TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2021/DS-PT
Ngày: 29/9/2021
V/v "Tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Sỹ Tiến,

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thi và ông Nguyễn Anh Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Bích Thủy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

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

Ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 58/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2021 về "Tranh chấp Quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DSST-ST, ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2021/QĐXXPT-DS, ngày 06 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Bà Phan Thị Th, sinh năm 1941;

Địa chỉ cư trú: Khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An *(Có mặt).*

- *Bị đơn*:

Ông Phan Trọng T, sinh năm 1963;

Bà Đặng Thị H, sinh năm 1974;

Địa chỉ cư trú: Khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An *(Có mặt).*

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

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972;

Nơi ĐKHKTT: Khối TT, phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An;

Chỗ ở: CT1B, số 405, phường QT, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

(Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ cư trú: Khối TH 1, phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An *(Có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST, ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An vụ án có nội dung như sau:

Năm 2002 bà Phan Thị Th được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cấp 97.31m^2 đất ở, thuộc diện đất tái định cư tại lô đất số 73, (nay là thửa đất số số 203; tờ bản đồ số 28 thuộc khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An), được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA21947 ngày 10/8/2004. Sau khi bà Th có quyết định giao đất tái định cư thì ông Phan Trọng T (Con trai bà Th) đã tự ý xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 ki ốt có diện tích khoảng 65,31 m^2 trên thửa đất của bà Th cùng với vợ con sinh sống trên thửa đất từ đó đến nay. Tại thời điểm ông T xây nhà và trong quá trình sinh sống trái phép trên thửa đất, bà Th đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T phải tháo dỡ nhà và ky ốt để trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà Th nhưng gia đình ông T không thực hiện. Vì tình cảm mẹ con và để giữ hòa khí trong gia đình nên bà im lặng cho qua. Tuy nhiên phía gia đình ông T lại thường xuyên gây áp lực đối với bà, vì vậy ngày 27/04/2018 bà Phan Thị Th làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết với nội dung:

Buộc gia đình ông Phan Trọng T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái pháp luật trên thửa đất của bà. Buộc gia đình ông Phan Trọng T phải trả lại diện tích đất 65,31 m^2 chiếm giữ trái pháp luật cho bà Th.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía bị đơn ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H trình bày: Năm 2002 Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An thực hiện việc giải phóng mặt bằng để xây dựng Công viên Trung tâm và Quảng trường Hồ Chí M, thu hồi toàn bộ diện tích đất thuộc khu vực khối 1, phường T, thành phố V, trong đó có thửa đất số 322 của hộ gia đình bà Phan Thị Th, thửa đất thu hồi của bà Th được bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất; tài sản, vật kiến trúc; cây, hoa màu; và hỗ trợ khác là 134.829.139 đồng. Tại thời điểm đó hộ gia đình bà Phan Thị Th có 10 nhân khẩu gồm: Bà Phan Thị Th, ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H (Vợ ông T), cháu Phan Trọng Ngọc T4, Phan Thị Thu H3 (Con ông T, bà H), ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H (Là những người em cùng mẹ khác cha với ông T), bà Nguyễn Thị P (Vợ ông M), cháu Nguyễn Văn Chí B (Con ông M, bà P). Bà Phan Thị Th được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An giao đất tái định cư tại lô số 73, (Nay là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28, có diện tích là 97,31 m^2 ở khối MS, phường T, thành phố V). Cũng tại thời điểm đó gia đình ông Phan Trọng T làm đơn xin cấp đất ở (Vì ông T thuộc diện con Liệt sỹ) nên cũng được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quyết định giao một đất tại lô đất số 45, khu quy hoạch chia lô đất ở số 2, Đông T, diện tích là 117,2 m^2. Cả hai lô đất được giao

đều phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong thời gian chờ làm thủ tục giao nhận đất thì giữa bà Th và ông T có sự bàn bạc và thỏa thuận hai mẹ con đổi hai lô đất cho nhau. Cụ thể Bà Th sử dụng lô đất số 45, diện tích 117,2m^2 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An giao cho hộ ông T, còn gia đình ông T sử dụng lô đất 73, diện tích 97,31m^2 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An giao cho hộ bà T. Việc chuyển đổi đất giữa hai mẹ con được ông Phan Trọng T lập văn bản bằng giấy viết tay vào ngày 29/02/2004, có chữ ký xác nhận của bà Th, ông T và ông M. Do có mối quan hệ mẹ con với nhau nên ông T chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Sau khi chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau, vợ chồng ông T, bà H đã xây dựng nhà ở ổn định trên lô đất số 73 mang tên bà Th từ năm 2002 cho đến nay. Đối với lô đất số 45 mang tên hộ ông T, năm 2004 bà Phan Thị Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T5 với giá: 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng),* toàn bộ số tiền bán đất do bà Th nhận và sử dụng, do thửa đất số 45 mang tên hộ ông Phan Trọng T nên T là người ký kết hợp đồng với bên nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án bà Phan Thị Th không thừa nhận lời khai của ông Phan Trọng T là đúng sự thật và cho rằng cả hai thửa đất đều thuộc quyền sử dụng của bà Th.

Ngày 02/11/2018, ông Phan Trọng T và bà Đặng Thị H có đơn phản tố với nội dung: Việc bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T thỏa thuận chuyển đổi đất cho nhau đã được hai bên lập thành văn bản, việc chuyển đổi đất là tự nguyện, ông bà đã xây nhà ở ổn định, quá trình ông, bà xây dựng nhà ở bà Th không có ý kiến gì, cho nên thửa đất số 73 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cấp đất tái định cư cho bà Th đã thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H. Vì vậy, việc bà Th yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H phải tháo dỡ nhà cửa, trả lại thửa đất cho bà Th và cho rằng gia đình ông, bà tự ý xây nhà là không đúng sự thật. Nay bà Th khởi kiện làm ảnh hưởng đến uy tín và danh dự của ông T, ông T, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th mà yêu cầu Tòa án giải quyết với nội dung: Công nhận việc thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông Phan Trọng T và bà Phan Thị Th; Xác lập quyền sử dụng đất cho gia đình ông, bà theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Th, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H phải tháo dỡ các công trình xây dựng của mình, trả lại thửa đất đang chiếm dụng trái phép cho bà Phan Thị Th.

Với nội dung trên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DSST, ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An đã Quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 và khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 121, 122, 123, 124, 170, 183, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 119, MS1, MS4, MS6, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều MS7, Điều 170, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/20MS/UBTVQH14, ngày 30/12/20MS của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Th về việc buộc gia đình ông Phan Trọng T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái pháp luật trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28, diện tích 97,31m^2 tại khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An để trả lại 65,31m^2 đất cho bà Phan Thị Th.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T đối với lô đất số 73, khu quy hoạch chia lô đất ở Đông T do Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An giao cho hộ bà Phan Thị Th (theo Quyết định số: 827/QĐ-UB, ngày 17/10/2002) nay là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28 và lô đất số 45, khu quy hoạch chia lô đất ở số 2 – Đông T do Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An giao cho hộ ông Phan Trọng T (theo Quyết định số: 414/QĐ-UB, ngày 31/03/2004) nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27 đều thuộc khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Giao toàn bộ thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28, diện tích 97,31m^2 thuộc khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Thửa đất này hiện đang mang tên bà Phan Thị Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA219497 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 10/8/2004) cho ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H được quyền sử dụng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T, bà H được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ của người phải chịu án phí, hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 01 năm 2021, bà Phan Thị Th kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST, ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An, với nội dung: Bà Th là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28, diện tích 97,31m^2 tại địa chỉ số 45, đường Trần Quang Diệu, khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó gia đình ông Phan Trọng T (con trai) đã tự ý xây dựng một ngôi nhà cấp IV và một Ki ốt kinh doanh, với diện tích khoảng 65,31 m^2 trên thửa đất của bà. Cho đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Th vẫn còn giá trị, chưa bị hủy bỏ bởi bất cứ văn bản nào. Do đó đây là căn cứ pháp lý vững chắc

để khẳng định chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất là của bà Th. Tuy nhiên Tòa án nhân dân thành phố V căn cứ vào biên bản thỏa thuận ngày 29/02/2004 để cho rằng thửa đất đang tranh chấp đã được bà Th chuyển đổi cho ông T với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 117,20 m^2 tại đường TTĐ và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong khi tài liệu này đã bị tẩy xóa, thêm bớt làm sai lệch nội dung. Việc Tòa án chấp nhận tài liệu bị tẩy xóa theo hướng có lợi cho bị đơn làm chứng cứ, khiến cho bản án không có tính thuyết phục, không khách quan, không đúng với quy định của pháp luật. Bà Th đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phan Thị Th giữ nguyên nội dung kháng cáo của mình.

Tham gia phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Nguyên đơn bà Phan Thị Th kháng cáo bản án đúng thời hạn, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phúc thẩm cho nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng gồm Thẩm phán, thư ký tòa án; Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn, người có có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đã thực hiện đúng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ kiểm sát viên xác định việc đổi đất giữa bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T về thực tế là có thật, dù các bên chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng ông T bà H đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2002 và sinh sống ổn định cho đến khi có tranh chấp với bà Th nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, xác định lô đất số 73 nay là thửa 203, tờ bản đồ số 28, có diện tích 97,31 m2 mang tên bà Phan Thị Th thuộc quyền sử dụng của ông Phan Trọng T, do đó không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Phan Thị Th.

Tòa án cấp sơ thẩm còn có một số vi phạm: Vi phạm về giải quyết chi phí giám định, bị đơn ông Phan Trọng T có đơn đề nghị giám định, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo nộp chi phí tố tụng và trưng cầu giám định nhưng không nhận định và quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí giám định của ông T; vi phạm về chi phí xem xét thẩm định và định giá. Theo đơn yêu cầu xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 04/4/2019 của bà Phan Thị Th, Tòa án nhân dân thành phố V đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản nhưng hồ sơ vụ án không thể hiện có thu, chi hay không chi phí thẩm định, định giá.

Từ những phân tích nêu trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm về chi phí giám định, thẩm định, định giá tài sản;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho bà Phan Thị Th, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H1 đã chấm dứt việc đại diện, theo thông báo ngày 20/9/2021 vì vậy, nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Th, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Bà Th không chấp nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng hai Lô đất số 73, khu quy hoạch chia lô đất ở Đông T, (nay là thửa số 203, diện tích 97,31 m^2) và Lô đất số 45, thuộc khu quy hoạch chía lô đất ở số 2 – Đông T (nay là thửa số 153, diện tích 117,20 m^2) giữa bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T vào năm 2004. Bà Th khẳng định cả hai thửa đất nói trên đều thuộc quyền sử dụng của bà. Bà Th không chấp nhận chứng cứ mà ông Phan Trọng T đưa ra là biên bản thỏa thuận đổi đất giữa bà và ông T. Theo bà Th văn bản này bị tẩy xóa theo hướng có lợi cho bị đơn, không xác định rõ nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ này để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có tính thuyết phục, không khách quan, không đúng với quy định của pháp luật. Bà Th đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trên cơ sở xem xét các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa xác định: Năm 2002, Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An thực hiện dự án Công viên trung tâm thành phố V, để giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An đã tổ chức giải phóng mặt bằng, ra quyết định thu hồi và giao đất tái định cư cho 26 hộ dân nằm trong khu vực quy hoạch để thực hiện dự án. Hộ gia đình bà Phan Thị Th bị thu hồi Thửa đất số: 322, được bồi thường, hỗ trợ: 134.829.139 đồng (Gồm giá trị đất bị thu hồi; tài sản, vật kiến trúc; cây, hoa màu và hỗ trợ khác) đồng thời được tái định cư tại lô đất số: số 73, khu quy hoạch chia lô đất ở Đông T (Nay là thửa số 203, diện tích 97,31 m^2) có nộp tiền sử dụng đất 74.928.700 đồng. Theo Quyết định giao đất số: 827/QĐ-UB, ngày 17/10/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An, ngày 10/8/2004, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng thời điểm này hộ ông Phan Trọng T cũng được giao lô đất số 45, thuộc khu quy hoạch chia lô đất ở số 2 - Đông T (Nay là thửa số 153, diện tích 117,20 m^2) có nộp tiền sử dụng đất 65.749.000 đồng (Sau khi đã được giảm trừ

chế độ thân nhân Liệt sỹ) theo Quyết định giao đất số: 414/QĐ-UB, ngày 31/3/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

Thời điểm đó, trong hộ gia đình bà Th có 10 nhân khẩu, gồm có bà Th vợ chồng ông T, bà H; vợ chồng ông M bà Ph; hai người em cùng mẹ khác cha với ông T là ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H1 *(Ông V đã chết năm 2004, bà Hoa đi lấy chồng)* và 2 người con của ông vợ chồng ông T, 1 người con của vợ chồng ông M.

Theo ông Phan Trọng T và bà Đặng Thị H thì sau khi ông T được giao thửa đất 117,20 m^2 trong gia đình có sự bàn bạc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng hai thửa đất, theo thỏa thuận ông T sử dụng thửa đất 97,31 m^2; bà T sử dụng thửa đất 117,20 m^2. Gia đình đã lập biên bản thỏa thuận vào ngày 29/2/2002, trong đó thỏa thuận bà Th bán thửa đất mà ông T được giao 117,20m^2 cho người khác với giá 800.000.000 đồng, bà Th cho anh Nguyễn Văn M (Em cùng mẹ khác cha với ông T) 450.000.000 đồng để mua đất làm nhà. Trong biên bản có chữ ký của bà Th, ông T và ông M.

Bà Th cho rằng biên bản mà ông T đưa ra không phải là sự thỏa thuận đổi đất giữa bà và ông T, bởi cả hai lô đất đều thuộc quyền sử dụng của bà. Biên bản ông T đưa ra có tẩy xóa, sửa chữa, viết thêm nội dung có lợi cho ông T, bà H. Bà không đổi đất cho ông T, việc ông T xây dựng nhà cấp IV, ki ốt có diện tích khoảng 65,31 m^2 trên thửa đất này và sinh sống từ đó cho đến nay là trái phép, không được sự đồng ý của bà.

Tuy các bên đương sự có ý kiến khác nhau, nhưng xét thấy việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T là có cơ sở với các căn cứ sau đây:

Bà Phan Thị Th cho rằng cả hai thửa đất đều thuộc quyền sử dụng của bà là hoàn toàn không có cơ sở, điều đó thể hiện ở các quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cho hộ gia đình, cá nhân. Quyết định số: 827/QĐ-UB, ngày 17/10/2002, giao lô đất số: số 73, khu quy hoạch chia lô đất ở Đông T, (Nay là thửa số 203, diện tích 97,31 m^2) cho hộ bà Phan Thị Th; Quyết định số: 414/QĐ-UB, ngày 31/3/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An Giao lô đất số 45, thuộc khu quy hoạch chia lô đất ở số 2 – Đông T (Nay là thửa số 153, diện tích 117,20 m^2) cho hộ ông Phan Trọng T. Bà Th, ông T đều phải nộp tiền sử dụng đất được giao cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Về việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T, xem xét văn bản ngày 29/02/2004, tuy văn bản có bị viết thêm nội dung, có sự tẩy xóa không đảm bảo tính pháp lý của một hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất như Công văn số: 1755/C09-P5, ngày 15/9/2020 kèm theo Kết luận giám định số: 203/C09-P5 của Viện khoa học Hình sự, Bộ công An. Tuy

nhiên, các chữ ký trong văn bản được kết luận là chữ ký của bà Th, ông T và ông M. Loại trừ nội dung tẩy xóa, nội dung viết thêm thì văn bản này vẫn thể hiện việc bà Th và ông T (Hai mẹ con) có sự chuyển đổi đất ở cho nhau và bán thửa đất diện tích 117,20 m^2 được cấp cho ông Phan Trọng T. Nội dung này còn được thể hiện tại giấy biên nhận ngày 20/7/2004 do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M ký. Nội dung giấy biên nhận này ghi gia đình thỏa thuận bán đất và nhà ở số 19, đường TTĐ, khối MS, phường T, lô đất này mang tên ông Phan Trọng T gia đình thỏa thuận đổi lô đất số 45 (Diện tích 97,31m^2) đường Trần Quang Diệu mang tên bà Phan Thị Th cho ông Phan Trọng T. Toàn thể gia đình không ai ép buộc nhau. Số tiền 450.000.000 đồng bà Th cho Nguyễn Văn M để T dựng cuộc sống tự lập. Như vậy, có thể khẳng định bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T có sự thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển đổi đất, ông Phan Trọng T và bà Đặng Thị H đã làm nhà ở, các công trình kiến trúc từ sau khi đổi đất trên thửa đất số: số 73, khu quy hoạch chia lô đất ở Đông T, (Nay là thửa số 203, diện tích 97,31 m^2) nhưng bà Phan Thị Th, các ông Nguyễn Văn M và những người khác trong hộ gia đình bà Th không có ý kiến phản đối gì cho đến khi có tranh chấp với bà Phan Thị Th.

Như vậy, xác định việc chuyển đổi quyền sử dụng đất của bà Th với ông T vào năm 2004, có vi phạm về hình thức, thực hiện không đúng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; văn bản không chặt chẽ, bị sửa chữa; không được công chứng, chứng thực; đất chuyển đổi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất mà ông Phan Trọng T đang sử dụng đang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tên bà Phan Thị Th), tuy nhiên, các bên đều có đầy đủ điều kiện để thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất, việc chuyển đổi hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật. Hộ ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H đã làm nhà kiên cố trên toàn bộ thửa đất và ở ổn định từ đó cho đến nay, bà Th và những người có quyền lợi liên quan không ai phản đối; Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không xử lý vi phạm Hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, cho nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Phan Trọng T và bà Phan Thị Th từ năm 2004 có hiệu lực. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Th như kết luận của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, theo yêu cầu của đương sự về giám định; thẩm định, định giá tài sản, các bên đương sự đã nộp chi phí giám định, định giá, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đồng ý với chi phí giám định, định giá không có ý kiến gì, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét..

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Th, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí Dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của bà Phan Thị Th không được chấp nhận tuy nhiên bà Th là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí cho nên bà T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Th, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38, điểm b khoản 2 Điều 200, Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các Điều 121, 122, 123, 124, 405, 693, 695 và 696 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/20MS/UBTVQH14, ngày 30/12/20MS của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Th về việc buộc gia đình ông Phan Trọng T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái pháp luật trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28, diện tích 97,31m^2 tại khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An để trả lại 65,31m^2 đất cho bà Phan Thị Th.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Th và ông Phan Trọng T đối với Lô đất số 73, khu quy hoạch chia lô đất ở Đông T do Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An giao cho hộ bà Phan Thị Th theo Quyết định số: 827/QĐ-UB ngày 17/10/2002 (Nay là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28, diện tích 97,31 m^2) và Lô đất số 45, khu quy hoạch chia lô đất ở số 2 – Đông T do Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An giao cho hộ ông Phan Trọng T theo Quyết định số: 414/QĐ-UB ngày 31/03/2004 (Nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 117,20m^2 hiện đã chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T4) đều thuộc khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Giao thửa đất số 203, tờ bản đồ số 28, diện tích 97,31m^2 thuộc khối MS, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Thửa đất này hiện đang mang tên bà Phan Thị Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA219497 do UBND thành

phố V cấp ngày 10/8/2004) cho ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H được quyền sử dụng.

Ông T, bà H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về án Dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Th, ông Phan Trọng T, bà Đặng Thị H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phan Trọng T số tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu số 0000568 ngày 04/9/2019.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Th không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS, Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Sỹ Tiến