

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TH

Bản án số: 36/2024/DS-PT
Ngày: 22-3-2024

“V/v: “T/c: Đòi lại tài sản là QSD đất
nông nghiệp; hủy hợp đồng chuyển
nhượng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Đình T

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Tố Như

2. Ông Mai Nam Tiến

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TH.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh TH tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thu H – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh TH, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 114/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh TH bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hà Tiến Đ, sinh năm: 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Tiến Đ: Ông Nguyễn Ngọc Khang, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đại Sơn, xã Lĩnh Toại, huyện Hà Trung, tỉnh TH,

Bị đơn: Ông Cao Xuân Hùng, sinh năm: 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hà Thị Ngọc, sinh năm 1974

Địa chỉ: Làng Quang Thái Bình, xã Quang Trung, Ngọc Lặc, TH,

2. Chị Hà Thị Sơn, sinh năm 1975

Địa chỉ: TDP Giảng Tín, Phường Trúc Lâm, TX Nghi Sơn, TH.

3. Chị Hà Thị Quang, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn Linh Thung, Thị trấn Phong Sơn, Cẩm Thủy, TH.

4. Chị Hà Thị Cảnh, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Đại Dương, xã Thạch Đồng, Thạch Thành, TH.

5. Anh Hà Văn Triệu, sinh năm 1986

Địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH.

6. Hà Văn Tình, sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH

7. Chị Hà Thị Thương, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn Mỹ Hạnh, Xã Hưng Lộc, Hậu Lộc, TH

Người đại diện theo ủy quyền của chị Thương: ông Nguyễn Ngọc Khang

Địa chỉ: Thôn Đại Sơn, xã Lĩnh Toại, huyện Hà Trung, tỉnh TH

8. Bà Phạm Thị Hồng, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH.

9. Cao Văn Cẩn, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH.

10. Phạm Thị Khiên, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH.

11. UBND xã Cẩm Châu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Quách Văn Mạnh – Chủ tịch UBND xã

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mạnh: Ông Lê Ngọc Hải, sinh năm 1986 – Phó Chủ tịch UBND xã Cẩm Châu, có mặt.

12. UBND huyện Cẩm Thủy

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Viết Hoài – Chủ tịch UBND huyện

Người đại diện ủy quyền của ông Phạm Viết Hoài: Ông Nguyễn Văn Hiệp, sinh năm 1983 – Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cẩm Thủy, có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng:

- Ông Phạm Văn Thạch; Trương Quang Hợp; Trương Công Chi; Trương Hải Truyền; Bùi Hồng Thắng; Hà Hồng Chương (vắng mặt)

Cùng trú tại: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH.

(Tại phiên toà những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Ngọc, Hà Thị Sơn, Hà Thị Cảnh, Hà Thị Thương, anh Hà Văn Triệu, Hà Văn Tình, người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Cẩm thủy, xã Cẩm Châu có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2019; đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2021 và bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa, nguyên đơn là ông Hà Tiến Đ, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc Khang trình bày:

Ông Hà Tiến Đ và ông Cao Xuân H là chỗ anh em họ hàng với nhau, ông H gọi ông Đ là cậu. Vào trước những năm 1980 gia đình ông Đ có khai hoang một mảnh đất ở khu Gò Mộng nay thuộc Thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu, Cẩm Thủy, tỉnh TH. Diện tích cụ thể bao nhiêu không rõ, không được đo đạc thực tế. Đây là khu đất trống Nhà nước chưa sử dụng nên hộ ông Đ ra cuộc đất xáo cỏ để trồng cây hoa màu cải thiện đời sống. Sau đó đến năm 1997 Nhà nước có chủ trương trồng mía, gia đình ông Đ cũng tham gia trồng mía. Tuy nhiên việc canh tác đất, trồng mía, lấy phân giống, thuốc sản như thế nào, làm ra sao là do vợ ông là bà Bùi Thị Nhiễm làm, bản thân ông không tham gia làm. Đến năm 2002 bà Nhiễm chết, do hoàn cảnh gà trống nuôi con, các con có 2 đứa lớn đi lấy chồng, 1 đứa đi làm, còn 3 em nhỏ đang tuổi ăn học, nên không có khả năng canh tác nữa. Do đó, ông có thỏa thuận bán cho ông Cao Xuân H (ông H thời đó là chủ thầu mía). Hai bên thỏa thuận bằng miệng với nhau là bán cho ông H mảnh đất trồng mía mà lâu nay gia đình đang trồng khoảng 1 ha = 10.000m², ông Đ nghe người ta nói vậy chứ tôi không đo đạc thực tế, bán thời hạn 3 năm, đến khi nào con ông Đ lớn thì chuộc lại. Đến năm 2008 ông Đ lên nhà ông H xin chuộc lại đất, ông H không cho.

Đất này cũng chưa được nhà nước đo đạc, chưa giao cho gia đình ông, do đó ông không có giấy tờ gì cả. Mãi sau năm 2008 ông mới nghe nói là có đo đạc và nó là thửa 259, diện tích 11.442m². Nay ông đề nghị ông H phải trả lại toàn bộ thửa đất 259 cho gia đình ông. Ông H có xuất trình một giấy chuyển nhượng đất mía nhưng ông Đ không nhất trí đó là giấy do ông viết, đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chuyển nhượng đất do ông H cung cấp. Nếu phải chấp nhận giấy bán đất thì ông Đ chỉ chấp nhận bán 1ha là 10.000m², yêu cầu ông H trả lại diện tích thửa là 1442m² so với giấy bán đất.

* Bị đơn ông Cao Xuân H trình bày:

Ông và ông Hà Tiến Đ là người cùng thôn, hai nhà giáp nhau, tính ra thì đang còn anh em, ông H phải gọi ông Đ là cậu (cậu bên ngoại).

Vào năm 1997 UBND xã Cẩm Châu căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã Cẩm Châu (khóa 16) về việc quy hoạch đất đai chuyển đổi cơ cấu

cây trồng từ cây ngô, cây sắn sang trồng mía. Ông H có nhận 3 lô đất với UBND xã để trồng mía theo vùng quy hoạch, lúc đây chỉ là nhận giao trực tiếp chưa có hợp đồng. Đến năm 2000 – 2001 chính thức ký hợp đồng, gia đình ông H có nhận thầu với xã là 13 ha, trong đó có 11 ha là đất đồi, 2 ha là đất ruộng đều trồng mía, nộp thuế cho xã theo từng giai đoạn. Vào năm 1998, ông H có giao 1 lô đất trong 3 lô đất của UBND xã giao, cho bà Bùi Thị Nhiều là vợ ông Đ làm và bà Nhiều có trách nhiệm nộp thuế hàng năm cho ông H, ông H nộp lên cho xã theo quy định, thời hạn cho mượn là 5 năm, nhưng chưa hết kỳ hạn thì đến năm 2002 bà Nhiều chết. Đến năm 2003, ông Đ không làm mía nữa nhưng không trả lại đất cho ông H mà đi rao bán với giá là 5.000.000đ cho ông Hà Xuân Hòa cùng thôn. Khi biết được tin ông Đ rao bán đất, tôi mời ông Đ lên làm việc và mang bảng quyết toán hàng năm lên đối chiếu từ năm 1998 đến năm 2002 hộ ông Đ đang còn nợ ông H 9.400.000đ tiền thuế, tiền đầu tư phân, giống hàng năm. Ông H có nói ông Đ đây là đất ông nhận với xã và ông giao lại cho vợ ông Đ làm, tại sao ông lại đi rao bán, và lại đang còn nợ ông 9.400.000đ tiền thuế chưa trả mà lại đi rao bán 5.000.000đ thì lấy tiền đâu trả nợ. Lúc đó ông Đ nói do hoàn cảnh khó khăn, ông không có khả năng lao động mà các con còn nhỏ phải ăn học, vì vậy ông xin giao lại đất cho ông H để làm và xin thêm 2.000.000đ để có tiền nuôi con ăn học. Không còn cách nào khác ông H đành phải bảo vợ lấy 2.000.000đ đưa cho ông Đ cho xong việc. Ông Đ đã viết giấy chuyển nhượng đất và nhận đủ số tiền 2.000.000đ cùng với 200kg phân vi sinh và trừ hết các khoản nợ trước đó.

Sau khi nhận đất với UBND xã, ông H đã giao lại cho bà Bùi Thị Nhiều là vợ ông Đ một lô đất để trồng mía (là lô đất hiện đang tranh chấp). Khi giao đất cho bà Nhiều, ông Đ không biết. Ông H và bà Nhiều có thỏa thuận là mượn 1 vụ mía từ 3 đến 5 năm, giao cho bà Nhiều từ năm 1998 đến 2003. Sau khi hết hạn nếu các bên thanh toán hết tiền thuế hàng năm và tiền đầu tư phân bón, ngọn mía, cày bừa....thì ông H thanh toán hợp đồng và báo lên xã để tiếp tục được giao đất.

Việc ông H phải làm giấy tờ mua lại đất của ông Đ là vì lúc đó bà Nhiều là người nhận đất với ông Đ đã chết, ông Đ thì cứ lằng nhằng không công nhận là đất mượn và cứ đòi bán nên ông buộc phải mua lại để trừ cả khoản nợ cũ.

Quá trình sử dụng đất ông H là người nộp thuế đầy đủ, ông có giấy tờ mua bán, do vậy việc ông Đ làm đơn khởi kiện đòi lại đất và yêu cầu hủy Giấy bán đất là không có căn cứ, ông không chấp nhận.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tự khai ngày 17/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án chị Hà Thị Sơn, sinh năm 1975 (con gái ông Đ) trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là đất của gia đình khai hoang, chị cũng tham gia khai hoang cùng bố mẹ. Năm 1998 chị đi lấy chồng, để lại đất đó cho bố mẹ làm. Đến năm 2002 mẹ chị là bà Bùi Thị Nhiều chết, còn lại mình bố nuôi các em và lo việc gia đình. Việc ông Đ có bán đất và viết giấy bán đất cho ông H hay không chị không được biết. Chỉ

nghe ông nói là cấm đất cho ông H để lấy tiền nuôi các con, chi tiêu gia đình, sau này chuộc lại, nên các chị cũng nhất trí. Nhưng nay ông H không cho chuộc lại là không thỏa đáng. Có thể trong đầu ông nghĩ là bán mía nhưng viết ra là bán đất, nên đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu của ông Đ. Về việc giám định chữ ký của cơ quan có thẩm quyền chị chấp nhận không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 17/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án chị Hà Thị Ngọc con gái ông Đ trình bày: Về nguồn gốc đất và diện tích đất như bố chị trình bày là đúng thực tế. Ông Đ có bán đất cho ông H hay viết giấy bán đất hay không chị không biết, chị chỉ nghe bố nói là do điều kiện kinh tế khó khăn, không có người làm nên cấm đất cho ông H lấy tiền chi tiêu gia đình, lo cho các em ăn học, mai này chuộc lại, nên các chị cũng nhất trí. Nay kết quả giám định khẳng định là chữ viết và chữ ký của bố, thì chị chấp nhận. Tuy nhiên việc mua bán nó không thỏa đáng nên đề nghị Tòa án xem xét cho gia đình được nhận lại đất.

Chị Hà Thị Quang, Hà Thị Cảnh, anh Hà Văn Triệu, anh Hà Văn Tình, chị Hà Thị Thương nhất trí với ý kiến và yêu cầu của ông Hà Tiến Đ và chị Hà Thị Sơn, Hà Thị Ngọc. Đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Cao Xuân H trả lại đất cho gia đình.

Tại phiên tòa, chị Hà Thị Cảnh đại diện cho chị Quang, chị Sơn, chị Ngọc, anh Tình, anh Triệu trình bày: Nhất trí với yêu cầu của ông Hà Tiến Đ, không có yêu cầu độc lập. Về nguồn gốc đất như ông Đ trình bày là đúng, đất là của gia đình chị, nhưng do chưa được nhà nước đo đạc, giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nên chị không biết cụ thể là bao nhiêu. Đến năm 2003 do điều kiện kinh tế khó khăn, mẹ chị mất, không có người làm nên bố chị buộc phải bán đất và mía cho ông Cao Xuân Hùng, nhưng là bán thời hạn 3 năm, chứ không bán vĩnh viễn. Nay diện tích đo đạc thực là 11142m², tại thửa 259, tờ bản đồ 42, bản đồ địa chính 2008, nên đề nghị ông H trả lại toàn bộ diện tích đo đạc theo bản đồ cho gia đình chị.

Anh Nguyễn Ngọc Khang đại diện cho chị Hà Thị Thương tham gia tại phiên tòa trình bày: Anh nhất trí với ý kiến trình bày của ông Đ. Nguồn gốc đất là đất của gia đình ông Đ, việc ông Đ bán đất cho ông H là không đảm bảo, không được sự đồng ý của các con, giấy chuyển nhượng không được công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là không hợp pháp, do đó, đề nghị Tòa án buộc ông H phải trả lại đất cho gia đình ông Đ.

Anh Cao Văn Càn (con trai ông H) trình bày: Năm 2004 anh kết hôn với chị Phạm Thị Khiên. Sau khi kết hôn, vợ chồng anh được bố mẹ làm nhà và cho ra ở riêng và phân chia đất cho vợ chồng để làm ăn, bao gồm đất đồi, đất ruộng và đất bãi là 22 sào, trong đó có đám đất trồng mía hiện nay đang tranh chấp với hộ nhà ông Đ. Anh không biết gì về nguồn gốc đất đang tranh chấp, chỉ biết là trước khi lấy vợ gia đình anh đã trồng mía trên khu đất này, đến khi lấy vợ thì được bố mẹ cho để tiếp tục trồng mía. Hàng năm anh vẫn đóng thuế sản cho nhà nước đầy đủ. Đến năm 2017 thì thấy cô Ngọc con gái ông Đ sang nói với bố anh

là gia đình ông Đ không kiện cáo gì nữa cho cô xin lại đất, thì anh mới biết có tranh chấp. Khi cho đất bố mẹ chỉ nói là cho vợ chồng đám đất trồng mía đó, tại Thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu. Số thửa hay tờ bản đồ nào, diện tích bao nhiêu anh không biết. Việc mua bán đất hay không là việc của bố anh và ông Đ, lâu nay gia đình anh vẫn canh tác trên đất ổn định, có giấy mua bán, chúng tôi không biết gì nên vẫn canh tác trên đất bình thường như lâu nay. Nay anh không đồng ý với yêu cầu đòi lại đất của ông Hà Tiến Đ. Về cây cối hoa màu trên đất: Hiện nay trên đất cũng không còn cây màu gì, nên không yêu cầu Tòa án định giá tài sản.

Bà Phạm Thị Hồng (vợ ông H) trình bày: Trước khi lấy ông Cao Xuân Hùng, bà cư trú cùng xã với ông H. Việc giao đất, mua lại đất giữa ông H, bà Nhiều và ông Đ bà đều biết, nội dung cụ thể như ông H đã trình bày. Lúc đầu bà không đồng ý cho ông H mua đất, vì đất đó là của ông H nhận thầu với xã rồi cho bà Nhiều vợ ông Đ mượn để làm, nay bà Nhiều chết không làm nữa thì ông Đ phải trả lại đất cho gia đình. Nếu mua tính ra tổng số tiền gia đình bà phải trả cho nhà ông Đ là 11.400.000đ, gồm 9.400.000đ tiền nợ và 2.000.000đ ông Đ xin thêm. Thời điểm đó thửa đất nếu có bán trị giá cũng chỉ được 5.000.000đ. Nhưng ông H bảo là thôi chỗ anh em với nhau, vợ ông ý mất rồi, ông ý khó khăn nên giúp đỡ cũng được. Do vậy bà với đồng ý đưa thêm cho ông Đ 2.000.000đ và 200kg phân vi sinh và trừ các khoản nợ để lấy đất.

Chị Phạm Thị Khiên (vợ anh Cẩn) thống nhất với ý kiến của ông Cao Xuân H và anh Cao Xuân Cẩn, không nhất trí với yêu cầu đòi lại đất của ông Đ.

UBND xã Cẩm Châu, đại diện theo ủy quyền ông Lê Ngọc Hải trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Hà Tiến Đ và ông Cao Xuân Hùng, địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính năm 2008, tỷ lệ 1/2000, diện tích đo đạc thực tế là 11.442m².

Trước năm 1980, khu vực này là đất trồng. UBND xã Cẩm Châu chưa quy hoạch, chưa được đo đạc theo bản đồ 299-Ttg. Thời điểm đó kinh tế người dân còn khó khăn nên các hộ dân xung quanh đã tự ra cuốc đất, xáo cỏ trồng cây hoa màu để sinh sống.

Đến năm 1996 – 1997. Có chủ trương trồng mía nguyên liệu cho nhà máy đường Lam Sơn, xã đã vận động các hộ dân thay đổi cây trồng. Quy định các hộ phải có diện tích từ 3ha đến 5ha với đủ điều kiện ký hợp đồng trồng mía. Do đó, những hộ có diện tích canh tác ít thì chung lại với nhau để một người đại diện đứng tên hợp đồng ký trồng mía với nhà máy đường Lam Sơn. Việc này là do các hộ chủ động với nhau. Ông Cao Xuân H có đứng tên đại diện ký Hợp đồng trồng mía với nhà máy, bao gồm cả diện tích trồng mía nhà ông Đ. Ông H đứng ra nhận đầu tư giống, phân bón....với nhà máy đường, sau đó chia cho các hộ.

Năm 2003, ông Hà Tiến Đ và ông Cao Xuân H có văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất trồng mía và cây mía tại khu vực trên, có lập văn bản

thoả thuận với nhau, nhưng không qua UBND xã Cẩm Châu xác nhận. ông Cao Xuân Hsử dụng khu đất trên để trồng mía từ đó đến nay.

Trước năm 2008 do đất chưa được đưa và quản lý, chưa được đo đạc nên tại UBND xã không có tài liệu nào ghi nhận người sử dụng quyền sử dụng đất thời điểm này, tuy nhiên thực tế đây là đất nhà ông Đ canh tác từ trước. Đến năm 2008, xã Cẩm Châu thực hiện đo đạc bản đồ địa chính, thửa đất trên được đo đạc thành thửa 259, tờ số 42, diện tích diện tích là 11442m². Mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm. Đất thuộc quản lý của UBND xã Cẩm Châu. Người sử dụng canh tác đất là ông Cao Văn Cẩn (con trai của ông Cao Xuân Hùng).

Quá trình thẩm định, đo đạc thực tế diện tích đất là 11.442m² phù hợp với diện tích đo đạc trong bản đồ 2008 của UBND xã Cẩm Châu. Tuy nhiên hộ ông H là người đang sử dụng đất có trừ một phần đất làm lối đi riêng của gia đình, diện tích sử dụng trồng mía là 9038m². Tuy nhiên việc trừ đường này là do hộ dân tự trừ để phục vụ cho nhu cầu đi lại cá nhân, không phải thuộc diện quy hoạch lối đi chung, và các bên cũng đã thống nhất không tranh chấp phần đất trừ làm đường này.

Về việc ông Cao Xuân H khai xã có giao đất cho ông H để làm mía, hiện nay tại xã không có sổ sách nào lưu giữ thể hiện việc này.

Từ trước đến nay hộ ông Hà Tiến Đ vẫn canh tác sử dụng thửa đất 219 (gần thửa đất 259) diện tích đo đạc thực tế là 2.883m² (bản đồ 2008 là 3.305m²). Tại biên bản thẩm định ngày 31/8/2021 các bên đều xác định không có tranh chấp.

Việc ông Hà Tiến Đ chuyển nhượng đất cho ông Cao Xuân H là đúng thực tế (có lập giấy tờ chuyển nhượng) và được Pháp luật cho phép (Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 1993). Nếu ông Đ không có khả năng hoặc nhu cầu sử dụng canh tác đất thì có quyền chuyển nhượng cho người khác.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

UBND huyện Cẩm Thủy, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Hiệp – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường trình bày:

Theo Hồ sơ địa chính xã Cẩm Châu lập năm 2008: Thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa 259, tờ số 42, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 xã Cẩm Châu. Mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Đối tượng quản lý sử dụng là UBND xã Cẩm Châu.

Theo Kết luận số 1712/KL-UBND ngày 17/12/2019 của UBND huyện Cẩm Thủy: Từ năm 1993 đến nay, UBND xã Cẩm Châu không có quỹ đất công ích.

Vì vậy thửa đất nêu trên không phải là đất công do UBND xã Cẩm Châu quản lý. (có *Kết luận số 1712/KL-UBND ngày 17/12/2019 kèm theo*).

Thửa đất không được đo đạc bản đồ theo chỉ thị 299-Ttg, Đến năm 2008 khi đo đạc bản đồ địa chính xã Cẩm Châu mới được đo đạc và lập hồ sơ địa chính.

Căn cứ Điểm c, Khoản 1, Điều 75 Luật Đất đai số 24-L/CTN ngày 14/7/1993 của Quốc Hội (có hiệu lực từ ngày 15/10/1993) quy định:

“Điều 75

1- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Chuyển đi nơi khác;*
- b) Chuyển sang làm nghề khác;*
- c) Không còn khả năng trực tiếp lao động.*

Thời điểm năm 2003, thửa đất trên được phép chuyển nhượng cho người khác.

Việc xã có thu đất của hộ ông Đ và các hộ khác để giao cho ông H làm mía hay không, huyện không nắm được.

Những người làm chứng gồm có: ông Bùi Hồng Thắng; ông Trương Hải Truyền; ông Hà Hồng Chương; ông Hà Chí Dinh đều là những người anh em họ hàng với ông Đ đều có lời khai trước đây có được ông Đ nhờ đi cuốc đất, xáo cỏ trồng cây hoa màu vài lần, còn thời gian năm bao nhiêu không nhớ rõ. Ông Đ có bán cho ông H hay không các ông đều không biết, chỉ nghe ông Đ nói là đất của ông Đ.

Ông Phạm Văn Thạch có lời khai: Vào những năm 1978, sau khi ông đi bộ đội về, do cuộc sống khó khăn nên ông rủ ông Hà Tiến Đ ra khai phá khu đất gò mông sập, nay là Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH. Hai gia đình có chặt cây, cuốc cỏ trồng cây hoa màu như ngô, khoai, sắn....nhưng vài năm sau thu hoạch kém, nên ông không làm nữa mà để lại cho ông Đ làm, sau đó ông Đ có tiếp tục làm nữa hay không, làm từ năm nào đến năm nào ông không biết, ông Đ có bán đất cho ông H hay không ông cũng không biết. Diện tích chúng tôi khai hoang bao nhiêu tôi cũng không biết. Thời đó đất đai canh tác đang dễ, nhà nước chưa sử dụng người dân có nhu cầu thì đến canh tác, không có nhu cầu sử dụng nữa thì bỏ, người khác có nhu cầu lại sử dụng, không có mua bán gì.

* Tại Bản án số 76/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh TH;

Căn cứ các điều 176, 177 và 178, 242, 264 [Bộ luật Dân sự năm 1995](#) (tương ứng các Điều 166, 221, 223); điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ điểm đ Điều 12; Điểm a khoản 1 Điều 24; Khoản 3 Điều 26 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.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Tiến Đ.

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân H tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000, đo đạc năm 2008, địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH.

Ông Cao Xuân H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho nguyên đơn. Bị đơn không phải chịu án phí DSST.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 31/10/2023, nguyên đơn ông Hà Tiến Đ kháng cáo toàn bộ bản án số 76/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh TH, với nội dung sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Tiến Đ; huỷ giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 29/4/2003; buộc ông Cao Xuân H trả lại diện tích đất, tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 đo đạc năm 2008; địa chỉ Thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu, huyện Cẩm thủy, tỉnh Thanh Hoá.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Cao Xuân H không thống nhất nội dung trình bày của ông Đ, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Tiến Đ. Sửa bản án sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh TH về phần công nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân Hùng.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án để xem xét theo quy định.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TH tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn ông Hà Tiến Đ và bị đơn ông Cao Xuân H tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”; Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Tiến Đ làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng của nguyên đơn Hà Tiến Đ:

Xét về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo hồ sơ địa chính xã Cẩm Châu đo năm 2008 thửa đất số 259, tờ bản đồ 42, bản đồ địa chính có diện tích 11442m²; loại đất: đất trồng cây hàng năm khác. Đối tượng quản lý, sử dụng: UBND xã Cẩm Châu.

Theo báo cáo số 17/BC-UBND ngày 20/4/2020 của UBND xã Cẩm Châu về việc rà soát đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích đất công ích, từ trước đến nay trên địa bàn xã Cẩm Châu không có đất công ích. Do vậy khu đất trên không thuộc đất công ích, đất trồng cỏ do UBND xã Cẩm Châu quản lý mà có nguồn gốc là do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang sử dụng.

Ông Cao Xuân H khai khu đất trên là UBND xã Cẩm Châu có giao đất cho ông để làm mía, hiện nay tại UBND xã Cẩm Châu không có sổ sách nào lưu giữ thể hiện việc giao đất cho ông H.

Trước năm 1980 khu vực này là đất trống UBND xã Cẩm Châu chưa quy hoạch, chưa đo đạc theo bản đồ 299. Thời điểm đó kinh tế khó khăn người dân đã tự khai hoang để canh tác, gồm có 24 hộ dân, trong đó có hộ gia đình ông Hà Tiến Đ.

Ngày 29/4/2003 ông Hà Tiến Đ và ông Cao Xuân H có văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng 1,0 ha đất trồng mía tại khu vực trên, có lập giấy tờ thoả thuận với nhau nhưng không qua UBND xã Cẩm Châu xác nhận, ông Cao Xuân H sử dụng khu đất trên để trồng mía từ đó cho đến nay. Năm 2008 UBND xã Cẩm Châu thực hiện việc đo đạc bản đồ địa chính, thửa đất trên được đo đạc thành thửa 259, tờ bản đồ số 42, diện tích 11442m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm, người sử dụng là UBND xã Cẩm Châu. Thực tế tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính, anh Cao Văn Cẩn là con trai ông Cao Xuân H đang quản lý sử dụng.

Về giấy viết tay chuyển nhượng đất làm mía ngày 29/4/2003: Ông Hà Tiến Đ không thừa nhận giấy chuyển nhượng là do mình viết. Tòa án đã trưng cầu

giám định chữ viết chữ ký của ông Đ trong “Giấy chuyển nhượng đất làm mía đề ngày 29/4/2003” theo yêu cầu của ông Đ. Tại kết luận giám định 1992/PC09, ngày 24/7/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh TH kết luận: Chữ ký và chữ viết trong “Giấy chuyển nhượng đất làm mía đề ngày 29/4/2003” chữ ký và chữ viết là của ông Đ.

Tại giấy chuyển nhượng thể hiện “Tôi Hà Tiến Đ - Làng Ân, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH có làm một số đất mía với hợp đồng ông Cao Xuân H diện tích là 1ha = 10.000m². Nay hoàn cảnh tôi không làm nữa...vậy tôi chuyển nhượng số diện tích đất nói trên giao cho ông H. Ông H trừ nợ hết các khoản âm trong hợp đồng trồng mía và tôi đã nhận đủ số tiền ông H trả thêm 2.000.000đ (hai triệu đồng tiền mặt và 200kg phân vi sinh. Vậy khi giao đất hai bên đã thanh toán xong tất cả mọi mặt...”.

Thửa đất 259, tờ bản đồ 42, diện tích 11442m², tại thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu, huyện Cẩm Thủy là đất của nhà nước chưa giao cho ai quản lý sử dụng, chưa được đo đạc trên bản đồ. Trước đây ông Đ tự canh tác, chưa thực hiện nghĩa vụ thuế, phí đối với nhà nước và ông Đ cũng không có bất kỳ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng của gia đình ông Đ.

Năm 2003 do gia đình ông Đ không có nhu cầu sử dụng và đang nợ ông Cao Xuân H một khoản nợ tiền phân, giống... nên ông Đ đã chuyển nhượng cho gia đình ông H “giấy viết tay” là không đúng theo quy định của pháp luật, nhưng nó thể hiện việc năm 2003 gia đình ông Đ không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển giao cho gia đình ông H sử dụng và ông H đã sử dụng từ ngày đó cho đến nay. Do trước khi chuyển nhượng thửa đất trên chưa đo vẽ nên khi các bên chuyển nhượng không biết cụ thể là bao nhiêu mét vuông mà chỉ áng chừng khoảng 1 ha (10.000m²) và chỉ thể hiện thửa đất trồng mía.

Đại diện UBND xã Cẩm Châu và đại diện UBND huyện Cẩm Thủy cũng khẳng định khu đất đang tranh chấp giữa hai hộ trước đây là đất trồng của xã, địa hình bằng phẳng, UBND xã chưa đưa vào quản lý sử dụng, do đó các hộ tự ra canh tác, chưa được đo đạc theo chỉ thị 299-TTG, ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ. Đến năm 2008 thực hiện nhà nước thống nhất quản lý đất đai, UBND xã Cẩm Châu mới tiến hành đo đạc và thửa đất trên được xác định là thửa 259, tờ bản đồ số 42, diện tích 11442m², địa chỉ tại thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa, người trực tiếp quản lý sử dụng là anh Cao Văn Cẩn (con trai ông Cao Xuân Hùng). Điều kiện để các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở khu này là canh tác ổn định từ năm 1980 đến nay. Thời điểm năm 2003 các bên sử dụng đất nông nghiệp khai hoang hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, nếu không có nhu cầu sử dụng thì có thể chuyển nhượng cho người khác.

Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ yêu cầu ông H trả lại toàn bộ diện tích đất của thửa 259 diện tích 11442m², tờ bản đồ số 42 tại Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH là không có căn cứ xem xét.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Tiến Đ là đúng quy định của pháp luật.

Do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Tiến Đ yêu cầu sửa nội dung bản án sơ thẩm số 76/2023/DSST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Tiến Đ; huỷ giấy chuyển nhượng đất ngày 29/4/2023, buộc ông Cao Xuân H trả lại diện tích đất tại thửa 259, tờ bản đồ số 42; tại thôn Trung Bộ, xã Cẩm Châu, huyện Cẩm thủy là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm số 76/2023/DSST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, quyết định “Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân H tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Thôn Trung Bộ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH. Ông Cao Xuân H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình theo quy định của pháp luật.

Việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân H tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42 là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông H không có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận diện tích đất 11442m² tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42. Điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thực hiện theo quy định luật đất đai và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Do đó cần sửa bản án về phần công nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân Hùng.

[3] Về án phí: Ông Đ thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hà Tiến Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Tiến Đ.

- Sửa bản án sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh TH về phần công nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân Hùng.

- Căn cứ: Điều 166, 221, 223 và Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ điểm đ Điều 12; Điểm a khoản 1 Điều 24; Khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Tiến Đ, về việc đòi lại diện tích đất 11442m² tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000, đo đạc năm 2008, địa chỉ: Thôn Trung Độ, Cẩm Châu, Cẩm Thủy, TH, hiện nay ông Cao Xuân H đang sử dụng.

2. Ông Cao Xuân H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xem xét diện tích đất 11442m² tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000, đo đạc năm 2008, địa chỉ: Thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu, huyện Cẩm Thủy, tỉnh TH theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn Hà Tiến Đ.

Bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh TH;
- VKS, TA, THADS huyện Cẩm Thủy;
- Dương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Mai Đình T

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Lê Thị Hiệu

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Chinh

Bà Nguyễn Thu Hà

Vào hồi giờ phút ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại phòng nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự thụ lý số 71/2022/TLPT-DS ngày 03/10/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Mai Thị Tri Lý, sinh năm 1974; có mặt.

Địa chỉ: Đường Lương Đình Cửa, khu phố 4, phường Phú Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh TH.

2. Bị đơn: Ông Lưu Văn Thân, sinh năm 1958; có mặt.

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh TH.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lưu Văn Thân

**HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3.

2. Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn Thân.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Toà án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh TH.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3.

3. *Về án phí*: Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm tại Bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh TH. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lưu Văn Thảo.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thảo được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm.

- Trả lại cho chị Mai Thị Tri Lý số tiền tạm ứng án phí chị nộp 2.659.700 đồng (Hai triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0005135 ngày 30/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn, tỉnh TH.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Chinh

Nguyễn Thu Hà

Lê Thị Hiệu