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

Bản án số: 26/2023/DS-PT
Ngày: 24-8-2023
Về việc: "Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất và đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trương Thị Lệ Thu

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Quang – Ông Trần Khắc Hoàng

Thư ký phiên toà: Ông Lê Nguyễn Hoàng Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh*:* Bà Nguyễn Quỳnh Lê - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24/8/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 về việc: "*Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất và đòi lại tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2023/QĐXX-PT giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm: 1946 và bà Nguyễn Thị Q (tên gọi khác: Nguyễn Thị Hồng Q), sinh năm: 1949; địa chỉ: tiểu khu 5, TDP Hưng Th, phường Hưng Tr, thị xã Kỳ A, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Nh, sinh năm 1979; địa chỉ: TDP Hưng Hòa, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

- *Bị đơn*: Ông Trần Đình Xvà bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: TDP Quyền Hành, phường Kỳ Trinh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Ngọc Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: số 570 đường Lê Đại H, TDP Hưng B, phường Hưng Tr, thị xã Kỳ A, tỉnh Hà Tĩnh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân phường Kỳ Tr, thị xã Kỳ A, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tri H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Kỳ Tr.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1987, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Kỳ Tr.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ A, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/6/2003 vợ chồng ông Nguyễn Tiến H viết "*Giấy thuận mãi xin chuyển nhượng nhà ở*" nhằm chuyển nhượng nương, vườn, cây cối và nhà cho ông Trần Đình Xvà bà Nguyễn Thị Th với tổng giá trị 19.000.0000 đồng. Tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng, vợ chồng X, Th đã thanh toán số tiền 3.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, sau hai tháng vợ chồng X, Th phải thanh toán số tiền còn lại để gia đình ông Hhoàn tất quá trình chuyển nhượng, cả hai cùng cam kết nếu không thực hiện đúng thỏa thuận sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình. Việc viết giấy chuyển nhượng này có sự xác nhận của cán bộ địa phương ông Trần Ngọc Th, người dân ông Mai Văn Tcùng với gia đình ông X.

Tuy nhiên đã quá thời hạn thỏa thuận mà vợ chồng ông X vẫn chưa thanh toán cho gia đình ông số tiền còn thiếu trên. Đến ngày 19/10/2003 vợ chồng ông X mới thanh toán cho gia đình ông khoản tiền 13.000.000 đồng. Còn 3.000.000 đồng đến thời điểm này vợ chồng ông X vẫn chưa thanh toán cho gia đình ông Hồng.

Ngoài ra tại thời điểm chuyển nhượng gia đình ông Nguyễn Tiến Hchỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông X nhà, nương vườn còn 1 thửa đất hoang diện tích ước tính 500m^2 đất mà gia đình khai hoang nằm phía sau đất đã bán cho vợ chồng ông X thì không chuyển nhượng, nhưng gia đình ông X tự ý chiếm đoạt sử dụng thửa đất trên mà chặt phá hàng chục cây bạch đàn trồng trên thửa đất hoang đó, gây thiệt hại 45.000.000 đồng.

Do vợ chồng ông X, bà Th đã không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Nguyễn Tiến H, nên ông yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Kỳ A hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất, và yêu cầu trả lại 500m^2 đất khai hoang, 01 cái sập gỗ gọ và giá trị cây cối trên đất mà vợ chồng ông X đã chặt phá.

Bị đơn ông Trần Đình Xvà bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Vào ngày 16/6/2003 âm lịch, ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Qcó viết "Giấy thuận mãi xin chuyển nhượng nhà đất" với nội dung chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông X, bà Th toàn bộ nương vườn, nhà cửa, cây cối với giá 19.000.000 đồng trong đó có để lại đồ gỗ là 01 bộ bàn ghế chữ H, cụi nồi và những thứ lặt vặt

không đáng kể. Tại đây có sự chứng kiến của xóm trưởng Trần Ngọc Th và người dân ông Mai Văn T

Vợ chồng ông Trần Đình X có trả trước 3.000.000 đồng, hẹn sau 2 tháng thì sẽ trả hết số tiền còn lại, đến ngày 24/9/2003 âm lịch đã thanh toán tiếp số tiền 13.000.000 đồng, ông Nguyễn Tiến H đã ký nhận, Sau đó gia đình ông X có mua thêm của gia đình ông Nguyễn Tiến H 1 cái rương trị giá 1.600.000 đồng.

Đến ngày 19/11/2003, ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q bàn giao toàn bộ đất đai, nhà cửa, nương vườn cây cối và các công trình trên đất cho gia đình ông Trần Đình X, tại đây gia đình ông X có nhờ ông Trần Ngọc Th đại diện chính quyền với chức danh xóm trưởng làm chứng. Gia đình ông X trả số tiền 4.600.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến H, ông Hđã viết giấy xác nhận đã nhận đủ số tiền nhà và tiền rương, đồng thời bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông X.

Cùng thời điểm đó gia đình ông Trần Đình X có nhờ ông Trần Ngọc Th đại diện chính quyền viết "giấy thuận mãi" với nội dung ông Hcó bán nương, vườn, nhà cửa và rương, cây cối trong vườn với tổng số tiền 20.600.000 đồng có xác nhận của ông Nguyễn Tiến H. Ông X khẳng định ông chỉ nhận phần đất mà ông Hvà bà Qđã bán cho ông có diện tích như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0516694 ngày 06/12/1994 của Ủy ban nhân dân Huyện Kỳ A cấp là 2297m^2 (trong đó có 200m^2 là đất ở còn lại 2097m^2 là đất vườn), còn diện tích đất hoang thì ông không biết và ông cũng không lấn chiếm diện tích đất hoang của ông Hồng. Từ thời điểm đó cho đến nay hơn 17 năm, đã nhiều lần ông X và bà Th đề nghị ông H và bà Q cùng hợp tác để làm thủ tục sang tên thửa đất trên nhưng ông Hgây khó khăn không hợp tác cho nên đến nay ông vẫn chưa làm được thủ tục sang tên thửa đất. Nay bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bị đơn và yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân phường Kỳ Tr, thị xã Kỳ A trình bày:

Ông Nguyễn Tiến H, nguyên quán xã Kỳ Tr, huyện Kỳ A (nay phường Kỳ Tr, thị xã Kỳ A). Trước năm 2003 gia đình ở và sinh sống tại thôn Đông T, xã Kỳ Tr, huyện Kỳ A, tỉnh Hà T (nay tổ dân phố Quyền H, phường Kỳ Tr, thị xã Kỳ A); quá trình ở và sinh sống tại phường Kỳ Tr gia đình được nhà nước cấp cho một thửa đất để làm nhà ở và làm vườn, tại giấy CNQSD đất số vào sổ 961/QSDĐ, số phát hành D 0516694 cấp ngày 06/12/1994, với tổng diện tích đất trong giấy chứng nhận là 12366m^2 trong đó có 200m^2 đất ở, 2097m^2 đất vườn, còn lại là diện tích đất sản xuất nông nghiệp, giấy CNQSD đất mang tên ông Nguyễn Tiến H, giấy CNQSD đất của ông Hđược cấp không ghi số tờ bản đồ, không ghi số thửa đất, không có sơ đồ vị trí thửa đất, không thể hiện vị trí tiếp giáp đông tây tứ cận. Nay được cơ quan văn phòng đăng ký đất đai đo đạc hiện trạng thừa đất có diện tích đất thực tế là 2525,1m2, lớn hơn diện tích đất được cấp trong giấy CNQSD đất là 228,1m2; trong đó có 308,6m2 nằm ngoài ranh giới bản đồ địa chính 371.

Đối chiếu với sơ đồ đo vẽ được cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai Hà Tĩnh, chi nhánh Kỳ A đo đạc duyệt ngày 5/7/2022 đo đạc hiện trạng thừa đất của ông Nguyễn Tiến H, với bản đồ địa chính 371, Căn cứ hồ sơ giấy tờ pháp lý có liên quan, căn cứ vào thực tế quản lý và sử dụng đất, thì phần diện tích 308,6m2 (tại sơ đồ đo đạc) nằm ngoài bản đồ địa chính 371, nằm trong khuôn viên thửa đất, xung quanh bao bọc bởi hàng rào cây cối, cây lâu năm, trồng từ xa xưa đến nay, sử dụng ổn định không có tranh chấp, hiện trạng trên phần diện tích đất này đang có cây tre, Bạch đàn, Phi lao, cây Dới và một số cây lấy gỗ khác (cây to, đã trồng lâu năm), khuôn viên ranh giới từ trước đến nay sử dụng ổn định. UBND phường xác định phần diện tích đất 308,6m^2 là đất trồng cây lâu năm liền kề với thửa đất ở, có nhà ở, từ năm 2003 trở về trước gia đình ông H sử dụng, từ năm 2003 đến nay gia đình ông Trần Đình X sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 22/5/2023, Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; điểm e khoản 1 Điều 217; Điều 147; Điều 185; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 149, Điều 184, Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết; tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q về việc: *"Hủy bỏ hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng"*, tại giấy thuận mãi xin chuyển nhà ở ngày 16/6/2003 (AL) và giấy thuận mãi ngày 19/11/2003.

- Không chấp nhận yêu cầu "*Đòi lại tài sản và 500m^2 đất khai hoang*", của nguyên đơn Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q.

Ông Trần Đình X và bà Nguyễn Thị Th được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ 44 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0516694 ngày 06/12/1994 có diện tích đất 2297m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 2097 m^2 đất vườn) của Ủy ban nhân dân Huyện Kỳ A cấp theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí thẩm định, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/5/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 22/5/2023, Tòa án nhân dân thị xã Kỳ A, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Các đương sự không thống nhất được toàn bộ nội dung tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự; phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử:

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại cho nguyên đơn 01 chiếc sập gỗ.

- Sửa bản án sơ thẩm phần nội dung về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản và giám định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q với bị đơn ông Trần Đình X và bà Nguyễn Thị Th về việc *"Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất"* và "*Đòi lại tài sản"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ A, tỉnh Hà tĩnh là đúng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Ông Nguyễn Tiến H kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh giữa ông Nguyễn Tiến H, bà Nguyễn Thị Q với ông Trần Đình X, bà Nguyễn Thị Th.

[2.1] *Về thời hiệu khởi kiện:*

Đối với yêu cầu *"Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất",* căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự, Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu "*Đòi lại tài sản"* gồm: quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m^2 đất khai hoang, giá trị 54 cây bạch đàn khoảng 45.000.000 đồng và 01 cái sập gỗ. Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự 2015 quy định các về các yêu cầu, tranh chấp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm*"Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác; Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai"* nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.2] *Về nội dung tranh chấp:*

- Đối với yêu cầu *"Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất"* là quyền sử dụng đất số D 0516694 ngày 06/12/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Kỳ A cấp có diện tích

2297m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 2097m^2 đất vườn) của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án xác định việc mua bán nhà, đất giữa ông Nguyễn Tiến H và Nguyễn Thị Q với ông Trần Đình X và bà Nguyễn Thị Th được hai bên xác lập thực hiện hợp đồng bằng "Giấy thuận mãi xin chuyển nhượng nhà ở" vào ngày 16/6/2003 (AL) để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số D 0516694 ngày 06/12/1994 có diện tích 2297m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 2097m^2 đất vườn) và tài sản gắn liền trên thửa đất này. Đến ngày 19/11/2023, hai bên tiếp tục lập "Giấy thuận mãi" nhằm xác nhận việc hoàn tất thủ tục mua bán, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản.

Ngày 02/02/2021, ông Nguyễn Tiến H cho rằng chữ viết, chữ ký trong "Giấy thuận mãi xin chuyển nhượng nhà ở" vào ngày 16/6/2003 (AL) và "Giấy thuận mãi" ngày 19/11/2003 là giả mạo, không phải là chữ viết của ông nên đã làm đơn yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết trong hai mẫu giấy nói trên. Ngày 25/03/2021 Phòng kỹ thuật Hình sự Công an Tỉnh H đã có kết luận giám định cụ thể:

+ Chữ viết trên mẫu cần giám định ký hiệu A1(trừ phần chữ viết có nội dung "xác nhận của xóm… Ng Thị Q") và phần chữ viết có nội dung "Tôi cam đoan đã bán cho cháu X… trước pháp luật" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết của ông Nguyễn Tiến H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là do cùng một người viết ra.

+ Chữ "H" dưới mục ký tên "tôi đã nhận" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết của ông Nguyễn Tiến H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là do cùng một người viết ra.

+ Chữ ký đứng tên "Tiến H" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký của ông Nguyễn Tiến H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là do cùng một người viết ra.

Như vậy, việc ông H không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong "Giấy thuận mãi xin chuyển nhượng nhà ở" vào ngày 16/6/2003 (AL) và "Giấy thuận mãi" ngày 19/11/2023 là không có căn cứ. Do vậy có thể xác định việc mua bán nhà, đất và tài sản giữa ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q với ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị Th là có thật trong thực tế.

Tuy nhiên, thời điểm ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết *"Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất"* đã là 17 năm kể từ thời điểm hai bên xác lập hợp đồng. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự: *"Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm"*, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc *"Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất"* đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Đình X và bà Nguyễn Thị Th yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Căn cứ quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự, Điều 184 và điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện "*Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất*" là có căn cứ nên chấp nhận.

- Xét yêu cầu đòi lại tài sản gồm giá trị 54 cây bạch đàn, khoảng 45.000.000 đồng và 01 cái sập gỗ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H cho rằng gia đình ông chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Đình X nhà, nương vườn còn một thửa đất hoang diện tích 500m^2 mà gia đình khai hoang thì không chuyển nhượng, nhưng gia đình ông X tự ý chiếm đoạt sử dụng thửa đất trên và chặt phá hàng chục cây bạch đàn trồng trên thửa đất hoang đó, gây thiệt hại 45.000.000 đồng, ngoài ra gia đình ông X còn lấy của gia đình ông 01 cái sập gỗ. Nay ông Nguyễn Tiến Hkiện đòi lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hoang này, giá trị tài sản là 54 cây bạch đàn được trồng trên diện tích đất khai hoang khoảng 45.000.000 đồng và 01 cái sập gỗ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu ông Hcung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc gia đình ông X chặt phá cây bạch đàn trồng trên diện tích đất mà ông cho rằng là đất khai hoang có diện tích 500m^2 nhưng ông Nguyễn Tiến H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tại bản tự khai, bị đơn ông Trần Đình X trình bày, từ khi ông được ông H bàn giao đất và nhà ở cho đến nay ông và gia đình đã chuyển đến sinh sống, trên diện tích đất này không có cây bạch đàn chỉ có bụi cây và cỏ dại. Ngoài ra, không ai biết và làm chứng về việc có các cây bạch đàn ở trên diện tích đất mà ông H cho là đất khai hoang. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cũng không thu thập được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn. Đối với chiếc sập gỗ mà nguyên đơn yêu cầu đòi lại đã được nguyên đơn bán cho bị đơn trong *"Giấy thuận mãi"* ngày 19/11/2003. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi lại tài sản là giá trị của 54 cây bạch đàn khoảng 45.000.000 đồng và 01 cái sập gỗ là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, các bên đương sự đều xác định 01 cái sập gỗ theo yêu cầu của nguyên đơn chính là cái "rương" được ghi tại mục 4 của giấy "Giấy thuận mãi" ngày 19/11/2023. Đối với phần yêu cầu là cái sập gỗ này, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thống nhất, đồng ý trả lại cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

- Xét yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khai hoang 500m^2:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định, đo đạc lại toàn bộ diện tích đất mà ông H đã bán cho gia đình ông X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0516694 ngày 06/12/1994 số thửa đất 48, tờ bản đồ 44 được đo vẽ năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Kỳ A, tỉnh Hà Tĩnh. Tại bản đo đạc hiện trạng thửa đất đang tranh chấp được Ủy ban nhân dân phường Kỳ Tr lập ngày 05/7/2022, xác định: Phần diện tích 500m^2 mà ông H cho rằng đất khai hoang nằm ngoài diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0516694

ngày 06/12/1994 mà ông H đã chuyển nhượng cho ông X vào năm 2003. Phần đất trên thực tế lớn hơn diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc theo hiện trạng ranh giới bản đồ 371 là 308,6m^2, nhưng vị trí phần đất 308,6m^2 nằm ngoài diện tích đất theo giấy chứng nhận mà hai bên đã chuyển nhượng, không nằm ở vị trí phần diện tích mà ông Nguyễn Tiến Hcho rằng là đất khai hoang mà ông Hyêu cầu đòi lại, hiện tại diện tích đất 308,6m^2 được ông Trần Đình X sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khai hoang 500m^2 là không có căn cứ.

[3]. *Về án phí và chi phí tố tụng:*

- Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện "*Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất*". Còn đối với yêu cầu khởi kiện "*Đòi lại tài sản*" là diện tích 500m^2 đất khai hoang, giá trị 54 cây bạch đàn, khoảng 45.000.000 đồng và 01 cái sập gỗ thì Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét, giải quyết. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên "Do Nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu xem xét thẩm định nên phải chịu lệ phí xem xét thẩm định theo quy định" là không có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Về chi phí giám định chữ viết: Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết về chi phí giám định chữ viết. Việc nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H yêu cầu giám định chữ viết nhằm mục đích làm sáng tỏ nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng. Do hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện "*Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất*" của nguyên đơn nên nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Hphải chịu toàn bộ chi phí giám định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Hđối với phần quyết định về chi phí tố tụng. Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ A, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; điểm e khoản 1 Điều 217; Điều 148; Điều 157; Điều 161; Điều 164; Điều 185; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 149, Điều 184, Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q về việc *"Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất"*, tại giấy thuận mãi xin chuyển nhà ở ngày 16/6/2003 (AL) và giấy thuận mãi ngày 19/11/2003.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "*Đòi lại tài sản*" của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q đối với phần tài sản gồm: diện tích 500m^2 đất khai hoang, giá trị 54 cây bạch đàn, khoảng 45.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại cho nguyên đơn 01 cái sập gỗ.

Ông Trần Đình X và bà Nguyễn Thị Th được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ 44 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0516694 ngày 06/12/1994 có diện tích đất 2297m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 2097m^2 đất vườn) do Ủy ban nhân dân Huyện Kỳ Anh cấp, theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng:

- Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q đã nộp đủ.

- Đối với chi phí giám định chữ viết: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Hvà bà Nguyễn Thị Q chịu toàn bộ chi phí giám định chữ viết số tiền 3.400.000 đồng. Số tiền này nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Q đã nộp đủ.

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Tòa án, THADS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Trương Thị Lệ Thu