

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 49/2025/DS-PT

Ngày: 14/3/2025

V/ v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và ông Hoàng Văn Giang.

-Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07 và ngày 14 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/2024/QĐXX-PT ngày 07 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*)

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1961, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*)

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1983, Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Văn T - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

2. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công T1 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Văn D1 - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P (*vắng mặt*)

3. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Phở Yên, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Huy P - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*)

4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*)

5. Chị Đặng Thị Thanh H1, sinh năm 1980 (*vắng mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của chị H1: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*)

6. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989 và anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*con bà H, đều có mặt*)

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị P1 - Tổ trưởng tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*)

- Ông Nguyễn Văn V1 - Phó tổ trưởng tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*)

- Ông Trần Xuân H2 - Cấp uỷ chi bộ tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 1990, bà và chồng là ông Nguyễn Văn K (ông K đã chết năm 2015), cùng nhau vỡ đất hoang đất làm nhà tại khu vực núi S thuộc xóm T, xã T (nay là TDP T, phường T). Năm 1993, gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.320m² mang tên ông Nguyễn Văn K. Từ khi khai hoang và được cấp quyền sử dụng đất, ngoài gia đình bà ở ra thì không có ai khác. Gia đình ông Nguyễn Văn V ở sau gia đình bà vài năm, ở sát nhà bà. Sau khi chồng bà chết, gia đình bà đã họp và thống nhất để bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị H, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 16/01/2020 số Seri CU 805153, diện tích đất cấp trên giấy chứng nhận mang tên bà không thay đổi. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra hiện trạng và sơ đồ đất được thể hiện trên giấy chứng nhận thì bà xác định gia đình ông V và anh D đã sử dụng lấn chiếm của gia đình vào phần đất đã được cấp giấy chứng nhận của gia đình bà, trong đó ông V làm đường đi; anh D xây dựng quán sửa chữa xe máy (phần quán xây dựng lấn vào đất của bà, trước đó bà chỉ bán đất ao, không bán đất ở cho anh D).

Về con đường đi vào thửa đất của ông V, ông V cho rằng gia đình chồng bà làm thủ tục đổi đường để lấy đất của gia đình bà, nhưng bà không hề biết có thỏa thuận đổi đường đi này. Quá trình giải quyết vụ án ông V xuất trình giấy thỏa thuận đổi đường đi lập ngày 04/5/2011, bà xác định không phải chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà mà giấy này ông V đã giả mạo chữ ký của cả vợ chồng bà, bởi bà cũng không được ký, chồng bà ông K thời điểm đó lúc nào cũng say sưa không nhận thức được nên không thể có giấy tờ mua bán đất được. Như vậy, bà xác định ông V đã sử dụng đất của gia đình bà làm đường đi bà đã được cấp GCNQSD đất. Để có cơ sở pháp lý nên bà đã có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà trên giấy tờ ông V xuất trình cho rằng đã đổi đường đi của bà. Kết quả giám định được Phòng K1 Công an tỉnh T kết luận không phải chữ ký và chữ viết của bà trên văn bản thỏa thuận đổi đường. Do đó, căn cứ vào giấy tờ này mà ông V mới có đường đi nên được các cấp chính quyền phường T cho đổi ứng đồ đường bê tông đi lại vào thửa đất của ông V. Bà khẳng định ông V sử dụng đất của bà làm đường đi là trái luật nên buộc ông V và bà C phải trả lại bà diện tích đất lấn chiếm.

Đối với anh Nguyễn Văn D đang sử dụng phần đất ao bà bán cho nhưng diện tích sử dụng nhiều hơn diện tích đã mua, bà yêu cầu anh D trả lại nhưng anh D không đồng ý. Hiện nay anh D sử dụng làm nhà để xe trên đất thuộc QSD của gia đình bà.

Theo sơ đồ đất hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện: Ông V đang sử dụng của bà hai phần: (+) Phần thứ nhất: Giáp với đường giao thông liên xã, diện tích là 52.0m²; (+) Phần thứ hai: Giáp với thửa 1437 của ông V, diện tích 33.0m². Tổng diện tích đất của hai phần ông V đang sử dụng vào thửa đất của bà là 85m².

Phần đất anh D đang sử dụng của bà, giáp đường giao thông liên xã có diện tích là 93,1m². Bà yêu cầu anh D, chị H1 phải trả lại bà toàn bộ phần đất lấn chiếm là 93,1m².

Tại phiên tòa bà bổ sung và thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện đối với ông V và anh D như sau:

1. Tuyên bố Giấy thỏa thuận đổi đường đi ngày 04/5/2011 giữa gia đình bà Nguyễn Thị H với gia đình ông Nguyễn Văn V là vô hiệu do giả tạo chữ ký;

Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị C trả lại bà Nguyễn Thị H phần đất đã sử dụng đường đi có tổng diện tích là 85m² theo ranh giới bản đồ địa chính thể hiện thuộc thửa đất 1432, tờ bản đồ số 4, vị trí đất thuộc tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên do ông V, bà C làm đường đi vào đất ở của bà H, được chia làm hai đoạn;

- Đoạn 1 có diện tích 52,0m², vị trí giáp đường bê tông liên xóm;
- Đoạn 2 có diện tích 33,0m², vị trí giáp nhà ông V

2. Buộc anh Nguyễn Văn D và chị Đặng Thị Thanh H1 phải tháo dỡ công trình nhà để xe trả lại gia đình bà Nguyễn Thị H phần diện tích lấn chiếm theo

kết quả đo hiện trạng ranh địa chính là $93,1\text{m}^2$ thuộc thửa đất 1432, tờ bản đồ số 4, vị trí đất thuộc tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông là người bị kiện và cũng là đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C (vợ ông), về nguồn gốc đường đi đang có tranh chấp do bà H khởi kiện như sau: Năm 1991, ông được UBND xã T cấp đất ở và con đường đi 3 đoạn vào nhà ông (không phải là đoạn đường thẳng như hiện nay). Năm 2010 bà P2 (mẹ anh D) ở A, Đông Cao cắt đất làm nhà cho anh D. Năm 2011, anh D mua đất ao của nhà bà H. Sau đó ông, anh D và ông K (chồng bà H) đã thoả thuận đổi đất để làm con đường đi vào nhà ông. Khi thoả thuận cũng có bố anh D và bà P1 trưởng xóm chứng kiến, đổi cho ông đoạn đường đi từ đường trục đi T vào nhà ông có chiều dài 2 cạnh = 25m^2 , rộng phía liền đường trục liên xã phía Bắc và phía Nam = 5m^2 . Tổng bằng 125m^2 đi qua vườn nhà ông K bà H.

Đoạn 1 nối đường liên xã đi vào nhà dài phía đông + phía tây = $12,3\text{m}^2$; phía bắc + phía nam dài $3,8\text{m}^2$. Tổng bằng $45,7\text{m}^2$;

Đoạn 2 nối đoạn 1 có chiều dài phía bắc + nam = $18,6\text{m}^2$; phía tây + đông = 5m^2 ; Tổng bằng 93m^2 .

Theo giấy thoả thuận, ông đổi 138m^2 đất lấy 125m^2 đất nhà bà H làm đường đi nhưng hai nhà chỉ làm giấy như vậy, không ra chính quyền địa phương, không làm thủ tục chuyển đổi giấy chứng nhận QSD đất. Ông sử dụng con đường ổn định từ tháng 5/2011 cho đến cuối năm 2021 bà H mới nói ông lấn chiếm đất của bà H. Hiện nay phần đất đổi đó gia đình ông đã sử dụng làm đường đi, được địa phương cho đổ bê tông theo hình thức đối ứng (60% của Nhà nước, 40% của nhân dân) từ khoảng năm 2012. Việc lập biên bản đổi đường do ông D2 là bố đẻ của ông D (nay ông D2 đã chết) lập văn bản có sự chứng kiến của trưởng xóm là bà Nguyễn Thị P1, còn việc bà H và ông K có được ký hay không ông không lập biên bản nên không biết.

Về con đường đi vào thửa đất của gia đình như sau: Năm 1991, gia đình ông được Hợp tác xã cấp đất ở, có đường đi vào đất ở cho gia đình ông gồm có 03 đoạn hình chữ chi đi lại rất khó khăn. Đến khi anh D ra ở trên đất, mua thêm phần đất ao của nhà bà H thì gia đình ông, anh D, ông K chồng bà H có thoả thuận đổi đất để đi vào đất của gia đình ông, do vậy mà có giấy thoả thuận đổi đường đi lập ngày 04/5/2011, theo đó ông sử dụng phần đất ông K, bà H diện tích 125m^2 . Bà H, ông K sử dụng 2 phần đất của ông, sau này bà H, ông K đã bán cho nhà anh D con ông D2. Việc viết giấy thoả thuận đổi đường, người viết giấy là ông D2, bố đẻ của anh D lập theo đúng thoả thuận giữa hai bên gia đình ông và gia đình bà H, có sự chứng kiến của trưởng xóm là bà Nguyễn Thị P1, sau đó còn đọc lại thành phần có tên nghe, ông K, bà H có ký vào biên bản, ông G anh ruột bà H chứng kiến và có mặt khi lập biên bản.

Sau khi thoả thuận đổi đường, gia đình ông đã sử dụng con đường để đi lại ra đường giao thông. Khoảng năm 2012 được địa phương cho đổ bê tông theo

hình thức đối ứng (60% của Nhà nước, 40% của nhân dân), theo đó gia đình ông bỏ ra 40% nhưng ông không nhớ tiền bao nhiêu, trước kia gia đình ông đi đường trước mặt nhà anh D, sau đó để thuận tiện nên tháng 5/2011 hai gia đình có văn bản thoả thuận đổi đường đi nên anh D đi đường cũ của ông phải qua trước cửa nhà anh D, còn ông lại lấy đất con đường hiện nay do anh D có văn bản chuyển nhượng với bà H. Gia đình ông sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp với ai cho đến năm 2021 thì mới phát sinh tranh chấp với gia đình bà H. Do việc đổi đất là hợp pháp, nên đề nghị Tòa án công nhận con đường hiện trạng là lối đi vào thửa đất của gia đình ông. Con đường ông đang đi hiện trạng ngoài con đường này gia đình không có lối đi nào khác. Trước kia con đường này chia làm 3 đoạn cong hình chữ Chi khó đi. Đến năm 2011 thì 3 gia đình gồm gia đình ông, bố anh D và bà H có thống nhất đổi đất. Việc lập biên bản mua bán hay đổi đường chủ yếu do ông D2 (bố đẻ anh D) lập. Ông D2 cũng chết không còn để làm chứng việc đổi đường nên mới xảy ra tranh chấp. Việc trên văn bản đổi đường có trưởng xóm chứng kiến và đọc lại thành phần có tên nghe, còn việc ký văn bản có thể có người ký hộ cho bà H là chuyện bình thường, ông xác định bà H và ông K, ông G (anh ruột bà H) chứng kiến và có mặt khi lập biên bản. Về kết quả giám định không phải chữ ký của bà H trên văn bản đổi đường, ông không phải là người lập biên bản nên không biết việc ký của các bên tham gia.

Nay bà H có đơn khởi kiện đòi lại đất gia đình đang đi và đổ bê tông, ông không đồng ý trả lại, bởi đó là con đường duy nhất vào gia đình ông và gia đình ông cũng chỉ có lối đi này để ra đường công cộng.

Ông cũng có yêu cầu phản tố đối với gia đình bà H, đề nghị Tòa án mở lối đi và công nhận lối đi vào nhà ông qua phần đất của nhà bà H theo hiện trạng kết quả đo đạc và thẩm định của Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết như sau: (+) Công nhận lối đi hiện trạng vào thửa đất số 1437 của ông V qua thửa đất 1432 của bà H là lối đi được xác định ranh giới theo biên bản thỏa thuận ngày 04/5/2011; (+) Hủy giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T cấp mang tên bà Nguyễn Thị H; (+) Kiến nghị UBND thành phố chỉnh lý bản đồ địa chính vị trí đường đi theo hiện trạng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn D trình bày: Anh là cháu ruột của bà Nguyễn Thị H, bố đẻ anh (ông Nguyễn Văn D2) là anh trai ruột của bà H. Ngày 22/5/2011, giữa gia đình anh với gia đình bà H có lập biên bản chuyển nhượng đất, theo đó anh mua đất của bà H diện tích 01 cái ao và một phần thửa 1432 là 69m². Biên bản lập ghi rõ giáp ranh và vị trí của phần đất mua. Toàn bộ con đường bê tông hiện ông V đang đi là anh mua của gia đình bà H chính là con đường bê tông sau này anh và ông V đổi đất cho nhau nên anh nhường phần diện tích đất mua của bà H cho ông V để ông V làm đường đi và được đối ứng của Nhà nước. Việc gia đình anh đổi đất với ông V chỉ thoả thuận bằng miệng.

Đối với Biên bản chuyển nhượng đất, việc lập biên bản có báo cáo trưởng xóm là bà Nguyễn Thị P1 và ông Trần Xuân H2 là đại diện cấp uỷ Chi bộ Tân

Long 3 có chứng kiến và lập biên bản. Có mặt cả ông Nguyễn Văn V1 là Công an viên nhưng khi lập xong biên bản chuyển nhượng ông V1 có việc đi ngay nên không ký vào biên bản. Khi lập xong biên bản, anh và anh Q là con trai cả bà H2 đứng ra đo hiện trạng phần đất mua của bà H2. Việc lập biên bản do bố anh ông Nguyễn Văn D2 lập có đầy đủ thành phần như biên bản và ký xác nhận. Hiện bố anh ông D2 đã chết từ năm 2017.

Nay bà H2 có đơn khởi kiện đòi lại đất anh không đồng ý, vì giữa anh và bà H2 đã có văn bản chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng gia đình anh đã giao tiền cho gia đình bà H2 theo thỏa thuận, nhưng anh không phải là người giao tiền mà do bố anh ông D2 giao nên anh không biết là bao nhiêu tiền. Anh là người đưa cho bố 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), bố anh đưa tiền cho ai trong gia đình bà H2 anh không biết mà do bố nói anh tự giải quyết với nhau. Như vậy, mặc dù trên Biên bản chuyển nhượng đất lập ngày 22/5/2011 không ghi số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu nhưng gia đình anh đã thanh toán và mua bán xong đất của bà H2 và ông K. Sau khi mua xong do gia đình có nhu cầu đổi đường với nhà ông V nên hai bên đã thỏa thuận phần đường đi anh mua của bà H2 cho ông V, gia đình anh lấy diện tích đất khác của ông V cạnh đất ao mua của bà H2 trước đó.

Việc thỏa thuận đổi đường giữa gia đình anh với gia đình ông V chỉ bằng miệng. Hiện con đường ông V đi chính là đất anh mua của bà H2 là con đường thuận tiện duy nhất vào thửa đất của ông V là thửa 1437. Do đã mua bán đất và sử dụng ổn định từ nhiều năm nay nên bà H2 khởi kiện đòi lại đất anh không nhất trí. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Bà H2 yêu cầu khởi kiện anh không có yêu cầu phản tố nhưng cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H2.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Đặng Thị Thanh H1: Chị kết hôn với anh Nguyễn Văn D và về ở mảnh đất này năm 2010. Khi chung sống cùng anh D, bố mẹ chồng chị còn sống đã có việc mua bán và đổi đất với bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 1432. Thủ tục mua bán hay đổi đất khi còn sống là do bố chồng chị quyết định. Năm 2019 vợ chồng chị được mẹ chồng chuyển giao thửa đất sang tên chồng chị là Nguyễn Văn D. Một phần đất vợ chồng chị làm quán sửa chữa xe máy. Bà H khởi kiện đòi lại diện tích vợ chồng chị làm quán 93m², chị đồng ý với quan điểm của anh D, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì thửa đất đó bố mẹ chồng chị đã làm thủ tục mua bán và đổi đất với bà H, ông V nên chị không đồng ý trả lại.

Bà Nguyễn Thị C: Bà là vợ ông Nguyễn Văn V, bà nhất trí với việc trình bày của ông V và thống nhất quan điểm với ông V về việc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Anh Nguyễn Văn L và Nguyễn Văn Q: Hai anh là con ruột của bà H, hiện đang sống cùng nhà với bà H. Hai anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ, yêu

cầu ông Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn D phải trả lại cho gia đình anh toàn bộ phần diện tích đã lấn chiếm.

Tại Công văn số 89/VPĐKĐ Đ-KTĐC ngày 03/3/2023 của Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh T trả lời về việc cung cấp tài liệu chứng cứ và nêu ý kiến:
Về hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn K thừa kế cho bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 1432, tờ bản đồ số 4 (15) tại phường T: Về thành phần hồ sơ, trình tự giải quyết, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hồ sơ đăng ký biến động do thừa kế quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn Văn K thừa kế cho bà Nguyễn Thị H được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Về nguyên nhân khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện tình trạng đường đi: Theo bản đồ địa chính và trích lục bản đồ địa chính tại hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 không có đường đi qua thửa đất số 1432 vào thửa đất số 1437. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 885979 của hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị H được cấp đúng với trích lục và bản đồ địa chính năm 1991. Chi nhánh văn phòng Đ (nay là thành phố) P đã căn cứ vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực trong đó có nội dung: "Bà Nguyễn Thị H được nhận tài sản thừa kế và tặng cho là thửa đất số 1432 tờ bản đồ số 4 (15) với tổng diện tích 1.320m² (1.200 m² đất ONT và 120m² đất CLN) để giải quyết hồ sơ đăng ký biến động thừa kế quyền sử dụng đất, làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động thừa kế quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn K thừa kế cho bà Nguyễn Thị H chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ không nhận được đơn, văn bản đề nghị dừng chuyển quyền đối với thửa đất nêu trên của các cá nhân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại biên bản làm việc đại diện UBND thành phố P trình bày ý kiến: Đối với việc tranh chấp đất đai và lối đi giữa các bên đương sự, việc thể hiện lối đi cũng như giấy chứng nhận QSD đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đã được làm thủ tục cấp đổi lại không thể hiện tình trạng đường đi. Do vậy, căn cứ vào kết quả xác minh và hiện trạng sử dụng, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Ý kiến đại diện UBND phường T - Ông Nguyễn Thanh B là đại diện theo ủy quyền trình bày tại biên bản làm việc.

Việc tranh chấp giữa gia đình bà H, ông V, UBND phường T cũng đã thực hiện việc hòa giải nhiều lần nhưng các bên không thống nhất thỏa thuận được. Theo bản đồ địa chính năm 1991, thửa đất cấp cho ông V thể hiện là đất nông nghiệp, không có đường vào. Tuy nhiên năm 2012, do nhà ông V có con đường đất đi lại vào thửa đất 1437, Ban Q1 do bà P1 làm trưởng xóm đứng ra đề nghị cho UBND xã T (nay là phường T) đối ứng và được chấp nhận đổ bê tông con

đường. Con đường bê tông này là đường duy nhất để vào đất của nhà ông V do UBND phường T quản lý nhưng giao cho xóm, nay là T3 quản lý trực tiếp. Về hồ sơ đối ứng con đường bê tông hiện UBND phường T không còn lưu trữ được do thời gian đã lâu việc bảo quản tài liệu không được tốt nên không cung cấp được cho Tòa án. Tuy nhiên, xác định việc đối ứng con đường và lập hồ sơ quyết toán là đúng quy định.

Về việc con đường bê tông vào nhà ông V một phần nằm trên thửa đất 1432 của bà H, thửa đất số 1433 của anh D đang quản lý, do trước đó các bên thỏa thuận đổi đất, địa phương chưa cập nhật và chỉnh lý trên bản đồ địa chính do UBND phường T quản lý. Ngoài con đường này ra, ông V không có con đường nào khác để đi vào thửa đất. Quan điểm của UBND phường T đề nghị các bên hòa giải thương lượng với nhau để giữ gìn tình cảm làng xóm, anh em họ hàng trên cơ sở tôn trọng thực tế các bên đang sử dụng. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Những người làm chứng trình bày:

Bà Nguyễn Thị P1: Năm 2011, bà giữ chức vụ trưởng xóm T (nay là TDP T), phường T, thành phố P.

Về nguồn gốc con đường bê tông đi vào nhà ông V, bà C là đất của gia đình nhà bà H, ông K. Trước đây, gia đình ông V, bà C không đi con đường này mà đi con đường khác hình chữ chi rất khó đi, bà không biết đi qua thửa đất nào. Để thuận tiện cho việc đi lại, gia đình ông V, bà C đã thỏa thuận đổi đất với gia đình ông K, bà H. Giấy thỏa thuận là do các bên tự lập, bà không được chứng kiến việc các bên lập biên bản. Sau khi thỏa thuận xong, các bên mới đưa giấy thỏa thuận cho bà với cương vị là trưởng xóm thời điểm đó, thì bà ký xác nhận vào giấy thỏa thuận trên. Bà xác định chữ ký, chữ viết xác nhận trên giấy là của bà. Sau khi có thỏa thuận, các bên giao chỉ giới diện tích đổi như thế nào, bà cũng không được chứng kiến, Tuy nhiên, bà xác định việc đổi đất, chuyển nhượng đất giữa các bên là đúng. Còn việc bà H có tham gia vào việc đổi đất, mua bán hay không bà không biết.

Sau khi có thỏa thuận đổi đất giữa hai gia đình ông K, bà H và gia đình ông V, bà C, gia đình ông V có báo cáo cơ sở xóm để xin đổ đường bê tông theo phương thức đối ứng (nhà nước 60%, công dân 40%), trong đó hộ gia đình ông V, bà C bỏ chi phí 40% để đổ đường bê tông. Thời điểm đó bà làm trưởng xóm, chính bà là người làm văn bản đề nghị UBND xã T, báo cáo UBND huyện P (nay là thành phố P) và được chấp thuận để gia đình ông V được đối ứng đổ con đường bê tông vào thửa đất của gia đình. Thời điểm ông V, bà C đổ đường bê tông, bà không nhận được đơn trình báo, ý kiến khiếu nại gì về việc nhà ông V đổ đường cả. Gia đình ông V đã đi con đường này từ năm 2011, cho đến năm 2021 mới xảy ra tranh chấp với gia đình bà H. Mặc dù con đường này chỉ đi vào thửa đất của ông V, bà C nhưng là đường đối ứng nên vẫn thuộc quyền quản lý

của UBND phường T, trường hợp gia đình ông V thực hiện tách thửa, công dân đi sang thửa ruộng khác vẫn được quyền đi qua con đường này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Toà án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Ông Nguyễn Văn V1: Về quan hệ gia đình: Ông có họ hàng với bà H, ông K, không có mâu thuẫn gì với các bên. Thời điểm năm 2011, ông làm tổ phó của xóm T 3, xã T (nay là TDP T, phường T). Đối với biên bản chuyển nhượng đất lập ngày 22/5/2011, thành phần có tên ông là Nguyễn Văn V1 – Phó xóm T, ông xác định có mặt ngay từ đầu, được chứng kiến việc lập biên bản. Tuy nhiên, sau đó có việc phải về nên ông không ở đến cuối buổi làm việc và không ký vào biên bản. Tại buổi ngày hôm đó, có đầy đủ các thành phần tham gia, có thỏa thuận, chỉ giới việc mua bán đất và đôi đường đi thì nhà ông K bà H mới có đất bán cho anh D. Số tiền do các bên thỏa thuận như thế nào ông không nắm được.

Đối với giấy thỏa thuận đôi đường, ông không được chứng kiến vì là thỏa thuận của các bên. Ông từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Ông Nguyễn Văn G: Về quan hệ gia đình, ông là anh trai ruột của bà H, không có mâu thuẫn gì với các bên. Ông xác định chỉ được chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất ao giữa bà H, ông K với ông D2 (bố anh D), diện tích và số thửa ông không biết bao nhiêu và ở đâu, số tiền chỉ nghe nói là 17 triệu, không được chứng kiến việc bàn giao mốc giới của các bên. Ngoài ra ông không chứng kiến việc gì khác. Do đó, ông từ chối tham gia tố tụng tại tòa án với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2022 xác định:

- Thửa đất số 1432 tờ bản đồ số 4 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 805153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 16/01/2020 cho bà Nguyễn Thị H, diện tích 1320m² (trong đó đất ở là 1.200 m² đất, trồng cây lâu năm là 120m²). Thuộc đoạn từ nhà ông P (T) đến nhà ông H3 (xóm D).

+ Phía Đông: Giáp đất thổ cư nhà ông T2; + Phía Tây: Giáp đường vào nhà ông V; + Phía Nam: Giáp đất thổ cư nhà ông V; + Phía Bắc: Giáp đường liên xã.

- Tài sản trên đất: Con đường bê tông lỏi đi vào thửa đất của ông V, bà C trong đó có một phần diện tích thuộc thửa 1432 của bà H và một phần thửa 1433 của anh D.

+ 01 quán sửa xe mái lợp tôn, xà gồ thép, xây dựng năm 2012, năm 2018 sửa chữa bằng cách nâng tường lên, quán sửa xe một phần vào thửa đất 1432 của gia đình bà H.

Kết quả định giá: Đất thổ cư có giá là 1.500.000đ/m² (một triệu năm trăm nghìn đồng); Đất vườn cùng thửa đất ở có giá = ½ giá đất ở là 750.000đ/m² (bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Con đường bê tông đối ứng thuộc U (là tài sản công) nên không tiến hành định giá. Quán sửa xe mái lợp tôn, xà gồ thép, xây

dựng năm 2012, năm 2018 sửa chữa bằng cách nâng tường lên, đơn giá = 350.000đ/m².

Với nội dung trên, tại Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn V về việc “đòi lại quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố giấy thỏa thuận đổi đường đi lập ngày 04/5/2011, giữa ông K, bà H với ông V, bà C là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn V và người liên quan bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp bằng tiền, diện tích 85,0 m² thửa đất 1432, tờ bản đồ số 41 (15), giá trị 85 m² x 750.000đ/m² (đất trồng cây lâu năm) số tiền **63.750.000đ** (*Sáu mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) cho bà Nguyễn Thị H;

- Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng số tiền **63.750.000đ** do ông V và bà C trả giá trị QSD đất.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với anh Nguyễn Văn D và người liên quan chị Đặng Thị Thanh H1 về việc buộc trả lại QSD đất diện tích 93,1m² thuộc thửa 1432, tờ bản đồ số 15 và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng nhà sửa xe trên đất trả lại mặt bằng cho bà H.

- Anh Nguyễn Văn D có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất 24,1m² thuộc thửa đất 1432, tờ bản đồ số 4 (15) số tiền (24,1m² x 1.500.000đ/m²) = **36.150.000 đ** (*Ba mươi sáu triệu một trăm năm mươi ngàn đồng*) cho bà Nguyễn Thị H.

- A và chị H1 được tiếp tục sử dụng diện tích 93,1m² thửa đất 1432, tờ bản đồ số 4 (A) thuộc TDP T, phường T. Vị trí cụ thể: điểm 15, 16, 17, 18,19,20,15. (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án)

- Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng số tiền **36.150.000 đ** (*Ba mươi sáu triệu một trăm năm mươi ngàn đồng*) do anh D và chị H1 trả giá trị QSD đất.

Về lãi suất do đương sự chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V, cụ thể:

- Công nhận diện tích đất 85m² tại thửa 1432, tờ bản đồ 4 (15) (theo bản đồ địa chính), giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị H và một phần thửa đất số 1433, tờ bản đồ số 4 (15) (của anh D) là lối đi từ đường công cộng vào thửa đất 1437, cùng tờ bản đồ số 4 (15) của ông Nguyễn Văn V. Vị trí con đường tại TDP T, phường T, TP P. Vị trí cụ thể theo sơ đồ đo thể hiện từ điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 1.

Đoạn 1 trong thửa 1432 là 52,0m², điểm 1, 2, 3, 4, 5, 15,16,17,18.1

Đoạn 2 trong thửa 1432, là 33,0m², điểm từ 7,8,9,10,11,11,13,7

Đoạn 3 nằm trong thửa 1433, tờ bản đồ số 4 (15), diện tích 50,4 m²

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án)

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chỉnh lý trên bản đồ địa chính theo bản án này. (Kèm theo bản án là sơ đồ hiện trạng lối đi và đất tranh chấp là một bộ phận không thể tách rời bản án).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường T; UBND thành phố P, tỉnh Thái Nguyên, tiến hành chỉnh lý lại bản đồ địa chính, điều chỉnh giảm diện tích 177,1m² đất tại thửa 1432, tờ bản đồ 4 (15) của gia đình bà H; điều chỉnh giảm diện tích 50,4 m² thửa đất số 1433 của anh D với vị trí, diện tích con đường là lối đi tại mục 2.1 nêu trên;

- Giao anh D, chị H1 tiếp tục sử dụng diện tích 93,1m² đất tại thửa 1432, tờ bản đồ 4 (15) giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị H.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị H do Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh T cấp năm 2020.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, thẩm định và đo đất không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả. Bà H đã nộp và chi phí xong.

Chi phí giám định: ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm thanh toán trả bà H 3.600.000đ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu án phí sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận số tiền 5.175.000đ (năm triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), bà H được đối trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000đ, theo Biên lai thu số 0002209 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, còn phải nộp tiếp 3.925.000đ (Ba triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn V được miễn án phí sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.807.500đ (một triệu tám trăm linh bảy ngàn năm trăm đồng) nộp ngân sách Nhà nước.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Theo dấu công văn đến của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, ngày 30/01/2024 bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo, ngày 05/02/2024 ông Nguyễn Văn V có đơn kháng cáo.

(+) Bà H không nhất trí nhận tiền, đề nghị sửa bản án sơ thẩm buộc anh D phải trả lại cho bà 93m² đất lấn chiếm, vì bà không bán đất hay đổi đất và chữ ký trong giấy đổi đất không phải là của bà.

(+) Ông V, anh D đều đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận giấy thỏa thuận đổi đất của các bên, công nhận quyền sử dụng đất của các bên như hiện trạng sử dụng, vì việc đổi đất là có thật, đã được lập thành văn bản, các bên đã sử dụng đất ổn định hơn 14 năm không có tranh chấp...

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn V khai: Việc đổi đất để làm đường đi là có thật, mốc giới do anh Q con bà H tự xây từ năm 2011 vẫn còn. Ông xin tự nguyện trả cho bà H toàn bộ chi phí tố tụng mà bà H đã nộp, đề nghị bà Hòa đồng Ý rút đơn khởi kiện đối với ông,

Anh Nguyễn Văn D xác định việc mua bán giữa hai cô cháu là có thật, anh đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà H. Khi mua đất của bà H, khu vực đó còn rất hoang vu, ít người, anh đã phải cải tạo đất rất nhiều mới xây được nhà và ở từ năm 2012. Nhà hai cô cháu sát nhau, suốt 14 năm không có khiếu kiện gì, năm 2020 đo đất để bán, mới cho rằng không bán đất ở mà chỉ bán đất ao là không đúng. Anh đã nhiều lần sang nhà nói chuyện tình cảm nhưng bà H vẫn không đồng ý. Anh xác định, là cô cháu ruột, nên anh tự nguyện hỗ trợ bà H số tiền 20.000.000 đồng. Bà H rút đơn khởi kiện, để các bên giữ lại tình cảm.

Bà H không nhất trí rút đơn khởi kiện và không đồng ý nhận tiền từ ông V và anh D. Bà thừa nhận, có được nhận số tiền 17.000.000 đồng bán đất từ anh D, nhưng đó là tiền bà bán thửa đất ao, bà không bán đất ở cho anh D. Đề nghị HĐXX buộc anh D, ông V phải trả lại đất đã lấn chiếm của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu:

Về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn D, sửa bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với ý kiến đề nghị trả tiền của ông V và anh D, đây là sự tự nguyện của họ nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà H do là người cao tuổi, anh D và ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1.] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn D làm trong hạn luật định, đã nộp dự phí là kháng cáo hợp lệ theo Điều 273 và Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.] Tại phiên tòa, vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng. Tuy nhiên, phiên tòa tạm ngừng ngày 06/8/2024 họ đã có mặt đầy đủ và có lời khai. Phiên tòa ngày 07/3/2025, các đương sự và đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị Hội đồng tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn V về việc đổi đất làm đường, theo biên bản lập ngày 04/5/2011, thấy:

[3.] Theo “*giấy thỏa thuận đổi đường đi lại*” ngày 04/5/2011, gia đình ông K đổi cho gia đình ông V 125m² đất làm đường đi, gia đình ông V đổi lại cho hộ ông K 02 đoạn đất với tổng diện tích 138,7m² để sử dụng. Sau khi đổi đất, ông V đã sử dụng diện tích đất đổi làm đường đi (*đường đi này là lối đi duy nhất vào nhà ông V*). Năm 2012, con đường đi vào nhà ông V đã được UBND xã T cho đổ bê tông theo hình thức đối ứng (60% của Nhà nước, 40% của nhân dân), con đường đã thuộc quyền quản lý của UBND xã từ đó đến nay, tất cả người dân đều có quyền đi lại, không thuộc quyền quản lý của hộ ông V. Phần diện tích đất nhận đổi của ông V, gia đình ông K đã bán lại một phần cho anh D, hiện gia đình anh đang sử dụng.

[4.] Bà H cho rằng: Bà không biết và không được ký vào “*giấy thỏa thuận đổi đường đi lại*” ngày 04/5/2011, chữ ký của bà trong đó là giả mạo (đã được kết luận, tại bản kết luận giám định số 767/KL - KTHS ngày 12/6/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh T). Lý do trước đó bà không có tranh chấp với ông V là do bà không biết được diện tích đất đổi đó đã được cấp cho gia đình bà. Nay theo giấy chứng nhận cấp đổi số CU 805153 cấp ngày 16/01/2020 mang tên bà Nguyễn Thị H, thì phần đường đi của ông V nằm vào thửa đất 1432, tờ bản đồ số 4 của bà, nên ông V phải có trách nhiệm trả lại cho bà phần diện tích đất lấn chiếm này.

[5.] Thấy rằng, việc đổi đất làm đường đi giữa gia đình ông K và gia đình ông V đã được diễn ra trên thực tế, sau khi đổi đất các bên đều đã sử dụng đúng mục đích đổi. Năm 2012, con đường vào nhà ông V, được đổ bê tông và là đường đối ứng thuộc quyền quản lý của UBND xã T, là đất công. Việc sử dụng đất đổi làm đường đi, được hộ ông V sử dụng công khai, liên tục gần 14 năm, hộ bà H ở liền kề đều biết và không có ý kiến gì. Việc bà H cho rằng, trước đó không biết đó là đất của gia đình, đến năm 2020 phần đất này đã được cấp cho bà, thì bà có quyền kiện đòi là không có căn cứ. Ngoài ra, tại phiên thẩm định ngày 03/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, đã xác định được các mốc giới, được xây bằng gạch đỏ, do anh Q con trai bà H xây từ năm 2011, hiện nay các mốc giới này vẫn còn nguyên và đây chính là ranh giới do các bên tự

xác định, để làm ranh giới mốc giới giữa phần đất đổi làm đường cho ông V và phần diện tích đất còn lại liền kề của gia đình bà H.

[6.] Theo án lệ số 40/AL/2021 ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân tối cao, có tình huống và giải pháp pháp lý như sau: “*Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển đổi. - Giải pháp pháp lý: Trường hợp này, phải công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; các bên có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển đổi*”.

[7.] Việc đổi đất giữa ông V, ông K đã được lập thành văn bản. Người đổi đất đã sử dụng đúng mục đích đổi, sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp (14 năm). Ông V không kê khai cấp QSD phần đất này được là do UBND xã T đưa vào đường đối ứng, thuộc quyền quản lý của xã, nên là đất công, không cấp QSD cho bất kỳ hộ dân nào.

[8.] Mặt khác, việc cấp giấy chứng nhận số CU 805153 ngày 16/01/2020 mang tên bà Nguyễn Thị H, đã được UBND xã T thừa nhận: *Khi cấp đổi GCN cho bà H theo thừa kế sau khi ông K chết, đã không tiến hành trích lục lại thửa đất, giám trừ các diện tích đất đã đổi hoặc bán trước đó tại thời điểm ông K còn sống, mà cấp nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ số AN 885979 do UBND huyện P cấp ngày 06/5/2009 mang tên ông Nguyễn Văn K, sang thành tên của bà H.*

[9.] Từ phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc đòi lại 125m² đất đã đổi cho ông V làm đường đi từ năm 2011. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà H và buộc ông V, bà C phải trả giá trị của diện tích đất đổi cho bà H bằng tiền và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V công nhận đất đường đi này cho ông V đều là không đúng (vì là đất công của UBND xã T). Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà H, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn D về hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/5/2011, thấy:

[10.] Ngày 22/5/2011, tại nhà ông Nguyễn Văn K đã tiến hành lập *biên bản chuyển nhượng đất* giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn D. Diện tích đất chuyển nhượng được thể hiện trong biên bản gồm: Thửa 1432 có tổng diện tích 69m²; Thửa 1433 có tổng diện tích 193m²; ông K, bà H đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho anh D, còn anh D đã nhận đất và trả đủ tiền cho ông K, bà H. Năm 2012, anh D đã xây nhà và ở từ đó đến nay, đất cũng đã được cấp QSD đất mang tên Nguyễn Văn D.

[11.] Bà H thừa nhận, năm 2011 có nhận của anh D số tiền 17.000.000 đồng, theo bà đây là tiền bán thửa đất ao, không phải bán đất ở tại thửa đất số 1432, tờ bản đồ số 4, diện tích 1320m² (trong đó: đất ở đô thị là 1200m²; đất

trồng cây lâu năm 120m²); chữ ký trong *biên bản chuyển nhượng đất* này không phải là chữ ký của bà (đã được kết luận tại Bản giám định số 84/KL-KTHS ngày 31/12/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh T). Do vậy, việc anh D và chị H1 đã lấn chiếm 93m² đất ở tại thửa 1432, thì phải có trách nhiệm trả đỡ bỏ toàn bộ tài sản trên đất, để trả lại đất.

[12.] Theo án lệ số 04/AL/2016 ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, có tình huống: “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*”.

Án lệ số 55/AL/2022 ngày 14/10/2022 của Tòa án nhân dân tối cao, có tình huống và Giải pháp pháp lý như sau: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017, chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng*”.

Với hai tình huống án lệ trên, mặc dù bà H cho rằng không được ký vào giấy chuyển nhượng đất ngày 22/5/2011 và chữ ký trong đó không phải của bà, nhưng bà đã thừa nhận có được nhận tiền bán đất ao vào năm 2011. Trên thực tế, năm 2011 bên bà H và bên anh D chỉ có giấy thỏa thuận mua bán duy nhất diện tích đất hiện anh D đang xây dựng nhà ở, ngoài ra không có giao dịch khác. Anh D3 đã xây nhà trên đất từ năm 2012, sử dụng công khai liên tục 14 năm, gia đình bà H ở liền kề biết và không có ý kiến phản đối, anh D3 cũng đã được cấp QSD đất. Việc bà H căn cứ vào Giấy CNQSD đất cấp đổi do thừa kế, để kiện đòi anh D3 là không có căn cứ. Mặt khác, giấy CNQSD đất cấp đổi mang tên bà H năm 2020, đã được UBND xã xác định có thiếu sót, không trích lục lại thửa đất (như phân tích tại mục [8.])

[13.] Do vậy, việc bà H khởi kiện anh D3 chị H1, yêu cầu tháo dỡ toàn bộ tài sản, trả lại 93 m² đất ở tại thửa 1432 TĐĐ số 4 cho bà là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, các bên đã có việc mua bán đất cho nhau và đã có ranh giới rõ ràng giữa thửa đất nhà bà H và thửa đất bán cho anh D3 bằng con đường bê tông đi vào nhà ông V từ năm 2012. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc anh D3 và chị H1 phải thanh toán bằng tiền với diện tích chênh lệch là không đúng. Nội dung kháng cáo này của bà H không được chấp nhận, kháng cáo của anh D3 được chấp nhận.

[14.] Từ các phân tích, nhận định nêu trên, thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn V. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số

01/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, bác yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V

[15.] Tại phiên tòa, anh D có ý kiến *do là cô cháu ruột, anh tự nguyện hỗ trợ cho bà H số tiền 20.000.000đ*, còn ông V nhất trí *tự nguyện trả cho bà H toàn bộ số tiền chi phí tố tụng (thẩm định, định giá, giám định chữ ký), tổng cộng là 16.400.000đ*. Hội đồng xét xử thấy, quan hệ giữa nguyên đơn và các bị đơn đều là họ hàng gần gũi, nhà ở liền kề, để giữ lại tình thân lâu dài của các bên, việc tự nguyện này của họ không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật nên được ghi nhận.

[16.] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên anh D, ông V không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền đã nộp. Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận, nhưng do là người cao tuổi nên được miễn, bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[17.] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đảm bảo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn D. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên. Cụ thể như sau:

Áp dụng Điều 95, 97, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 158, 165, 175, 197, 246, 254, 501, 502 Bộ luật dân sự; Án lệ số 04, 40, 55 của Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn V về việc đòi lại quyền sử dụng đất, tại giấy thỏa thuận đổi đường đi lập ngày 04/5/2011, giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị C;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với anh Nguyễn Văn D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Thanh H1 về việc buộc trả lại quyền sử dụng đất diện tích 93,1m² thuộc thửa 1432, tờ bản đồ số 4 (15); yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng nhà sửa xe trên đất, trả lại mặt bằng cho bà H.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn D. Ông V có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ số tiền chi phí tố tụng (thẩm định, định giá, giám định) là 16.400.000đ. Anh Dũng có trách nhiệm

chuyển cho bà Nguyễn Thị H số tiền 20.000.000đ. Bà Nguyễn Thị H được nhận số tiền trên.

II. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H do là người cao tuổi. Anh D3 và ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà H do là người cao tuổi. Hoàn trả bà H và anh D3 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu số 0001508 và số 0001511 cùng ngày 05/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Các bên đương sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Phổ Yên;
- THADS TP. Phổ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy