... 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ sang ông C hai bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 10.000.000đ. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C sang bà N hai bên cũng đã giao

nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 10.000.000đ, ông C đã bàn giao giấy tờ mua bán cho bà N. Do vậy, cần công nhận hiệu lực của hai giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ sang ông C và từ ông C sang bà N.

Về vị trí, diện tích đất chuyển nhượng: Căn cứ vào "Giấy mua bán chuyển nhượng đất và hoa màu" lập ngày 22/12/2003 và "Giấy mua bán và chuyển nhượng đất và hoa màu" ngày 20/7/2009 cùng xác định vị trí đất chuyển nhượng là một chiều giáp đường đi H - P, một chiều giáp chợ, chiều giáp mặt đường rộng 15m, chiều sâu vào là 20m. Vị trí được mô tả tương ứng với vị trí đất bà N xác định trong sơ đồ Trích đo hiện trạng thửa đất do công ty TNHH H5 đo đạc tháng 3/2023 (BL125). Tuy nhiên về diện tích qua đo đạc xác định được là 411,8m^2, nhiều hơn so với diện tích ghi trong 02 giấy chuyển nhượng viết tay, do vậy chỉ có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N đối với phần diện tích 300 m^2.

Từ những căn cứ trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N đối với diện tích 300 m^2 đất tranh chấp là có cơ sở.

Theo đơn khởi kiện ban đầu bà N khởi kiện yêu cầu ông Đ trả 339,8 m^2 đất thuộc thửa 380, tờ bản đồ 88 và yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà Bùi Thị L và ông Đào Anh T1. Quá trình giải quyết vụ án bà N thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện là: yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng 300m^2 đất giữa ông Đ với ông C và giữa ông C với bà N, công nhận diện tích đất 300 m^2 và đề nghị UBND huyện Đ thu hồi GCNQSD đất số BI001404 đã cấp cho bà N. Tòa án sơ thẩm không hướng dẫn bà N làm đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lại cho nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện là vi phạm về tố tụng. Tuy nhiên do nội dung khởi kiện thay đổi của bà N là đối với cùng một diện tích đất đã nêu trong nội dung khởi kiện ban đầu, nếu có hủy bản án để giải quyết lại cũng không làm thay đổi nội dung vụ án, gây phiền hà cho người dân. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về nội dung này.

[3.2]. Về nội dung bà N đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi GCNQSD đất số BI001404 đã cấp cho bà N:

Theo ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đ và tại nội dung Công văn trả lời số 294/TNMT ngày 26/11/2021 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đ đều xác định có cơ sở để thu hồi GCNQSD đất số BI001404 ngày cấp 10/02/2012, cấp thửa đất số 380, tờ bản đồ số 88, diện tích 339,8 m^2, loại đất trồng cây lâu năm khác của bà Trần Thị N do cấp không đúng nguồn gốc đất, không đúng vị trí đất. Tuy nhiên nội dung này thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của tòa án để thực hiện việc thu hồi GCNQSD đất, cấp GCNQSD đất cho đương sự theo quy định pháp luật.

[3.3]. Đối với yêu cầu buộc ông Đ phá dỡ các công trình trên đất để bàn giao đất, Hội đồng xét xử thấy: ông Triệu Văn Đ không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và biên bản thẩm định, bản trích đo thì trong diện tích đất mà các bên chuyển nhượng tranh

chấp có một phần tài sản là đường bê tông lên cổng nhà ông Đ, không có tài sản gì khác. Do đó cần buộc ông Triệu Văn Đ phải trả lại diện tích đất đã làm cổng lên nhà hiện tại ông đang quản lý sử dụng mà bà N được công nhận quyền sử dụng trong diện tích 300m^2 *(theo hiện trạng bản trích đo kèm theo*).

Từ những căn cứ trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Văn Đ.

[3.4]. Tại phiên toà phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Triệu Văn Đ cho rằng Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của Luật sư là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Triệu Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm và chi phí khác:

[6.1]. Án phí sơ thẩm: Ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6.2]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Triệu Văn Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6.3]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (tại cấp sơ thẩm): Ông Đ phải chịu 13.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm do bà N đã nộp tạm ứng nên ông Đ phải hoàn trả lại cho bà N.

- Chi phí giám định và chi phí khác: Căn cứ khoản 1 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Đ phải chịu 4.200.000đ tiền chi phí giám định và 2.600.000đ tiền chi phí do ông Đ đề nghị Toà án thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã để giám định (ông Đ đã nộp và chi phí xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng 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 bị đơn ông Triệu Văn Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 Toà án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) đã nộp, theo biên lai thu số 0005423 ngày 07 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông Triệu Văn Đ phải chịu 720.000đ (*Bảy trăm hai mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Triệu Văn Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007204 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Triệu Văn Đ phải hoàn trả cho bà Trần Thị N tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 13.000.000đ (mười ba triệu đồng).

- Chi phí giám định: Ông Triệu Văn Đ phải chịu 4.200.000đ (bốn triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí giám định và 2.600.000đ tiền chi phí do ông Đ đề nghị Toà án thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã để giám định (ông Đ đã nộp và chi phí xong).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trong 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, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đồng Hỷ;
- Chi cục THADS huyện Đồng Hỷ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Toàn