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

Bản án số: 22/2025/DS-PT
Ngày: 05 - 3 - 2025
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết, bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 37/2025/TB-TA ngày 13/2/2025 giữa các đượng sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn CL, xã TV, huyện Th, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Tuấn T, sinh năm 1938 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn CL, xã TV, huyện Th, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* UBND xã TV, huyện Th, tỉnh Hải Dương; đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã TV, huyện Th, tỉnh Hải Dương; có đề nghị xét xử vắng mặt.

-*Người kháng cáo*: Nguyên đơn Vũ Thị Đ.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Vũ Thị Đ trình bày:

Bố mẹ đẻ bà Đ là ông Vũ Văn S (chết ngày 26/9/1969) và bà Phạm Thị G (chết ngày 21/8/1975 chỉ sinh được bà Vũ Thị Đ là con duy nhất. Sau khi hai cụ chết để lại cho bà mảnh đất diện tích 75m^2 tại thôn CL, xã TV, huyện Th, tỉnh Hải

Dương đã được Đ ký tại sổ mục kê, bản đồ 299 năm 1986, tên chủ sử dụng Vũ Thị Đ thửa số 203, tờ bản đồ số 2, loại đất 2 lúa. Vì không có nhu cầu sử dụng nên đã cho gia đình ông bà Phạm Tuấn T và Nguyễn Thị C sử dụng tạm thời. Thời gian gần đây bà có nhu cầu sử dụng đã yêu cầu gia đình ông T trả lại nhưng ông T không trả mà kiên quyết chiếm dụng mảnh đất. Năm 2023 ông bà C T đã nhờ anh T1 - Cán bộ Tư pháp xã đến nhà bà hỏi mượn thẻ căn cước và đưa cho bà tờ giấy bảo bà ký nên bà đã ký và điểm chỉ sau đó anh Tư đưa cho bà số tiền 5.000.000đồng, thấy vậy bà bảo sao đưa nhiều thế, bà đã đưa cho anh T1 2.000.000đồng, bà nhận số tiền 3.000.000đồng. Cùng ngày bà Đ phát hiện tờ giấy anh T1 đưa cho bà ký, điểm chỉ là giấy chuyển nhượng đất nên bà đã không đồng ý và đã gửi đơn đến UBND xã đề nghị hủy giấy chuyển nhượng, Chủ tịch UBND xã TV đã ra thông báo thu hồi giấy xác nhận chuyển nhượng, bà Đ đã trả lại anh Tư số tiền 3.000.000đồng, thực tế bà chưa nhận được đồng nào của ông bà C T. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Th giải quyết buộc ông bà C T trả lại thửa đất nêu trên. Ngày 05/7/2024, bà Đ có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy bỏ giấy xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông bà C T.

2. Bị đơn ông Phạm Tuấn T, bà Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 1987, bà Đ gạ bán cho vợ chồng ông diện tích 75m^2 loại đất 5%, ông bà nhất trí mua với giá thỏa thuận là 200.000đồng, việc mua bán chỉ bằng miệng chứ không bằng văn bản. Sau đó đã mời ông Phạm Tuấn Đ đến đo đất, hai bên thống nhất không có thắc mắc gì. Ông bà đã xây tường bao xung quanh gộp vào đất của ông bà. Năm 1990 ông bà xây nhà sử dụng ổn định nhiều năm đã có tên trong sổ mục kê 1997, 2010. Năm 2023, ông bà làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhờ anh T1 - Cán bộ Tư pháp xã làm hồ sơ, anh T1 có đến gặp bà Đ, bà Đ công nhận đã bán đất cho ông bà. Sau đó anh T1 đã làm giấy xác nhận chuyển nhượng và đã đọc lại cho bà Đ, bà Đ không thắc mắc gì và nhất trí ký tên, điểm chỉ, có xác nhận của Chủ tịch và Cán bộ Tư pháp xã TV, sau đó ông nộp hồ sơ cho anh H địa chính xã để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 04 ngày sau không hiểu lý do vì sao bà Đ đã có đơn ra xã yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng để đòi tiền ông bà thêm một lần nữa. Nay bà Đ khởi kiện đòi ông bà trả lại diện tích đất trên và yêu cầu hủy giấy xác nhận chuyển nhượng, ông bà không chấp nhận. Ngày 08/7/2024 ông bà có đơn đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông bà với bà Đ theo giấy chuyển nhượng ngày 27/4/2023, không yêu cầu giải quyết hậu của giao dịch. Thực tế ông bà đã xây nhà trên một phần đất tranh chấp và đã nộp tiền sử dụng đất có danh sách và phiếu thu của UBND xã TV.

3. Kết quả xác minh tại UBND xã TV, huyện Th:

Nguồn gốc thửa đất bà Đ và ông bà T C đang tranh chấp, theo bản đồ 299 và sổ mục kê 299 là thửa 203 diện tích 75m^2 loại đất 02 lúa, thuộc xứ đồng Đống Mơ, thôn CL, xã TV, huyện Th, tỉnh Hải Dương đăng ký tên bà Đ. Bản đồ 1997, mục kê 1997 là số thửa 34; bản đồ 2010 thửa 153 tờ bản đồ số 12 diện tích 365m^2, loại đất ở, tên chủ sử dụng Phạm Tuấn T. Quá trình sử dụng ông bà C T xây nhà

lợp tôn, tường bao xung quanh, sử dụng ổn định từ năm 1987 đến nay và đã nộp số tiền 800.000đồng có danh sách và phiếu thu. Giữa bà Đ và ông bà T C thỏa thuận chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, cho mượn đất hay không địa phương không nắm được. Bà Đ không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nông nghiệp đối với thửa đất trên. Ngày 27/4/2023 bà Đ và ông bà T C có đơn xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được vào sổ số chứng thực số 49 quyển số 01/2023-SCT/CK,ĐC có chữ ký của người tiếp nhận hồ sơ ông Phạm Xuân T1, người thực hiện chứng thực ông Vũ Xuân H, cùng ngày đã tiếp nhận đơn đề nghị hủy bỏ chữ ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ của đơn xác nhận chuyển nhượng. Ngày 05/5/2023 UBND xã TV đã ra thông báo về việc thu hồi, hủy bỏ văn bản chứng thực chữ ký, điểm chỉ. Vì vậy giấy xác nhận chuyển nhượng ngày 27/4/2023 không có bản gốc. Đối với diện tích 75m^2 đất tranh chấp: Loại đất 02 lúa xen kẽ trong khu dân cư. Nếu không sử dụng nhiều năm liên tục sẽ bị thu hồi để chia. Năm 1993, thực hiện chia ruộng theo tiêu chuẩn 721. Trong địa bàn thôn CL, xã TV tiêu chuẩn được chia 475m^2/nhân khẩu. Hộ gia đình bà Vũ Thị Đ gồm 04 nhân khẩu, tổng diện tích được chia 1900m^2, thực nhận (có bảng liệt kê kèm theo). Hộ bà Đ đã nhận đủ diện tích trong đó không thể hiện hộ bà Đ được chia thửa 203 theo bản đồ 299. Hộ gia đình ông bà T, C gồm 07 nhân khẩu được chia, tiêu chuẩn mỗi nhân khẩu được chia 475m^2 (có bảng liệt kê kèm theo) không thể hiện được chia thửa 203 theo bản đồ 299. Ngoài ra hai hộ còn có diện tích đất ở. Diện tích đất 75m^2 tranh chấp là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí trong đê giáp với đất ở nếu được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Người làm chứng ông Pham Văn T1 trình bày: Ông có quan hệ họ hàng và đều là người cùng xóm với ông bà C T, bà Đ. Khoảng tháng 4/2023 ông bà C T có nhu cầu đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua rà soát nguồn gốc đất theo bản đồ 299 và mục kê thể hiện thửa số 203, tờ bản đồ số 02 diện tích 75m^2 Đ ký tên bà Vũ Thị Đ, vì là họ hàng và là người cùng xóm với cả hai bên nên ông T có nhờ ông đến gặp bà Đ để xin thông tin về nguồn gốc đất. Tại gia đình bà Đ, bà Đ xác nhận đã bán đất cho ông bà C T nên ông đã soạn giúp các bên giấy xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2023, bà Đ đã đọc lại và vui vẻ ký điểm chỉ vào giấy xác nhận có sự chứng kiến của ông, sau đó ông đưa cho ông bà C T ký điểm chỉ, có xác nhận của cán bộ tiếp nhận hồ sơ là ông và Chủ tịch UBND xã ký chứng thực. Khi đến gặp bà Đ, ông T đã nhờ ông đưa cho bà Đ số tiền 5.000.000đồng là tiền cảm ơn vì bà Đ đã ký giấy xác nhận, tạo điều kiện để ông T làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã đưa cho bà Đ, bà Đ đã nhận 5.000.000đồng sau đó bà Đ cho lại ông số tiền 2.000.000đồng vì bà bảo ông vất vả làm thủ tục, ông đã nhận và mang trả lại ông T. Đến khoảng 14h cùng ngày bà Đ đã thay đổi và có đơn ra xã yêu cầu hủy giấy xác nhận chuyển nhượng ngày 27/4/2023, UBND xã đã hòa giải nhưng không thành, bà Đ đã khởi kiện đến Tòa án. Ông là người cùng xóm chứng kiến việc ông bà C T là người sử dụng đất nhiều năm, hai bên không tranh chấp, ông bà T C đã xây tường bao xung quanh và xây nhà trên một phần diện tích đất này. Năm 1993 chia ruộng bà Đ cũng không có ý kiến gì đối với thửa đất trên, ông bà

C T là người đóng thuế hàng năm. Ngoài bản đồ 299, danh sách mục kê 299 có tên bà Đ, không có tài liệu, bản đồ nào khác có tên bà Đ.

5. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Thửa đất ông bà C T đang sử dụng theo bản đồ 2010 (bản đồ hiện trạng) là thửa 153 diện tích 356m^2 tờ bản đồ số 12, loại đất thổ cư. Trong đó có diện tích 75m^2 đang tranh chấp, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản trên đất gồm:

- Công trình xây dựng: 01 nhà lợp mái tôn lạnh đã cũ, tường bao xây từ năm 1987. Trị giá 0 đồng.

- Cây trên đất gồm : Na, Nhãn, mít… Tổng trị giá 4.450.000đồng.

- Đất: Loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí trong đê, thuận tiện đường đi, đất giáp với đất ở đã được tôn tạo trị giá theo giá thị trường 370.000đ/m^2.

[6] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 28/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Thành Hà, tỉnh Hải Dương quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 203, tờ bản đồ số 02 diện tích 75m^2 (theo bản đồ 299 và mục kê 299) nay diện tích này nằm trong thửa số 153, tờ bản đồ số 12, bản đồ 2010 và yêu cầu hủy giấy xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2023. Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

[7] Ngày 10/9/2024, nguyên đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và xác định đất là của nguyên đơn, nếu bị đơn muốn sử dụng thì phải trả nguyên đơn giá trị đất là 27.750.000đồng. Nguyên đơn cũng đề nghị Tòa án xem xét lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trường hợp Tòa án có căn cứ xác định đất của nguyên đơn thì bị đơn có nguyện vọng 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 sửa bản án sơ thẩm xác định đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, giao cho bị đơn sử dụng đất và bị đơn phải trả nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo bản đồ 299 và Sổ mục kê 299, thửa đất số 203, tờ bản đồ số 02, diện tích 75m^2 tại thôn CL, xã TV, huyện Th, tỉnh Hải Dương Đ ký tên bà Vũ Thị Đ; loại đất 2 lúa. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày thống nhất trước năm 1987 bà Đ có sử dụng đất này để trồng lúa. Như vậy, theo hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299, diện tích đất trên đã được Nhà nước giao cho bà Vũ Thị Đ, bà Đ đã thực hiện quyền chiếm hữu và sử dụng đất trên thực tế.

Từ năm 1987 cho đến nay, vợ chồng ông T, bà C đã nhập diện tích đất nêu trên vào đất của gia đình ông T, xây tường bao quản lý, đổ đất thành vườn và xây dựng một phần công trình trên diện tích đất này. Tài liệu xác minh tại các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương xác định không có việc Nhà nước thu hồi diện tích đất của bà Đ. Năm 1993, thực hiện việc chia ruộng theo Quyết định số 721, hộ gia đình bà Đ không được chia thửa đất này. Tuy nhiên cũng không có tài liệu xác định diện tích đất này được giao cho vợ chồng ông T vì hộ gia đình ông T cũng đã được giao ruộng đủ tiêu chuẩn. Vợ chồng ông T khai đã mua diện tích đất trên của bà Đ từ năm 1987 với giá 200.000đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi bà Đ không thừa nhận. Ngày 27/4/2023 vợ chồng ông T nhờ Cán bộ Tư pháp xã gặp đề nghị bà Đ xác nhận việc chuyển nhượng đất và có đưa tiền cho bà Đ nhưng bà Đ đã không đồng ý. Như vậy, không có căn cứ chứng minh vợ chồng ông T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của bà Đ thông qua hợp đồng. Việc vợ chồng ông T chiếm hữu, sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ pháp luật và thuộc trường hợp không ngay tình vì ông T bà C biết rõ đất đó trước của bà Đ. Do vậy, mặc dù ông T, bà C sử dụng đất liên tục nhiều năm không là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử có căn cứ xác định quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là của bà Đ.

Tuy nhiên bà Đ là người cùng thôn, biết rõ việc sử dụng đất nêu trên của vợ chồng ông T nhưng không phản đối và thực tế vợ chồng ông T đã sử dụng đất hơn 37 năm. Tại phiên tòa, bà Đ không có nguyện vọng sử dụng đất mà đề nghị được nhận giá trị quyền sử dụng đất. Ông T và bà C cũng có nguyện vọng tiếp tục được sử dụng đất. Do vậy, cần ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc giao đất cho vợ chồng ông T sử dụng, vợ chồng ông T phải trả cho bà Đ giá trị quyền sử dụng đất.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định quyền sử dụng đất của bà Đ, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự giao cho vợ chồng ông T, bà C sử dụng đất và phải trả cho bà Đ toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất. Do sửa bản án sơ thẩm nên cần sửa án phí sơ thẩm và phần chi phí xem xét thẩm định, buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[3] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Vũ Thị Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Hải Dương như sau:

Áp dụng Điều 166, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 148 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 án, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Thị Đ.

Xác định bà Vũ Thị Đ là chủ sử dụng 75m^2 đất tại thửa số 203, tờ bản đồ số 02 diện tích 75m^2 (theo bản đồ 299 và mục kê 299) nay diện tích này nằm trong thửa số 153, tờ bản đồ số 12, bản đồ 2010 tại thôn CL, xã TV, huyện Th, tỉnh Hải Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị Đ và vợ chồng ông Phạm Tuấn T, bà Nguyễn Thị C. Giao cho bị đơn Phạm Tuấn T và Nguyễn Thị C quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Bị đơn Phạm Tuấn T và Nguyễn Thị C phải trả cho nguyên đơn Vũ Thị Đ giá trị quyền sử dụng diện tích đất là 27.750.000đồng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Tuấn T và bà Nguyễn Thị C.

Buộc bị đơn Phạm Tuấn T và Nguyễn Thị C phải chịu 5.600.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do nguyên đơn Vũ Thị Đ đã nộp toàn bộ chi phí nêu trên nên bị đơn Phạm Tuấn T và Nguyễn Thị C phải trả cho nguyên đơn Vũ Thị Đ số tiền 5.600.000đồng.

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.

2. Bị đơn Vũ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;

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

- TAND huyện Th;
- Chi cục THADS huyện Th;
- Lưu: HS, THS, VP.

Trần Hữu Hiệu