

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 40/2019/DS-PT

Ngày: 18- 11 - 2019

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Quản Hữu Chiến.

Các Thẩm phán: Ông Lò Văn Diệt;

Bà Tông Thị Hiền.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên, vắng mặt tại phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/TLDS-PT ngày 27 tháng 9 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện MC bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Cảnh N; địa chỉ: Xóm 9, Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC, tỉnh Sơn La; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Chị Nguyễn Thị Thu H; Sinh năm 1961; Địa chỉ: Số Nhà 02, khối 14, thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An; có mặt;

- Chị Nguyễn Thị E; Sinh năm 1966; Địa chỉ: Tiểu khu Mía Đường, thị trấn Nông Trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La, có mặt;

Bị đơn: Anh Nguyễn Cảnh C, chị Đặng Thị T; địa chỉ: Xóm 7, Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC, tỉnh Sơn La; anh Châu có mặt, chị Tứ vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị G; Sinh năm 1973; Địa chỉ: phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, có mặt;

- UBND huyện MC, tỉnh Sơn La. Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thế Hiệu, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện MC, tỉnh Sơn La, xin xét xử mặt;

- Công ty chè MC nay là Công ty chè Việt Nam - Công ty cổ phần Sơn La - VINATEA MC. Trụ sở đóng tại: Tiểu khu Chè Đen 1, thị trấn Nông Trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La, có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện MC, tỉnh Sơn La, có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Đơn vị tư vấn đo đạc Công ty cổ phần dịch vụ và Tài nguyên Môi trường HN. Địa chỉ: Khu A, tổ dân phố Bưư Điện, xã Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Cảnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh N trình bày:

Vợ ông Nhân là bà Trần Thị O (Đã ốm chết ngày 12/9/2015); vợ chồng ông sinh được 07 người con gồm: Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Cảnh C, Nguyễn Thị E, Nguyễn Cảnh Hùng, Nguyễn Thị Thanh Hoài, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị Hiếu.

Năm 1958, sau khi xuất ngũ vợ chồng ông Nhân ở lại tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường, MC, Sơn La cho đến nay. Quá trình sinh sống vợ chồng ông bà đã khai hoang được một thửa đất có chiều ngang, bám mặt đường QL 6 cũ (nay là đường tỉnh Lộ 43) là 61 mét, chiều sâu vào hết thửa đất. Diện tích khoảng 4.713,2m². Thửa đất này hiện nay thuộc xóm 7, tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La.

Sau khi anh Châu kết hôn với chị Tứ, vợ chồng ông Nhân có cho vợ chồng anh Châu, chị Tứ một thửa đất có chiều ngang mặt đường là 12m, chiều sâu chạy vào hết thửa đất. Phía Đông giáp gia đình ông Nhân, phía Tây giáp đất của bà Thoi, phía Bắc giáp đất của ông Sáu (cũ). Với diện tích khoảng 710 m².

Năm 1997, ông bà làm giấy cho chị Hằng con gái ông bà một thửa đất, có chiều ngang bám mặt đường tỉnh lộ 43 là 10 mét, chiều sâu kéo dài vào cái cầu sắt, ngăn cách giữa gia đình nhà ông và gia đình nhà anh Châu, chị Tứ. Phía Đông giáp đất của ông, phía Tây giáp anh Châu, chị Tứ, phía Bắc giáp xưởng Chè của nhà anh Châu, với diện tích khoảng 200m².

Năm 2004, chủ trương của Đảng và Nhà nước, phát triển doanh nghiệp tư nhân. Anh Châu chị Tứ có nguyện vọng làm xưởng để kinh doanh chè sấy, vợ chồng ông đã tạo điều kiện cho anh Châu, chị Tứ mượn đất để làm khu xưởng phía sau nhà ở của gia đình ông, nay ông cũng đã cho anh Châu, chị Tứ mảnh đất đó, mảnh đất này nằm trong thửa đất mà vợ chồng ông khai hoang từ năm 1958.

Ngày 25/9/2015, ông có chuyển nhượng cho anh Châu, chị Tứ một diện tích đất có tứ cận tiếp giáp như sau: 17 mét bám mặt đường tỉnh lộ 43; Phía Đông giáp nhà Hiệu Bé; phía Tây giáp đất nhà ông (Nhân) phía Bắc giáp xưởng chè của anh Châu đã xây, có chữ ký của các con trong gia đình, với giá là

2.240.000.000đ. Việc lập giấy mua bán do chị Hà con gái cả viết, anh Châu, chị Tứ đã trả trước cho ông 500.000.000đ.

Đến ngày 20/12/2015, là 100 ngày mất của vợ ông, con cái về đông đủ, xong việc làm giỗ cho vợ ông, anh Châu lại nhờ chị Hà viết một giấy bán đất, để trả nốt số tiền còn lại là: 1.740.000.000đ. Chị Hà hỏi, giấy mọi bữa chị viết đâu rồi? anh Châu có nói không biết em để đâu mất rồi và anh Châu nói viết giấy để sau này làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đỡ tốn tiền thuế nên chị Hà phải viết lại, nội dung viết giấy là do anh Châu đọc.

Năm 2017, ông Nhân và anh Châu đề nghị UBND huyện MC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được đơn vị tư vấn đo đạc, việc kê khai đất và chỉ diện tích đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do anh Châu thực hiện, ông Nhân chỉ biết ký xác nhận.

Nguyên nhân dẫn đến việc ông Nhân phải đi mua đất làm nhà ở nơi khác và dẫn đến tranh chấp đất đai với anh Châu: Do ông và anh Châu bất đồng về quan điểm sống, anh Châu đã nhiều lần uy hiếp tinh thần ông, không coi ông là người đã sinh ra mình, hơn nữa ngay sát nhà ông ở là nhà máy chè, gây ồn ào cả ngày lẫn đêm, vệ sinh môi trường không đảm bảo về sức khỏe nên ông đã quyết định chuyển đi nơi khác ở. Ông đã bàn bạc với các con gái mua đất làm nhà ở nơi khác. Để đảm bảo sức khỏe cho tuổi già của ông và con, cháu đang ở cùng.

Sau khi làm nhà xong, ngày 28/12/2018 ông cùng con cháu chuyển lên nhà mới ở, về căn nhà cũ và đất của vợ chồng ông ở tại xóm 7 Tiểu khu 68 Thị trấn nông trường MC, Sơn La ông khóa cửa để nguyên, chưa giao cho ai, chưa tuyên bố cho con nào. Tuy nhiên vào ngày 27/01/2019, anh Nguyễn Cảnh C và anh Nguyễn Cảnh Hùng đã tự ý cắt khóa mang đồ đạc của mình, vào để dựng bàn thờ vợ ông, thực hiện ý đồ chiếm đoạt tài sản của ông.

Sự việc này ông đã báo với lãnh đạo Tiểu khu 68 và các cơ quan, chức năng có thẩm quyền giải quyết; Yêu cầu anh Châu và anh Hùng chấm dứt ngay hành vi, xâm phạm vào quyền riêng tư và tài sản của ông. Nhưng sau lần 1, anh Châu lại phá lần 2 rồi đến lần 3 anh Châu lại phá tiếp và hiện nay anh Châu đang dùng 2 khóa để khóa cửa nhà của ông không cho ông vào nữa.

Từ sự việc trên ông đã báo với tiểu khu giải quyết hòa giải. Quá trình giải quyết anh Châu có xuất trình 01 quyết định cấp đất số 202/QĐ-CD do xí nghiệp NCN Chè MC do ông Hoàng Văn Kháng - Phó giám đốc ký ngày 21/7/1993 cấp cho anh Nguyễn Cảnh C với diện tích 4000m² để làm nhà ở mà diện tích đất xí nghiệp Nông Công Nghiệp Chè cấp cho anh Châu là diện tích đất vợ chồng ông khai hoang mà có và anh Châu cho rằng toàn bộ diện tích đất đó là của anh.

Ngoài ra anh Châu xuất trình các giấy mua bán đất với ông, giấy mua bán đất lần một lập ngày 25/9/2015 và giấy bán đất lần hai lập ngày 20/12/2015, ông xem lại thì mới phát hiện giấy viết bán mảnh đất lần hai ghi ngày 20/12/2015 có nội dung khác với việc viết giấy bán mảnh đất ngày 25/9/2015 này lại là giấy bán đất, trong giấy viết lại là miếng đất, chứ không phải là thửa đất như giấy trước. Trong giấy vẫn ghi rõ số mét đất và số tiền, nhưng giấy này không có

giáp danh tứ cận, ông mới thấy mục đích của anh Châu có ý bảo chị Hà viết lịch đi thành 2 giấy khác nhau để chiếm đoạt hết số đất còn lại của ông.

Từ những nguyên nhân nêu trên, ông Nhân có đơn đề nghị Tòa án giải quyết cho ông những nội dung sau:

1. Đề nghị Tòa án giải buộc anh Nguyễn Cảnh C không được xâm phạm vào tài sản là nhà và đất của ông Nhân.

2. Đề nghị Tòa án có ý kiến với UBND huyện MC chỉnh lý lại diện tích đất của ông đang sử dụng thực tế là $833,7m^2$ như Tòa án đã đo thẩm định và phần ông đã cho chị Hằng con gái ông là $146,4m^2$, chứ không phải là $3758,2m^2$ như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, phần còn lại là của anh Nguyễn Cảnh C.

3. Đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 202 ngày 21/7/1993 của Xí nghiệp NCN chè MC cấp đất cho anh Châu vì quyết định này là nguyên nhân mấu chốt dẫn đến việc tranh chấp đất giữa ông và anh Châu cũng như với con gái ông là chị Hằng. Đề nghị Tòa án hủy giấy mua bán đất giữa ông và anh Châu lập ngày 20/12/2015 vì giấy mua bán đất không có thực.

4. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Châu phải giao đủ diện tích đất ông đã cho con gái Hằng như giấy vợ chồng ông đã viết tặng cho con gái Hằng.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Bị đơn anh Nguyễn Cảnh C trình bày:

Về nguồn gốc đất hiện nay bố anh và anh đang có tranh chấp đầu tiên là của bố mẹ anh ông Nguyễn Cảnh N và bà Trần Thị O khai hoang mà có.

Năm 1980, anh vào làm công nhân Quốc doanh MC được 01 năm thì anh đi bộ đội, đến cuối năm 1984 anh xuất ngũ, sau khi xuất ngũ anh lại về làm công nhân chè ở Đội 68, thuộc Công ty Chè MC. Đến năm 1986 anh Châu nghỉ không làm ở Công ty Chè nữa, việc anh nghỉ không có chế độ gì.

Theo Quyết định cấp đất số 202 ngày 21/7/1993 của Xí nghiệp Chè cấp cho anh $4.000m^2$ thì diện tích đất này nằm đúng vào diện tích đất mà bố mẹ anh khai hoang. Lý do được cấp là sau khi xuất ngũ về, bố mẹ anh phải sống phụ thuộc vào anh, do vậy ông bà giao quyền cho anh được sử dụng toàn bộ diện tích đất đó, do lúc này anh đang là Công nhân của xí nghiệp nên Xí nghiệp NCN Chè mới cấp đất cho anh.

Về diện tích đất $710m^2$ như ông Nhân khai cho vợ chồng anh là không đúng, về nguồn gốc diện tích đất này đúng là của bố mẹ anh khai hoang, nhưng bố anh (ông Nhân) thời điểm đó có nuôi một người con nuôi tên là Vũ Thị Mận (Nay chị Mận đã chết), và bố anh có cho chị Mận diện tích đất $710m^2$ để làm nhà ở do chồng chị Mận đi bộ đội không về nên anh có xin cho chị Mận một mảnh đất khác để đổi lấy lại mảnh đất $710m^2$ mà bố anh đã cho chị Mận. Lý do anh đổi mảnh đất khác cho chị Mận để mảnh đất của gia đình anh được liền thổ.

Đối với diện tích đất ông Nhân trình bày cho chị Hằng từ năm 1997, nay yêu cầu anh trả lại cho chị Hằng anh không nhất trí với lý do: Vì diện tích đất

này nằm trong toàn bộ diện tích đất anh được cấp theo quyết định cấp đất số 202 ngày 21/7/1993 của Xí nghiệp Nông Công Nghiệp Chè MC.

Đối với yêu cầu của ông Nhân với phần đất ông Nhân đã cho anh là 710m² và phần đã chuyển nhượng cho anh ngày 25/9/2015 anh đã xây nhà, phần ông cho anh để làm xưởng chè, hiện phần còn lại là 833,7m² là phần đất bố mẹ anh khai phá còn lại sau khi đã cho anh và phần đất cho em gái anh là Hằng, ông đề nghị anh không được tranh chấp với ông nữa để nguyên cho ông sử dụng và đề nghị anh trả lại phần đất ông đã cho chị Hằng, với yêu cầu này của ông Nhân và chị Hằng anh Châu không nhất trí với lý do là nếu để cho ông Nhân quản lý, sử dụng diện tích đất đó thì các em anh sẽ bán toàn bộ diện tích đất của ông Nhân được sử dụng đi lúc đó ông Nhân sẽ không có đất để ở và hơn nữa toàn bộ diện tích đất này là của anh được cấp theo QĐ số 202 ngày 21/7/1993.

Đối với việc ông Nhân yêu cầu Tòa án hủy giấy bán đất lập ngày 20/12/2015 thì anh đã mua có giấy tờ và đã trả đủ tiền cho ông Nhân là 2.240.000.000đ. Do vậy, anh Châu đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quyết định Xí nghiệp Chè cấp đất cho anh theo Quyết định số 202 ngày 21/7/1993; đề nghị Tòa án không giải quyết về việc mua bán đất giữa anh và ông Nhân mà chỉ giải quyết phần đất đang có tranh chấp; đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện MC cấp cho ông Nguyễn Cảnh N.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Bị đơn chị Đặng Thị T trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Cảnh C và là con dâu của ông Nguyễn Cảnh N, chị về làm dâu tại gia đình ông Nhân đã 32 năm nay, bản thân chị chỉ biết lo làm ăn ngoài những chuyện đại sự trong gia đình chị không biết và không được tham gia. Chỉ có một lần chị được ký vào giấy chuyển nhượng một miếng đất mà gia đình chị mua của ông Nhân (Bố chồng chị) ngoài ra chị không được tham gia bất cứ việc gì bên gia đình nhà chồng.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị G trình bày:

Năm 1997 bố, mẹ chị có cho chị 10m đất theo mặt đường tỉnh lộ 43, chiều sâu kéo dài vào giáp xưởng chè của anh Châu, diện tích khoảng 200m², chị đã xây 03 gian nhà cấp 4 gắn liền với đất ở để làm nghề trang điểm, chụp ảnh.

Đến năm 2008, chị đi lấy chồng ở Điện Biên 03 gian nhà chị vẫn để nguyên và cho thuê để hỗ trợ thêm cho bố, mẹ chị và dì Hiếu tiền hàng tháng. Nay anh Châu, chị Tứ lợi dụng mượn đất xây kho và lò xấy ngô xong chiếm đoạt luôn diện tích đất mà bố mẹ chị đã cho chị từ năm 1997. Nay chị yêu cầu anh Châu, chị Tứ trả lại cho chị diện tích đất mà bố mẹ đã cho chị như giấy cho tặng đất năm 1997.

Đối với diện tích đất chuyển nhượng ngày 20/12/2015, với diện tích đất này chị có ý kiến như sau. Với diện tích đất bố chị bán lại cho anh Châu vào ngày 25/9/2015, chị không có ý kiến gì.

Đối với diện tích đất theo giấy lập ngày 20/12/2015 chị trình bày như sau: Về việc bán mảnh đất thứ hai chị không được ông Nhân bàn bạc mà là thủ đoạn gian dối của anh Châu đã lừa chị Hà viết lại giấy và lừa bố chị, anh chị em trong nhà ký vào giấy bán đất ngày 20/12/2015. Chị khẳng định bố chị không bàn bạc với anh chị em trong nhà bán hay cho anh Châu mảnh đất viết ngày 20/12/2015, mà anh Châu lợi dụng vào hình thể của hai thửa đất có hình dạng giống nhau là hai đầu mảnh đất đều có rãnh thoát nước chảy qua để bảo chị Hà viết, do tin anh mình nên chị cũng ký mà không xem lại.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện MC trình bày:

Đối với diện tích đất của ông Nguyễn Cảnh N ở Tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường MC hiện nay không thuộc quyền quản lý của Công ty Chè MC nay là Công ty Cổ phần Vinaten Chè MC nữa.

Việc ông Nguyễn Cảnh N yêu cầu được chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất của ông thuộc trách nhiệm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MC thực hiện sau khi có quyết định của Tòa án.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MC - đại diện là anh Trịnh Quốc Công trình bày:

Anh Trịnh Quốc Công là cán bộ trực tiếp kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Cảnh N ở tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường MC.

Việc lập hồ sơ là do UBND huyện MC hợp đồng với Công ty cổ phần dịch vụ và Tài nguyên Môi trường Hà Nội là đơn vị tư vấn lập hồ sơ, qua công tác kiểm tra hồ sơ, đối chiếu với sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2000 hoàn toàn phù hợp, trùng khớp nên anh ký và chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện MC làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả hai thửa đất của ông Châu và ông Nhân đã được UBND huyện MC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1108 ngày 21/6/2018.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Công ty Đơn vị tư vấn đo đạc cổ phần dịch vụ và Tài nguyên Môi trường Hà Nội - đại diện là ông Trịnh Xuân Thành - Giám đốc công ty trình bày:

Đơn vị ông được UBND huyện MC thuê làm tư vấn đo đạc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường MC.

Tháng 11/2017, đơn vị có nhận hồ sơ đề nghị trích đo của gia đình ông Nguyễn Cảnh C và ông Nguyễn Cảnh N, đơn vị đã cử cán bộ đến hiện trường diện tích đất để đo, tại thời điểm đo đất là do ông Châu dẫn đoàn chỉ địa giới từng vị trí để cho cán bộ đo, ông Châu yêu cầu đơn vị tư vấn tách thành 7 mảnh,

sau khi tiến hành trích đo đơn vị tư vấn tiến hành lập hồ sơ cho hai hộ gia đình nói trên, đơn vị tư vấn đã gộp lại thành hai mảnh, một mảnh đất mang tên ông Nguyễn Cảnh C và một mảnh mang tên ông Nguyễn Cảnh N vì không có cơ sở giấy tờ để tách thành 7 mảnh (Gia đình không nộp bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc tách 5 thửa kia).

Đơn vị đã lập hồ sơ theo quy định của pháp luật, các hộ đã xem xét và ký xác nhận vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà mình, sau khi các hộ gia đình ký nhận hồ sơ đầy đủ, đơn vị thi công đã chuyển cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Công ty chè MC nay là Công ty chè Việt Nam - Công ty cổ phần Sơn La- VINATEA MC trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu lưu trữ từ năm 1988 đến năm 1993 không có tên Nguyễn Cảnh C trong danh sách lưu trữ của Công ty. Do đó, xác định anh Nguyễn Cảnh C không làm công nhân ở Công ty Chè MC. Do anh Nguyễn Cảnh C không phải là công nhân của Công ty thì anh Châu không được Xí nghiệp Chè cấp đất. Các trường hợp là công nhân của Công ty thì được Công ty cấp cho 400m² đất để làm nhà ở và sản xuất. Kiểm tra sổ theo dõi việc cấp đất không có tên Nguyễn Cảnh C.

Sau khi xem xét quyết định cấp đất, đại diện Công ty có ý kiến theo quyết định cấp đất số 202 ngày 21/7/1993 thì sẽ có hiệu lực từ ngày ký, không thể có ghi cấp đất năm 1986 và Công ty không bao giờ cấp cho công nhân 4000m² đất để làm nhà ở. Diện tích đất của ông Nhàn hiện nay không liên quan đến đất của Công ty nữa.

Lời khai của những người làm chứng như sau:

Chị Nguyễn Thị Thu H: Chị là con của ông Nhàn và bà Hồng; hiện chị đã xây dựng ra gia ở riêng, không có liên quan gì đến đất đai của bố mẹ chị và bản thân chị cũng không có tranh chấp, tranh giành gì đến đất đai của bố mẹ chị và anh Châu, chị Hằng. Sự việc bố chị (ông Nhàn) đề nghị Tòa án hủy giấy bán đất cho anh Nguyễn Cảnh C lập ngày 20/12/2015 và vấn đề này có liên quan đến chị, chị trình bày như sau. Trong tổng diện đất của bố mẹ chị khai hoang thì việc ông bà cho anh Châu đất để làm nhà, đất để làm xưởng chè chị không có ý kiến gì. Chị xác nhận ngày 25/9/2015, chị có được viết hộ ông Nhàn một giấy chuyển nhượng đất cho anh Châu một thửa đất một mặt tám mặt đường tỉnh lộ 43. Phía Đông giáp nhà Hiệu Bé; phía Tây giáp đất nhà bố chị (ông Nhàn); phía Bắc giáp xưởng chè của anh Châu đã xây, tổng là 17m. Chị em trong nhà và ông Nhàn đã ký xác nhận và vợ chồng anh Châu, chị Tứ đã trả trước cho ông Nhàn 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng), chị không có ý kiến gì với diện tích đất này.

Đối với diện tích đất chuyển nhượng ngày 20/12/2015, với diện tích đất này chị có ý kiến như sau: Ngày 20/12/2015 là 100 ngày mất của mẹ chị (Bà Hồng) con cháu, anh em về đông đủ, xong việc giỗ anh Châu có nhờ, chị viết một giấy bán đất nữa, để trả nốt số tiền còn lại là: 1.740.000.000đ số tiền mua

đất ngày 25/9/2015 anh Châu chưa trả hết cho ông Nhàn. Chị có hỏi, giấy mọi bữa chị viết đâu rồi? thì anh Châu có nói không biết em để đâu mất rồi. Lúc này chị Hà không muốn viết nhưng anh Châu cứ ép bảo chị viết để sau này làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đỡ phải tiền thuế nên chị đành phải viết theo nội dung anh Châu đọc. Chị viết xong anh, chị em trong nhà lại ký vào. Nay phát sinh tranh chấp giữa bố chị và anh Châu xem lại hai giấy bán và chuyển nhượng đất chị mới thấy thủ đoạn của anh Châu lừa bố chị và chị em trong nhà để chiếm đoạt toàn bộ diện tích đất còn lại của bố chị. Chị khẳng định bố chị không bàn bạc với anh chị em trong nhà bán hay cho anh Châu mảnh đất viết ngày 20/12/2015 mà anh Châu lợi dụng vào hình thể của hai thửa đất có hình dạng giống nhau là hai đầu mảnh đất đều có rãnh thoát nước chảy qua để bảo chị viết, do tin em mình nên chị cũng viết và ký.

Đối với diện tích đất bố mẹ chị cho chị Hằng, việc này chị trình bày như sau: Năm 1997, lúc mẹ chị còn sống bố mẹ chị đã cho em Hằng diện tích đất có giấy tờ cụ thể như bố chị trình bày là đúng. Về phần đất này chị không có tranh chấp gì, bố mẹ cho con nào thì con đó được hưởng.

Các chị Nguyễn Thị E, Nguyễn Thị Hiếu, Nguyễn Thị Thanh Hoài: Chị là con của ông Nhàn và bà Hồng. Hiện chị đã xây dựng gia đình, ra ở riêng, không có liên quan gì đến đất đai của bố mẹ chị và bản thân chị cũng không có tranh chấp, tranh giành gì đến đất đai của bố mẹ chị và anh Châu, chị Hằng. Sự việc bố chị (ông Nhàn) đề nghị Tòa án hủy giấy bán đất cho anh Nguyễn Cảnh C lập ngày 20/12/2015 và vấn đề này có liên quan đến chị, chị trình bày như sau. Trong tổng diện đất của bố mẹ chị khai hoang thì việc ông bà cho anh Châu đất để làm nhà, đất để làm xưởng chè chị không có ý kiến gì. Chị xác nhận ngày 25/9/2015, chị có được ký một giấy chuyển nhượng đất giữa bố chị chuyển nhượng cho anh Châu một thửa đất một mặt bám mặt đường tỉnh lộ 43. Phía Đông giáp nhà Hiệu Bé; phía Tây giáp đất nhà bố chị (ông Nhàn); phía Bắc giáp xưởng chè của anh Châu đã xây, tổng là 17m. Chị em trong nhà và ông Nhàn đã ký xác nhận và vợ chồng anh Châu, chị Tứ đã trả trước cho ông Nhàn 500.000.000 (*Năm trăm triệu đồng*), chị không có ý kiến gì với diện tích đất này.

Đối với diện tích đất ghi bán đất ngày 20/12/2015, với diện tích đất này chị có ý kiến như sau: Về việc bán hay chuyển nhượng mảnh đất thứ hai chị không được ông Nhàn bàn bạc mà là thủ đoạn gian dối của anh Châu đã lừa chị Hà viết lại giấy và lừa bố chị, anh chị em trong nhà ký vào giấy bán đất ngày 20/12/2015. Chị khẳng định bố chị không bàn bạc với anh chị em trong nhà bán cho anh Châu mảnh đất viết ngày 20/12/2015, mà anh Châu lợi dụng vào hình thể của hai thửa đất có hình dạng giống nhau là hai đầu mảnh đất đều có rãnh thoát nước chảy qua để bảo chị Hà viết giấy bán đất, do tin anh mình nên chị cũng ký mà không xem lại.

Đối với diện tích đất bố mẹ chị cho chị Hằng, việc này chị trình bày như sau: Năm 1997 lúc mẹ chị còn sống bố mẹ chị đã cho em Hằng diện tích đất có

giấy tờ cụ thể như bố chị trình bày là đúng. Về phần đất này chị không có tranh chấp gì, bố mẹ cho con nào thì con đó được hưởng.

Anh Nguyễn Cảnh Hùng: Việc bố anh ông Nhân bán đất cho anh Châu thì việc này bố anh có bảo, anh có biết và tất cả mọi người trong nhà đều nhất trí để lại cho anh Châu và anh chị em chúng tôi có ký vào giấy bán đất cho anh Châu. Việc bố anh bán đất cho anh Tuấn thì anh và anh Châu không biết, sau này anh biết đã có ý kiến với anh Tuấn nên anh Tuấn đã trả lại đất cho bố anh và sau này bố anh đã bán cho anh Châu diện tích đất bán cho anh Tuấn theo giấy lập ngày 25/9/2015.

Đối với diện tích đất bố anh bán ngày 20/12/2015 cho anh Châu thì sau khi viết giấy bán, chuyển nhượng anh cũng có ký còn việc được bàn là không có. Anh khẳng định giữa anh và bố anh, anh Châu cũng như mọi thành viên trong gia đình anh không tranh chấp đất với bất kỳ ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện MC đã quyết định: Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 9 Điều 12, Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106; điểm c khoản 1 Điều 195 Luật đất đai năm 1993; Điều 3; khoản 2, khoản 6 Điều 11, Điều 15, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 163, Điều 164; khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh N.
2. Hủy quyết định cấp đất số 202 ngày 21/7/1993 của Xí nghiệp NCN Chè MC do Phó giám đốc ông Hoàng Văn Kháng ký cấp cho anh Nguyễn Cảnh C 4000m² đất thuộc đơn vị tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La.
3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy bán đất lập ngày 20/12/2015 giữa người bán ông Nguyễn Cảnh N và người mua Nguyễn Cảnh C).
4. Anh Nguyễn Cảnh C được quyền khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Cảnh N trả lại cho anh số tiền như anh khai đã trả cho ông Nguyễn Cảnh N nhận chuyển nhượng lại diện tích đất thứ hai ngày 20/12/2015, nếu có căn cứ bằng một vụ kiện khác.
5. Đề nghị UBND huyện MC, tỉnh Sơn La, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện MC, tỉnh Sơn La chỉnh lý lại diện tích đất đã cấp cho ông Nguyễn Cảnh N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1108 ngày 21/6/2018 có tổng diện tích đất tổng là 3758,m², nay còn lại là 833.7m² là phần đất ông Nguyễn Cảnh N được quyền quản lý sử dụng, diện tích đất tại xóm 7, tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Phần đất còn lại là của anh Nguyễn Cảnh C và chị Đặng Thị T.

Diện tích đất của ông Nguyễn Cảnh N có chiều dài, chiều rộng tứ cận như sau. Diện tích đất của ông Nguyễn Cảnh N được tính từ hướng Vân Hồ đi MC. Phía Đông bắc giáp đất nhà anh Nguyễn Cảnh C có kích thước 21,0m. Phía

Đông Nam giáp đất nhà anh Nguyễn Cảnh C có kích thước 29,6m. Phía Đông giáp đất nhà anh Nguyễn Cảnh C có kích thước 13,6m. Phía Nam giáp đường QL 43 có kích thước 22,0m. Phía Tây giáp đất nhà chị Nguyễn Thị G và đất anh Nguyễn Cảnh C có các kích thước 15,0m, 10,2m, 1,8m. Tổng diện tích đất là 833,7m².

6. Nghiêm cấm anh Nguyễn Cảnh C và các con của ông Nguyễn Cảnh N có những hành vi khóa cửa nhà ông Nhàn không cho ông Nhàn sử dụng, xâm phạm vào tài sản là nhà và đất của ông Nguyễn Cảnh N tại xóm 7, tiểu khu 68, thị trấn Nông Trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La.

7. Buộc anh Nguyễn Cảnh C và chị Đặng Thị T tháo dỡ phần nhà kho đã xây trên phần đất của chị Nguyễn Thị G, trả lại diện tích đất mà ông Nguyễn Cảnh N và bà Trần Thị O đã cho chị Nguyễn Thị G có chiều dài, chiều rộng tứ cận như sau. Diện tích đất của chị Nguyễn Thị G tính từ tiếp giáp đất của ông Nguyễn Cảnh C hướng MC đi Vân Hồ đo trừ 13,3m là phần đất của anh là đến phần tiếp giáp đất của chị Hằng. Tổng diện tích đất là 146,4m². Phía Nam giáp đường quốc lộ 43 có kích thước 10,0m. Phía Bắc giáp đất nhà anh Nguyễn Cảnh C có kích thước 10,0m. Phía Tây giáp đất nhà anh Nguyễn Cảnh C có kích thước 14,3m. Phía Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Cảnh N có kích thước 14,3m, diện tích đất chị Hằng tại xóm 7, thị trấn Nông Trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Phần diện tích đất còn lại là của anh Nguyễn Cảnh C và chị Đặng Thị T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm, ngày 21/8/2019, bị đơn ông Nguyễn Cảnh C đã có đơn kháng cáo, không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh N; hủy GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện MC đã cấp cho ông Nguyễn Cảnh N do trái với quy định của Luật Đất đai 2013.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Nguyễn Cảnh C giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông Nhàn và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Cảnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh N không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Cảnh C, đề nghị giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, xem xét nội dung kháng cáo và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Tòa án nhận định như sau:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Cảnh N khai nhận, từ năm 1958, vợ chồng ông Nhàn đã khai hoang được một diện tích

khoảng hơn 4000m² (Theo số liệu đo đạc của địa chính vào năm 2000 - 2004 là 4.713,2m²). Quá trình sử dụng đất, ông Nhân có chia tách, chuyển nhượng và cho tặng các con một phần diện tích đất. Đối với phần diện tích đất còn lại, theo số liệu đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 04/6/2019 là 833,7m² đất. Ông Nhân cho rằng, phần diện tích đất này, cùng với ngôi nhà gỗ trên đất là tài sản của ông.

Tuy nhiên, về phía anh Châu lại căn cứ vào quyết định cấp đất số 202/QĐ-CD ngày 21/7/1993 của Xí nghiệp NCN Chè MC và các giấy tờ chuyển nhượng đất để cho rằng, toàn bộ diện tích 833,7m² đất và tài sản trên đất nêu trên là của anh Châu.

Sau khi ông Nhân chuyển sang ngôi nhà khác sinh sống, anh Châu đã nhiều lần đến phá khóa cửa, vào sử dụng ngôi nhà. Ông Nhân không đồng ý và cho rằng anh Châu xâm phạm đến tài sản của mình, nên đã làm đơn tố cáo đến các cơ quan chức năng. Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2019, ông Nhân đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nhân và buộc anh Châu không được xâm phạm đến tài sản là ngôi nhà trên đất của ông Nhân.

Do đó, cần xác định quan hệ pháp luật giữa Nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh N và bị đơn anh Nguyễn Cảnh C là Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

[2] Về nguồn gốc đất:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất lời khai công nhận toàn bộ diện tích 4.713,2m² tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC là do vợ chồng ông Nhân, bà Hồng khai hoang từ năm 1958; cải tạo, quản lý và sử dụng ổn định từ thời điểm đó. Năm 1987 anh Châu lập gia đình và ra ở riêng, vợ chồng ông Nhân có tách một phần thửa cho vợ chồng anh Châu diện tích 710,2m².

Trong Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất của ông Nguyễn Cảnh N: Đại diện Tiểu khu 68 là ông Nguyễn Đỗ Long xác nhận thời gian sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Cảnh N là từ năm 1958; Ủy ban nhân dân thị trấn nông trường MC cũng xác nhận hộ gia đình ông Nguyễn Cảnh N, bà Trần Thị O đã có trong danh sách được cấp đất, diện tích 4.713,2m² đất của ông bà thuộc Tờ bản đồ số 56, số thửa 148, 134; trong đó đã cho con Nguyễn Cảnh C diện tích 710,2m².

Căn cứ vào các Biên lai thuê nhà, đất từ năm 1993 đến nay; xác định hộ ông Nguyễn Cảnh N, bà Trần Thị O là người sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định.

Theo Sổ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của Tiểu khu 68, TTNT MC năm 1999; Sổ Mục kê đất đai của TTNT MC năm 1999 ghi nhận: Hộ ông Nguyễn Cảnh N có tổng diện tích 4.003m²; trong đó có diện tích 250m² đất thổ cư thuộc thửa 148, diện tích 3.753m² đất nông nghiệp thuộc thửa 148b. Hộ anh Nguyễn Cảnh C có tổng diện tích 710m²; trong đó có diện tích 250m² đất thổ cư thuộc thửa 134, diện tích 460m² đất nông nghiệp thuộc thửa 134b.

Đến ngày 21/6/2018, ông Nguyễn Cảnh N được Ủy ban nhân dân huyện MC cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Cảnh N với diện tích 3.758,2m² đất (trong đó có 200m² đất ở tại đô thị và 3.558,2m² đất trồng cây hàng năm); anh Nguyễn Cảnh C được Ủy ban nhân dân huyện MC cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Cảnh C và Đặng Thị T với diện tích 667,6m² đất (trong đó có 150m² đất ở tại đô thị và 517,6m² đất trồng cây hàng năm).

Như vậy, căn cứ vào quá trình sử dụng đất, có cơ sở xác định diện tích 4.713,2m² tại Tiểu khu 68, TTNT MC là do vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N, bà Trần Thị O khai hoang, tôn tạo, quản lý và sử dụng từ năm 1958 đến nay.

Đối với diện tích 667,6m² đất anh Châu, chị Tứ đã được UBND huyện MC cấp GCNQSDĐ, các bên không tranh chấp và không có yêu cầu, nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Đối với diện tích 3.758,2m² đất UBND huyện MC đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Cảnh N, qua xem xét quá trình sử dụng thực tế và các căn cứ pháp lý; có đủ cơ sở xác định diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N, bà Trần Thị O. Anh Châu cho rằng: Toàn bộ diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh; do vào ngày 21/7/1993 anh đã được Xí nghiệp NCN Chè MC cấp cho diện tích 4.000m² đất theo quyết định số 202/QĐ-CD về việc cấp đất khu dân cư; đến năm 2004, khi Nhà nước có chủ trương đo đạc, xác minh nguồn gốc đất để cấp GCNQSDĐ, đã căn cứ theo đơn đề nghị đề ngày 25/6/2004 của anh Nguyễn Cảnh C để xác định và làm cơ sở cấp GCNQSDĐ.

Xét thấy, theo quy định tại các Điều 24, 25 của Luật Đất đai 1993 thì chỉ có Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, huyện mới có thẩm quyền được cấp, giao đất cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời các cơ quan này cũng không được ủy quyền cho cấp dưới thực hiện việc cấp, giao đất. Như vậy, việc Xí nghiệp NCN Chè MC ban hành Quyết định số 202/QĐ-CD về việc cấp đất cho hộ anh Nguyễn Cảnh C là không đúng thẩm quyền; Mặt khác, diện tích đất cấp trong quyết định này nguồn gốc là đất của vợ chồng ông Nhân bà Hồng khai hoang từ năm 1958 nên không phải là cơ sở pháp lý để xác định quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Cảnh C đối với diện tích 3.758,2m² đất. Năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện MC có tiến hành đo đạc, xác minh nguồn gốc, diện tích đất để làm cơ sở cấp GCNQSDĐ; trong đó có tiến hành xác minh với anh Nguyễn Cảnh C với tư cách là đại diện hộ gia đình; nhưng chỉ dừng lại ở việc lập hồ sơ; sau đó vào năm 2018, UBND huyện MC đã tiến hành đo đạc, xác minh lại toàn bộ diện tích đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC và lấy kết quả đo đạc, xác minh của năm 2018 làm cơ sở cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình. Do đó, cần căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ của năm 2018 để làm cơ sở pháp lý công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp mang tên ông Nguyễn Cảnh N.

Đối với hai Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 25/9/2015 (Âm lịch) và ngày 20/12/2015, anh Châu cho rằng đây là cơ sở pháp lý để khẳng định đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất của ông Nguyễn Cảnh N. Tuy nhiên, đối với giấy chuyển nhượng đất lập ngày 25/9/2015 (Âm lịch), các thành viên trong

gia đình đều được ký vào và thừa nhận có giao dịch trên thực tế; nội dung là chuyển nhượng thửa đất có chiều dài theo mặt đường 17m, chiều sâu đến hết đất, có vị trí phía Đông giáp nhà ông bà Hùng Loan, phía Nam giáp nhà ông bà Hiệu Bé, phía Tây giáp Quốc Lộ 43, phía Bắc giáp nhà ông Nhân (bố đẻ) với giá chuyển nhượng 2.240.000.000 đồng; hiện nay vợ chồng anh Châu đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần diện tích đất này.

Đối với giấy chuyển nhượng lập ngày 20/12/2015, các thành viên trong gia đình đều khẳng định, đây là tờ giấy viết lại nội dung giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9 (Âm lịch) do anh Châu nói rằng đã bị làm mất tờ giấy chuyển nhượng, không phải là giao dịch mới phát sinh. Căn cứ vào Giấy bán đất lập ngày 20/12/2015, có nội dung chuyển nhượng, diện tích và giá chuyển nhượng như nội dung trong Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 25/9 Âm lịch, nhưng không có tứ cận giáp ranh. Danh sách các khoản tiền thu, chi mà ông Châu cung cấp, không đủ căn cứ để khẳng định ông Nhân đã nhận của ông Châu tổng số tiền chuyển nhượng đất là 4.480.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Châu không đưa ra chứng cứ nào khác, chứng minh Giấy bán đất lập ngày 20/12/2015 là có thật. Do đó, chỉ có cơ sở khẳng định ông Nguyễn Cảnh N chuyển nhượng cho anh Nguyễn Cảnh C quyền sử dụng một thửa đất có 17m theo mặt đường, chiều sâu đến hết đất của ông Nguyễn Cảnh N vào ngày 25/9 Âm lịch.

[3] Giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất:

Kết quả xem xét, đo đạc thẩm định thực tế do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành vào ngày 28/10/2019 xác định: Hiện trạng diện tích đất ông Nguyễn Cảnh N đang sử dụng là 4.111,51m². Trong tổng diện tích đất này, ông Nhân có ý kiến như sau:

Ông Nhân thừa nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Châu, chị Tứ diện tích 1.575,8m² đất (hiện trạng đất được mô tả cụ thể trong sơ đồ kèm theo) theo Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 25/9/2015 (Âm lịch);

Cho tặng con gái Nguyễn Thị G diện tích 145,75m² đất (hiện trạng đất được mô tả cụ thể trong sơ đồ kèm theo) từ năm 1997;

Cho tặng con trai Nguyễn Cảnh C diện tích 1.491,9m² đất (hiện trạng đất được mô tả cụ thể trong sơ đồ kèm theo) trong quá trình giải quyết vụ án;

Phần diện tích 898,06m² đất (hiện trạng đất được mô tả cụ thể trong sơ đồ kèm theo) còn lại, ông Nhân đề nghị Tòa án xem xét, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nhân.

Căn cứ vào phần nhận định tại mục [2] về nguồn gốc đất; xét thấy:

Đối với diện tích đất 1.575,8m² (thể hiện tại sơ đồ đo vẽ ngày 28/10/2019) hiện do anh chị Châu Tứ trực tiếp quản lý và sử dụng; vào ngày 25/9/2015 (Âm Lịch), ông Nhân và các thành viên trong gia đình ông Nhân đã họp bàn và thống nhất chuyển nhượng cho anh chị Châu Tứ với giá 2.240.000.000 đồng. Ông Nhân đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho anh chị Châu Tứ trên thực tế. Tuy nhiên, về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, đối với diện tích đất này, ông Nhân, anh chị Châu Tứ có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đối với diện tích đất 1.491,9m² (thể hiện tại sơ đồ đo vẽ ngày 28/10/2019), ông Nhân xác nhận đã cho anh chị Châu Tứ mượn từ năm 2004, để anh chị xây dựng nhà xưởng, phát triển kinh tế gia đình. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nhân cho anh chị Châu Tứ toàn bộ diện tích đất này để tiếp tục sản xuất, kinh doanh; các thành viên trong gia đình cũng không ai có ý kiến gì. Do đó, ông Nhân và vợ chồng anh chị Châu Tứ có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất và đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích 145,75m² đất ông Nhân cho tặng con gái Nguyễn Thị G và 898,06m² đất ông Nhân đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nhân. Tổng diện tích đất tranh chấp là 1.043,81m². Anh Châu cho rằng, diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh. Xét thấy: Trên cơ sở xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên, việc UBND huyện MC công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào năm 2018 và các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp; xác định: Diện tích 1.043,81m² đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N và bà Trần Thị O.

Trong tổng diện tích đất nêu trên, ông Nhân khai nhận cho con gái Nguyễn Thị G diện tích 145,75m² tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC (thể hiện tại sơ đồ đo vẽ ngày 28/10/2019) từ năm 1997. Trong gia đình có ông Nhân, chị Hà, chị Huyền, chị Hiếu, chị Hoài đồng ý cho tặng; anh Hùng, anh Châu không nhất trí về việc cho tặng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định diện tích 145,75m² đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC là đất có tranh chấp; đồng thời không đảm bảo đầy đủ các thành viên trong gia đình nhất trí cho tặng. Nên chưa đủ cơ sở để công nhận việc cho tặng quyền sử dụng đất đối với chị Nguyễn Thị G.

Do đó, đối với diện tích 1.043,81m² đất, cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý lại GCNQSDĐ số CI 325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018, thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N và bà Trần Thị O.

[4] Giải quyết tranh chấp về tài sản trên đất:

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành vào ngày 28/10/2019, xác định tài sản trên đất đang có tranh chấp bao gồm:

- Công trình số 1 (quán bán hàng giáp mặt đường QL 43): Nhà một tầng, tường xây gạch 110, mái lợp Fibroximang, nền lát gạch xi măng, diện tích 67,1m². Trong đó: Diện tích nằm ngoài hành lang ATGT là 62,2m²; diện tích nằm trong hành lang ATGT là 4,9m². Đối với công trình này, chị Hằng xác định công trình được đưa vào sử dụng năm 1999; do chị Hằng xây dựng với mục đích mở quán trang điểm cô dâu, chụp ảnh. Anh Châu cho rằng, công trình này do anh

Châu dựng bằng gỗ, đưa vào sử dụng từ năm 1987, với mục đích kinh doanh quán ăn. Xét thấy, lời khai của chị Hằng phù hợp với kết cấu xây dựng và thời gian đưa vào sử dụng, nên cần xác định là tài sản của chị Hằng, nhưng tại phiên tòa, chị không yêu cầu ông Nhân phải thanh toán giá trị, nên cần chấp nhận.

- Công trình số 2 bao gồm hai nhà kho: Nhà kho số 1 có đặc điểm: Nhà khung cột gỗ, mái lợp Fibroximang, nền láng vữa xi măng, 1 bên tường mượn; có diện tích 48,5m². Anh Châu xác định, công trình này anh Châu xây năm 1988, nhưng người đại diện của ông Nhân là chị Huyền cho rằng, công trình này do ông Nhân xây, không nhớ rõ năm đưa vào sử dụng. Nhà kho số 2 có đặc điểm: Nhà khung cột gỗ, mái lợp Fibroximang, nền láng vữa xi măng, tường xây gạch 110; có diện tích 61,4m². Công trình này do anh Châu xây dựng và đưa vào sử dụng năm 1990. Qua xem xét tại chỗ, công trình này nằm trên diện tích 1.043,81m² của vợ chồng ông Nhân, bà Hồng; hiện đang được sử dụng làm kho chứa đồ, thời gian và mục đích xây dựng đều phù hợp với lời khai của anh Châu là để phục vụ hoạt động kinh doanh của gia đình, thời điểm anh Châu xây dựng công trình được ông Nhân, bà Hồng đồng ý. Do đó, cần xác định đây là tài của anh chị Châu Tứ và buộc ông Nhân phải có trách nhiệm thanh toán giá trị công trình này theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 23.694.000 đồng (*Hai ba triệu sáu trăm chín tư nghìn đồng*).

- Đối với hệ thống công trình và cây cối trên phần diện tích đất S 898,06m² (thuộc diện tích 1.043,81m²) của ông Nhân, bà Hồng, bao gồm:

+ Về công trình xây dựng bao gồm: Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng; diện tích 86,0m². Bếp xây 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng; diện tích 103,5m². Chuồng gà xây 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng; diện tích 14,4m². Anh Châu cho rằng, toàn bộ công trình này do anh xây dựng và đưa vào sử dụng từ năm 1985, năm 1995 anh Châu có tôn tạo lại công trình nhà ở. Ông Nhân cho rằng, công trình này do hai vợ chồng ông Nhân làm từ năm 1976, có tôn tạo lại năm 1998. Xét thấy, đây là ngôi nhà ở của hai vợ chồng ông Nhân, bà Hồng và các con, thời điểm năm 1976, anh Châu vẫn còn nhỏ, sống phụ thuộc vào bố mẹ nên chưa thể xây dựng ngôi nhà ở cho bố mẹ và các anh chị em trong gia đình; quá trình ở và sử dụng, công trình xuống cấp, các thành viên trong gia đình bao gồm cả anh Châu có đóng góp để sửa chữa ngôi nhà, nhưng công sức chính vẫn là của vợ chồng ông Nhân, bà Hồng. Do đó, cần xác định đây là tài sản của vợ chồng ông Nhân, nên ông được tiếp tục quản lý và sử dụng công trình này.

+ Về cây cối bao gồm: 02 cây bách tán; 01 cây tùng; 05 cây nhót cho quả 03 năm; 01 cây nhãn trồng bằng hạt cho quả 05 năm; 01 cây nhãn trồng bằng hạt, 03 năm tuổi; 02 cây ổi trồng 02 năm tuổi; 01 cây chanh trồng 03 năm; 01 cây cam

trồng 03 năm; 01 cây quất hồng bì và 33m hàng rào cây xanh. Đối với 02 cây bách tán và 01 cây tùng, anh Châu cho rằng là của anh trồng; nhưng các thành viên trong gia đình đều thừa nhận là do chị Hằng trồng từ năm 1993. Tại buổi định giá tiền hành ngày 28/10/2019, chị Hằng đưa ra giá trị là 15.000.000 đồng 03 cây (bách tán và cây tùng). Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Hằng không yêu cầu thanh toán giá trị đối với các cây trồng này, nên cần chấp nhận sự tự nguyện của chị Hằng. Đối với các cây trồng còn lại đều được trồng trên phần đất của ông Nhàn; ông Nhàn là người trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất, tài sản trên đất và chăm sóc các cây trồng cho đến cuối năm 2018 mới chuyển sang nơi ở mới. Do đó, cần xác định các cây trồng còn lại là tài sản của ông Nhàn và ông được tiếp tục sử dụng, quản lý các cây trồng này.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên; xét thấy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Cảnh C; cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện MC như sau: Công nhận diện tích 1.043,81m² đất và các tài sản trên đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N, bà Trần Thị O, thể hiện trong GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Cảnh N; ông Nhàn có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản là công trình kho số 1 và kho số 2 cho anh Nguyễn Cảnh C; công nhận việc chị Hằng không yêu cầu ông Nhàn phải thanh toán giá trị tài sản trên đất; công nhận việc ông Nguyễn Cảnh N chuyển nhượng diện tích 1.575,8m² và cho tặng diện tích 1.491,9m² đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC cho anh Nguyễn Cảnh C; các bên có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng, cho tặng theo quy định của pháp luật và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Anh Nguyễn Cảnh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa.

Ông Nguyễn Cảnh N không phải chịu án phí có giá ngạch về phần giá trị tài sản phải thanh toán cho ông Nguyễn Cảnh C do là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn án phí.

Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đất, tài sản trên đất có tranh chấp là 14.980.000 đồng (*Mười bốn triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng* - anh Châu đã nộp đủ). Do yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được chấp nhận một phần, nên ông Nguyễn Cảnh N và anh Nguyễn Cảnh C mỗi người phải chịu một nửa chi phí tố tụng. Ông Nguyễn Cảnh

N phải trả cho anh Nguyễn Cảnh C 7.490.000 đồng (*Bảy triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng*) chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về định mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Cảnh C; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện MC như sau:

[1]. Công nhận diện tích 1.043,81m² đất (bao gồm S145,75m² đất và S898,06m²) hiện nằm trong GCNQSDĐ số CI325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018 và các tài sản trên đất tại Tiểu khu 68, thị trấn nông trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N và bà Trần Thị O. (có sơ đồ đất kèm theo).

[2]. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý lại GCNQSDĐ số CI 325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018 đối với diện tích 1.043,81m² đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC được Tòa án công nhận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N và bà Trần Thị O.

[3]. Công nhận tài sản là Công trình nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng, diện tích 86,0m²; Bếp xây 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng, diện tích 103,5m²; Chuồng gà xây 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng, diện tích 14,4m² trên diện tích S898,06m² đất trong GCNQSDĐ số CI325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018, tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Cảnh N. Ông Nhân có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bảo vệ các tài sản này khi bị xâm phạm bất hợp pháp.

[4]. Ông Nguyễn Cảnh N có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Cảnh C giá trị tài sản là công trình kho số 1, kho số 2 nằm trên diện tích S 145,75m² đất tại Tiểu khu 68, thị trấn nông trường MC, huyện MC của ông Nguyễn Cảnh N, số tiền 23.694.000 đồng (*Hai ba triệu sáu trăm chín tư nghìn đồng*).

[5]. Công nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị G, không yêu cầu ông Nhân phải thanh toán giá trị tài sản công trình số 1 (quán bán hàng giáp mặt đường QL43): Nhà một tầng, tường xây gạch 110, mái lợp Fibroximang, nền láng vữa xi măng, diện tích 67,1m² và giá trị 02 cây bách tán, 01 cây tùng nằm trên diện tích 1.043,81m² đất tại Tiểu khu 68, thị trấn nông trường MC, huyện

MC của Nguyễn Cảnh N, bà Trần Thị O.

[6]. Ghi nhận việc ông Nguyễn Cảnh N đã chuyển nhượng diện tích 1.575,8m² đất hiện nằm trong GCNQSDĐ số CI325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018, có vị trí đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC (có sơ đồ kèm theo) cho anh Nguyễn Cảnh C.

[7]. Tạm giao cho anh Nguyễn Cảnh C, chị Đặng Thị T diện tích 1.575,8m² đất và các tài sản trên đất, hiện nằm trong GCNQSDĐ số CI325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018, có vị trí đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC (có sơ đồ kèm theo).

[8]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Cảnh N cho tặng anh Nguyễn Cảnh C diện tích 1.491,9m² đất (có sơ đồ kèm theo), hiện nằm trong GCNQSDĐ số CI325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018, có vị trí đất tại Tiểu khu 68, thị trấn nông trường MC, huyện MC, tỉnh Sơn La.

[9]. Tạm giao cho anh Nguyễn Cảnh C diện tích 1.491,9m² đất và tài sản trên đất (có sơ đồ kèm theo), hiện nằm trong GCNQSDĐ số CI325065 mang tên Nguyễn Cảnh N do UBND huyện MC cấp ngày 21/6/2018, có vị trí đất tại Tiểu khu 68, TTNT MC, huyện MC.

[10]. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Anh Nguyễn Cảnh C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0003454 nộp ngày 21/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MC.

- Ông Nguyễn Cảnh N không phải chịu án phí có giá ngạch về phần giá trị tài sản phải thanh toán cho ông Nguyễn Cảnh C.

- Ông Nguyễn Cảnh N, anh Nguyễn Cảnh C mỗi người phải chịu 7.490.000 đồng (*Bảy triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng*) chi phí tố tụng; anh Nguyễn Cảnh C đã nộp đủ; ông Nguyễn Cảnh N có trách nhiệm hoàn trả cho anh Nguyễn Cảnh C số tiền 7.490.000 đồng (*Bảy triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng*) chi phí tố tụng.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 26 của 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án tại các Điều 6, 7, 7^a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án.”

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 18/11/2019).

Nơi nhận:

- TAND huyện MC;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện MC;
- Dương sự;
- Lưu.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Quản Hữu Chiến