

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 315/2024/DS-PT

Ngày: 21/6/2024

*V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất
và tranh chấp bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Bình;

Các Thẩm phán: Ông Võ Hồng Sơn;

Bà Phan Thị Vân Hương.

Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Thu Mai, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 527/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6175/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1935; nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990; nơi cư trú: Tổ D, khu H, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc T – Luật sư Công ty L2 Chi nhánh H1; địa chỉ: Số nhà C, ngõ A đường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn V, sinh năm 1973, nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1956; nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Trần Thị M, sinh năm 1984; nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị C, sinh năm 1958; nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968; nguyên quán: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; địa chỉ hiện nay: Cộng hòa Séc; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông V1 và bà T1: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990; nơi cư trú: Tổ D, khu H, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn L trình bày:

Thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam có nguồn gốc do cụ Nguyễn Hữu T2 (chồng cụ Nguyễn Thị Đ) đổi đất với 01 người cùng thôn để làm nơi xây dựng, sinh sống. Cụ T2 và cụ Đ có 02 con chung là ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị L1. Năm 1970, cụ T2 hy sinh khi đang tham gia kháng chiến; cụ T2 chết không để lại di chúc, văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho ai; sau khi cụ T2 mất, cụ Đ là người quản lý, sử dụng và kê khai quyền sử dụng đất. Ngày 19/12/1998, cụ Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T3, ngày 07/8/2018 được đính chính lại là hộ cụ Nguyễn Thị Đ được sử dụng 4.691m² trong đó có thửa đất số 460 tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở; thửa đất số 1566 tờ bản đồ số 14 diện tích 290m² đất vườn; thửa đất số 1567(1) tờ bản đồ số 14 diện tích 275m² đất ao và nhiều thửa đất lúa, đất màu khác đều tại xã N (nay là thôn H, xã T), huyện L, tỉnh Hà Nam. Đến năm 2003, các thửa đất lúa, đất màu trên đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Doãn V2 (con cụ Đ). Riêng thửa đất số 460 tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở từ đó đến nay cụ

Đ vẫn chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thửa đất cụ Đ có xây dựng nhà cấp 4 và trồng cây cối hoa màu trên đất. Đến năm 2001, cụ Đ chuyển về sống chung với con là ông V2 ở nơi khác. Cụ Đ và vợ chồng ông V2 vẫn thường xuyên đi lại, trông trọt canh tác trên thửa đất 460.

Tháng 12/2005, cụ được biết vợ chồng ông V2 và bà T1 đã cho ông Phạm Văn V thuê 01 sào đất thổ canh để ông V canh tác, trồng cây ngắn ngày, tại thời điểm đó số cây cối trồng trọt trên mảnh đất cụ Đ sinh sống đã bị phá hoại hết. Trong quá trình thuê đất và sử dụng, anh V mượn đất của vợ chồng ông V2 nhưng lại trông trọt, canh tác, sử dụng, chăn nuôi trên thửa đất số 460 của cụ. Tuy biết việc anh V có sử dụng thửa đất 460 nhưng cụ cho rằng việc hàng xóm cho nhau nhờ sử dụng là bình thường nên không có ý kiến gì. Nhưng do anh V có hành động mức đất ở để sử dụng vào việc làm lò gạch làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất trước đó của gia đình nên cụ đã gửi đơn đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết và yêu cầu đình chỉ hành vi vi phạm của anh V nhưng sự việc không được giải quyết triệt để.

Đến khoảng năm 2017, anh V đã tự ý cho anh trai là ông Phạm Văn H thuê đất của gia đình cụ mà không thông báo cho gia đình cụ. Ông H đã tự ý trồng cây, xây chuồng trại để chăn nuôi trên thửa đất số 460, cụ đã có đơn đến cơ quan có thẩm quyền nhưng ông H vẫn lén lút xây dựng. Đến ngày 26/12/2021, ông H còn tự ý phá hủy mái nhà mà cụ đã xây dựng trước đó, để xây dựng chuồng trại mới.

Cụ Đ không cho thuê hay nhượng cho anh V thửa đất số 460 từ bản đồ số 5, số tiền ông V2 và bà T1 nhận của anh V là tiền mua lại cây cối của cụ trên đất canh tác và tiền thuê đất canh tác từ năm 2005 đến năm 2013 (thửa đất canh tác bao xung quanh thửa đất 460 của cụ).

Đơn xin nhượng lại đất nổi và cây cối trên đất thổ canh và Giấy ủy quyền đất thổ canh ngoài bãi do anh V cung cấp đều không có giá trị pháp luật do vi phạm về hình thức văn bản do không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, tại 02 văn bản đều có nội dung không rõ ràng, chưa ghi rõ tên, địa chỉ của bên chuyển nhượng/bên nhận chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên, loại đất, diện tích đất, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, thời hạn sử dụng đất, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán,...

Anh V có khai thời điểm anh nhận chuyển nhượng, trên thửa đất của cụ Đ có 02 ô chuồng nuôi bò diện tích khoảng 35m² nhưng đã xuống cấp, anh V đã sửa lại vào tháng 10/2021, tại Biên bản định giá đề ngày 15/3/2023 thể hiện 01 chuồng trại chăn nuôi xây gạch đỏ ước tính giá trị còn lại là 14.484.000 đồng. Do anh V tự ý sử dụng thửa đất của cụ Đ, tự ý dỡ mái phá nhà do cụ Đ

xây dựng nên đề nghị Tòa án buộc gia đình anh V phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại liên quan đến công trình là 14.484.000 đồng, anh V tự ý lấn chiếm, hủy hoại thửa đất, mức đất thành ao làm biến dạng địa hình nên đề nghị buộc gia đình anh V phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại liên quan đến phần đất anh đào ao là 53.200.000 đồng.

Cụ Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết:

- Buộc gia đình anh V và gia đình ông H chấm dứt hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc gia đình anh V và gia đình ông H trả lại diện tích 365m² đất đã lấn chiếm trái phép của gia đình cụ Đ.

- Buộc gia đình anh V bồi thường thiệt hại cho cụ Đ tổng số tiền 67.684.000 đồng và di dời toàn bộ cây cối do gia đình anh V trồng trên thửa đất của cụ Đ.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa anh Phạm Văn V trình bày:

Gia đình anh và gia đình cụ Đ trước đây là hộ liền kề ở ngoài đê sông H, nhà của bố mẹ đẻ anh và nhà cụ Đ ở cạnh nhau. Về số thửa, số tờ của thửa đất cụ Đ đang có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với anh, anh không biết nhưng từ khi anh sinh ra năm 1973, gia đình nhà cụ Đ đã có nhà, đất ở bên cạnh nhà đất của bố mẹ anh.

Vào khoảng trước năm 2000, gia đình nhà cụ Đ không sinh sống tại thửa đất bên cạnh nhà anh nữa mà chuyển vào ở trong đê. Trước đây tại thửa đất trên nhà cụ Đ có nhà ở, các cây trồng nhưng đến khoảng năm 2001 nhà cụ Đ đã tự tháo dỡ nhà. Còn các cây trồng trên đất có 01 số kẻ gian đã cưa ngang cây, phá hoại hết cây nên thửa đất trên chỉ còn đất trống và chuồng trại chăn nuôi.

Ngày 12/12/2005, cụ Đ và ông V2 đã thống nhất viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh và ông V2 viết giấy ủy quyền đất thổ canh ngoài bãi với nội dung có 01 sào thổ canh ngoài bãi, 01 sào ruộng cây phần trăm nhượng lại cho anh, thuê đất ông V2 nộp đến năm 2013, còn từ năm 2013 nếu có thay đổi gì thì anh có trách nhiệm chi trả kinh tế cho ông V2, nếu không có gì thay đổi thì ông V2 vẫn chịu thuế. Trên giấy cũng đã viết rõ ông V2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thỏa thuận là 6.500.000 đồng có chữ ký của anh và ông V2. Tại đơn xin nhượng lại đất nổi, và cây cối trên đất thổ canh của cụ Đ thể hiện cụ Đ có 01 sào thổ canh ngoài bãi và một số cây cối, đất nổi cụ đã vượt nền muốn nhượng lại cho anh sử dụng có chữ ký của cụ Đ và ông V2.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ viết giấy tay, giao tiền cho nhau, ngoài ra không thực hiện bất cứ thủ tục gì khác (không có xác nhận của trưởng thôn, UBND xã, không đến phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...).

Đến ngày 13/12/2005, gia đình nhà cụ Đ đã bàn giao cho anh 365 m² đất thổ canh; từ đó đến nay anh là người quản lý và sử dụng đất. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên vẫn đứng tên cụ Nguyễn Thị Đ, hiện cụ Đ đang quản lý. Anh cũng chưa bao giờ yêu cầu gia đình cụ Đ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho anh.

Quá trình quản lý và sử dụng thửa đất trên, vợ chồng anh đã sửa lại chuồng trại chăn nuôi và trồng cây trên đất như sau:

Thời điểm anh nhận chuyển nhượng, trên thửa đất của cụ Đ có 02 ô chuồng nuôi bò, diện tích khoảng 35m² nhưng các ô chuồng trên đã xuống cấp. Gia đình anh đã sửa lại vào tháng 10/2021, cụ thể: Dỡ mái ra lại mái (kèo cầu sắt, lợp mái Blu ximăng), san lấp nền và đổ bê tông chuồng... với chi phí sửa chữa hết 40.000.000 đồng; xây tường và đổ sân cho bò đứng hết khoảng 2.000.000 đồng. Vợ chồng anh trồng nhiều cây ăn quả trên đất, hiện tại các cây trồng trên đang cho thu hoạch, bản thân anh V xác định anh nhận chuyển nhượng của gia đình cụ Đ là 360m² đất thổ canh (đất vườn), nếu là đất cư thì anh không nhận chuyển nhượng. Đến năm 2016, gia đình cụ Đ phát hiện thửa đất đã xây nhà ở trong đề chỉ là đất vườn, 360m² đất gia đình cụ Đ chuyển nhượng cho anh vẫn là đất cư nên cụ Đ mới đòi quyền sử dụng đất. UBND xã đã hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đ, vợ chồng anh không lấn chiếm đất đai của cụ Đ. Thửa đất trên là do anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Đ nhưng là đất thổ canh (đất vườn) không phải đất cư. Anh có giấy viết tay của gia đình cụ Đ (anh coi đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Nay cụ Đ muốn chấm dứt hợp đồng trên, đòi lại quyền sử dụng đất. Anh đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho cụ Đ với điều kiện cụ Đ phải thanh toán trả cho anh với tổng số tiền 187.200.000 đồng, cụ thể: Số tiền 120.000.000 đồng là tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương đương với số tiền anh đã thanh toán khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2005 là 6.500.000 đồng; giá trị cây trồng 27.200.000 đồng; tiền sửa chữa trang trại 40.000.000 đồng. Nếu cụ Đ không thanh toán trả anh số tiền trên thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Thửa đất số 460, tờ bản đồ số 5, diện tích 365m² đất ở lâu dài là tài sản chung của cụ T3 và cụ Đ; còn các thửa đất nông nghiệp còn lại là tiêu chuẩn đất nông nghiệp chung của 05 khẩu trong hộ gia đình cụ Đ gồm: Cụ Đ, ông V1, bà T1 và 02 con của ông bà là Nguyễn Văn L và Nguyễn Văn T4. Tiêu chuẩn mỗi khẩu được chia bao nhiêu m² thì ông bà không rõ. Cụ T3 hy sinh năm 1970, trước thời điểm chia đất nông nghiệp nên không có tiêu chuẩn đất nông nghiệp, nhưng cụ T3 là liệt sỹ nên được chia tiêu chuẩn đất để thờ cúng liệt sỹ là 81m² đất 2 lúa. Khoảng năm 2001, cụ Đ vào ở cùng ông bà nên ngôi nhà và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 5, diện tích 365m² bỏ không. Đến năm 2005, toàn bộ số cây trồng của cụ Đ bị kẻ gian cưa ngang hết cây. Anh V muốn mua lại toàn bộ các cây trồng trên để làm củi, gia đình ông bà có 01 sào đất thổ canh bị cắt trừ 01 sào ruộng đất phần trăm ở ngoài đồng do không sử dụng đến nên anh V muốn mượn đất để canh tác đến năm 2013. Số tiền bán cây và cho mượn đất canh tác, bà T1 và anh V thỏa thuận là 6.500.000 đồng. Ông bà không có thỏa thuận gì liên quan đến thửa đất 460 và anh V không hỏi gì đến thửa đất này. Sau khi 02 bên thống nhất, anh V yêu cầu viết giấy nhượng lại đất thổ canh, nội dung do anh V đọc, bà T1 là người viết và ký tên Nguyễn Văn V1, thực tế ông V1 không viết, cũng không ký giấy do bà T1 viết, anh V có đưa cho bà T1 01 bản, không có thủ tục ký nhận tiền. Việc bán cây, cho mượn đất anh V có vào hỏi cụ Đ, cụ Đ bảo không phải là ruộng cấy của cụ nên cụ không biết, ông V1 thì đồng ý. Bà T1 và ông V1 không bàn bạc nhưng bà T1 có kể và ông V1 cũng đồng ý. Số tiền thỏa thuận là 6.500.000 đồng nhưng thực tế khi anh V trả tiền, bà T1 là người nhận, anh V nói khó xin bà, bà đồng ý bớt cho 500.000 đồng, chỉ nhận 6.000.000 đồng. Số tiền này bà T1 là người nhận nhưng bà T1, ông V1 và cụ Đ cùng sử dụng chung. Sau khi thỏa thuận, trao tiền, anh V là người thu hoạch cây và sử dụng đất, ông bà không bàn giao đất, cũng không chỉ mốc giới giữa đất ở với đất thổ canh vì thực tế đến nay ông bà cũng không xác định được mốc giới.

Ông Phạm Văn H và bà Trần Thị C trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn V với cụ Nguyễn Thị Đ không liên quan gì đến ông bà. Sau khi ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Đ, quá trình canh tác trồng cây, nuôi bò ở thửa đất trên, anh V có thuê ông làm công cho vợ chồng anh V làm công ăn lương theo năm. Ông bà không có liên quan, không có tranh chấp gì với cụ Đ và anh V trong vụ án này nên ông bà từ chối không tham gia tố tụng và không có quan điểm gì đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Đ.

Chị Trần Thị M trình bày: Chị là vợ anh Phạm Văn V do chị đi làm công nhân không có nhà nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh

V và mẹ con cụ Đ viết giấy tay, giao tiền cho nhau, chị không tham gia. Ngoài việc viết giấy tay, anh V và gia đình cụ Đ không thực hiện bất cứ thủ tục gì khác, không có xác nhận của trưởng thôn, UBND xã, không đến phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Chị có quan điểm như anh V đã trình bày.

Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà là con của cụ Nguyễn Hữu T2 bà cụ Nguyễn Thị Đ, năm 1988 bà sang Tiệp (nay là Cộng hòa Séc) học tập từ đó đến nay, quá trình cụ Đ được cấp đất thế nào bà không được biết và cũng không được chứng kiến. Nay bà đề nghị Tòa án tỉnh Hà Nam bảo vệ quyền và lợi ích cho gia đình bà theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản định giá ngày 15/3/2023 của Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản như sau:

1. Về đất: Thửa đất số 460, tờ bản đồ số 5, diện tích 365m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, vị trí đất ở thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam có giá trị 365m² x 870.000 đồng/m² = 317.550.000 đồng.

2. Về công trình xây dựng trên thửa đất: 01 chuồng trại chăn nuôi xây gạch đỏ, mái lợp Bluximăng, diện tích 25,2m² ước tính giá trị còn lại là 14.484.000 đồng.

3. Khối lượng đất để lấp, san bằng 133m² đất ao (phần đất đã bị đào trong tổng số diện tích 365m² đất ở) 532m³ đất vượt lập có giá trị là 53.200.000 đồng.

4. Về cây vợ chồng ông Phạm Văn V, bà Trần Thị M đã trồng trên thửa đất số 460, tờ bản đồ số 5: Cây nhãn to, đường kính thân từ 05 đến 10cm: 04 cây x 608.000 đồng/cây = 2.432.000 đồng. Cây nhãn nhỏ, đường kính thân từ 03 đến 05cm: 03 cây x 250.000 đồng/cây = 750.000 đồng. Cây bưởi to, đường kính thân từ 08 đến 12cm: 02 cây x 582.000 đồng/cây = 1.164.000 đồng. Cây bưởi, đường kính thân từ 03 đến 05cm: 09 cây x 191.000 đồng/cây = 1.719.000 đồng. 01 cây hồng xiêm, đường kính nhỏ hơn 03cm: 01 cây x 54.000 đồng/cây = 54.000 đồng. Cây chanh, đường kính thân 1,5 đến 02 cm: 01 cây x 79.000 đồng/cây = 79.000 đồng. Cây mít to, đường kính từ 25 đến 35cm: 03 cây x 1.082.000 đồng/cây = 3.246.000 đồng. Cây mít trung bình, đường kính từ 10 đến 25cm: 01 cây x 594.000 đồng/cây = 594.000 đồng. Cây mít nhỏ, đường kính từ 06 đến 10cm: 03 cây x 269.000 đồng/cây = 807.000 đồng. Cây ôi, đường kính thân từ 05 đến 10cm: 03 cây x 155.000 đồng/cây = 465.000 đồng. Khóm T, từng có quả: 01 khóm x 67.000 đồng/khóm = 67.000 đồng. Quất hồng bì, đường kính 05 đến 10cm: 02 cây x 112.000 đồng/cây = 224.000 đồng. Cây xoan, đường kính lớn hơn 30cm: 01 cây x 500.000

đồng/cây = 500.000 đồng. Tổng cộng giá trị về cây trồng trên thửa đất đang có tranh chấp là 12.101.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Áp dụng khoản 6, 9 Điều 26, Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 147, 157, 165, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 389, 401 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 126, 129, 132, 584, 585 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai; Án lệ số 16/2017/AL ngày 14/12/2017, Án lệ 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đ về việc: Buộc gia đình anh V và gia đình ông H chấm dứt hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc gia đình anh V và gia đình ông H trả lại diện tích 365m² đất đã lấn chiếm trái phép của gia đình cụ Đ. Buộc gia đình anh V bồi thường thiệt hại cho cụ Đ tổng số tiền 67.684.000 đồng và di dời toàn bộ cây cối do gia đình anh V trồng trên thửa đất của cụ Đ.

2. Công nhận anh Phạm Văn V được quyền quản lý và sử dụng thửa đất 460, tờ bản đồ số 5 diện tích 365m² đất ở tại xã N (nay là thôn H, xã T), huyện L, tỉnh Hà Nam.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Cụ Nguyễn Thị Đ phải chịu số tiền 4.801.000 đồng, số tiền này cụ Đ đã nộp và đã được quyết toán xong.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2023, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị T1 (do người đại diện theo ủy quyền làm đơn) kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên 03 Giấy nhận lại đất canh tác, Giấy ủy quyền đất thổ canh ngoài bãi và Đơn xin nhượng lại đất nổi và cây cối trên đất thổ canh cùng ngày 12/12/2005 là các văn bản không có giá trị pháp lý. Yêu cầu ông Phạm Văn V, bà Trần Thị M1 chấm dứt hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ Đ và trả lại 365m² đất đã lấn chiếm trái pháp luật của cụ Nguyễn Thị Đ. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn V, bà Trần Thị M1 bồi thường thiệt hại cho cụ Nguyễn Thị Đ số tiền 67.684.000 đồng do hành vi vi phạm pháp luật của ông V gây ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn L cung cấp Biên bản thỏa thuận của các đương sự thống nhất với nhau ngày 19/6/2024; nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 19/6/2024 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

1. Ngày 06 tháng 6 năm 2024, anh Nguyễn Văn L là đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Đ đã giao cho vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Trần Thị M số tiền 150.000.000 đồng là giá trị của thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam và cây trồng, tiền sửa chữa trang trại.

2. Vợ chồng anh Phạm Văn V chị Trần Thị M đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng là giá trị của thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam và cây trồng, tiền sửa chữa trang trại nêu trên và cam kết giao lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam cùng các tài sản trên đất cho cụ Nguyễn Thị Đ. Cụ Đ đã ra nhận đất và cây, trang trại là hiện trạng trên thửa đất số 460, tờ bản đồ số 5 là mảnh đất thuộc quyền sở hữu tài sản của cụ mà hai bên đã ký kết dân sự vào ngày 06/6/2024.

3. Cụ Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam cùng các tài sản trên đất.

4. Cụ Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất theo quy định của pháp luật.

5. Hai bên thống nhất những thỏa thuận nêu trên và cam kết không kiện cáo, khiếu nại gì liên quan đến thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở, vì diện tích đất đã bị sạt lở nên hai bên đã ký kết và thỏa thuận xong tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam và tài sản trên thửa đất nêu trên.

6. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Thị Đ chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

7. Về án phí: Các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

sửa quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận sự thảo thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự theo Biên bản thỏa thuận ngày 19/6/2024, ý kiến của đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Ngày 20/9/2022, cụ Nguyễn Thị Đ có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; bà Nguyễn Thị L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nơi cư trú tại Czech republic (Cộng hòa Séc). Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Đ có yêu cầu ông Phạm Văn H chấm dứt hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép quyền sử dụng đất thuộc thửa 460 tờ bản đồ số 5, diện tích 365m² tại xã N (nay là xã T), huyện L, tỉnh Hà Nam và buộc ông H phải có trách nhiệm bồi thường do có hành vi đào đất, mức ao, phá nhà của cụ Đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh và xác định được ông Phạm Văn H chỉ là người thuê lại diện tích đất trên từ ông V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/10/2023, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn V1 có đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Anh Phạm Văn V, chị Trần Thị M, ông Phạm Văn H và bà Trần Thị C vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của cụ Đ là anh Nguyễn Văn L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Đặng Ngọc T thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử công nhận kết quả thỏa thuận của các đương sự theo Biên bản thỏa thuận ngày 19/6/2024; các đương sự thống nhất thỏa thuận như sau:

[4.1] Ngày 06 tháng 6 năm 2024, anh Nguyễn Văn L là đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Đ đã giao cho vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Trần Thị M số tiền 150.000.000 đồng là giá trị của thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05

diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam và cây trồng, tiền sửa chữa trang trại.

[4.2] Vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Trần Thị M đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng là giá trị của thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam và cây trồng, tiền sửa chữa trang trại nêu trên và cam kết giao lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam cùng các tài sản trên đất cho cụ Nguyễn Thị Đ. Cụ Đ đã ra nhận đất và cây, trang trại là hiện trạng trên thửa đất số 460, tờ bản đồ số 5 là mảnh đất thuộc quyền sở hữu tài sản của cụ mà hai bên đã ký kết dân sự vào ngày 06/6/2024.

[4.3] Cụ Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05 diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam cùng các tài sản trên đất.

[4.4] Cụ Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất theo quy định của pháp luật.

[5] Như vậy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Thị Đ chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cụ Đ và ông V1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn V1. Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

[1.1] Vợ chồng anh Phạm Văn V chị Trần Thị M đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng là giá trị của thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05, diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam và cây trồng, tiền sửa chữa trang trại nêu trên và cam kết giao lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05, diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam cùng các tài sản trên đất cho cụ Nguyễn Thị Đ.

[1.2] Cụ Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05, diện tích 365m² đất ở tại xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam cùng các tài sản trên đất.

[1.3] Cụ Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Thị Đ chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 4.801.000 đồng, số tiền này cụ Đ đã nộp và đã được quyết toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn V1 không phải nộp. Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000009 và số 0000008 cùng ngày 10/11/2023 đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Nam.

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 thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Cục THADS tỉnh Hà Nam
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Lê Thị Thúy Bình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Vân Hương

Võ Hồng Sơn

Lê Thị Thúy Bình