

Bản án số: 01/2019/DS -PT

Ngày: 10 - 5 - 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 LAI CHÂU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hòa;

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Lụa;

Bà Đỗ Thị Huệ;

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Phương Thanh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lai Châu.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu:*** Ông Nguyễn Mạnh Hùng  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở TAND tỉnh Lai Châu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2018/TLPT- DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của TAND Huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:***

1.1. Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1956.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1966.

Cùng địa chỉ: Số nhà 7/6, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, (vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt).

***2. Bị đơn:***

2.1 Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1968.

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1978.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Lai Châu, (có mặt).

2.3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

2.3.1. Ông Trần Đình T, sinh năm 1978, Luật sư Công ty Luật T, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hà Nội

Địa chỉ: Phòng 1613, Tòa nhà T- Đô thị X, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội, (có mặt)

2.3.2. Ông Lê Quốc Đ, sinh năm 1968, Luật sư - Công ty Luật TNHH T, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số nhà 32, Ngõ 72, Phố A, phường Y, quận T, Thành phố Hà Nội, (có mặt).

2.3.3. Ông Trần Hậu T, sinh năm 1952, Luật sư - Văn phòng Luật sư T

Địa chỉ Căn hộ E8, Chung cư 96 Đ, phường P, quận T, Thành phố Hà Nội, (có mặt).

2.3.4. Ông Chu Văn T, sinh năm 1977, Luật sư Đoàn Luật sư Việt nam - Công ty Luật T.

Địa chỉ: 648 Q, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội, (có mặt).

2.3.5. Bà Đào Thị L A, sinh năm 1972, Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội - Công ty Luật TNHH một thành viên T.

Địa chỉ: số 22/62 P, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội, (có mặt).

### *3. Người làm chứng:*

3.1. Ông Ngô Đức H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu, (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Trường S, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu, (có mặt).

3.3 Ông Phan Thanh T, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu, (có mặt).

3.4. Ông Bùi Đức T, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Lai Châu, (có mặt).

3.5. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Lai Châu, (có mặt).

3.6. Ông Lò Văn C, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm, lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Quang M và bà Nguyễn Thị Thu H thể hiện trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm được tóm tắt như sau:

Khoảng năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Thu H từ miền Nam ra xã M, huyện P, tỉnh Lai Châu chơi với gia đình các em là ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Trung T. Lúc đó, ông M, bà H cũng có ý định

chuyển ra ngoài này sinh sống, muốn tìm mua đất để mở quán bán hàng. Khi ra thị trấn P chơi, ông M để ý thấy khu đất tại thôn 41, thị trấn P là mảnh đất trông đẹp, nên khởi xướng mua và được ông S, ông T đồng ý. Sau đó ông T và ông S rủ thêm ông Ngô Đức H, ông Phan Thanh T, ông Bùi Đức T, ông Trần Văn L cùng mua và được những ông này đồng ý. 7 người thống nhất cử ông H đứng ra tìm hiểu về chủ đất, giá đất rồi thông báo lại cho anh em. Sau khi ông H hỏi được ông C là chủ đất bán với giá 02 triệu đồng/01 mét mặt đường thì cả 07 thống nhất là: Tính theo mét mặt đường thì nhà ông M mua 10m, ông T mua 10m, còn ông S, ông H, ông T, ông T, ông L mỗi người mua 5m, tổng cộng là 45m. Vợ chồng ông M nhận mua suất đầu tiên tính theo chiều từ thành phố L đi huyện P vì ông M bảo chỗ đó giáp với rãnh nước, sau này muốn mở quán ăn, có chỗ thoát nước sẽ thuận tiện, tất cả mọi người cũng đã đồng ý cho vợ chồng ông M lấy suất đầu tiên. 7 người nhất trí cử ông H là người đại diện cho cả mấy anh em đứng ra giao dịch với người bán và làm các thủ tục mua, bán. Mọi người mua đất chỉ việc đưa tiền cho ông H, còn ông H có trách nhiệm đứng ra trả tiền đất cho cả mấy anh em, riêng vợ chồng ông M, bà H đến khi về miền Nam, ông M sẽ gửi tiền mua đất ra qua ông T để ông T đưa cho ông H, quá trình mua bán nếu có vấn đề gì cần trao đổi thì ông H sẽ trao đổi qua ông T, ông T sẽ trao đổi lại với ông M. Sau đó vài ngày, ông M, bà H về miền Nam.

Khoảng hơn một tháng sau khi về miền Nam nhưng không nhớ chính xác ngày nào, ông M đã ra bưu điện thành phố L, tỉnh An Giang để gửi số tiền 20 triệu đồng ra cho ông T, mục đích là để ông T đưa cho ông H trả tiền thửa đất ông M đã nhận mua. Đến nay, vợ chồng ông M, bà H không còn lưu giữ biên lai chuyển tiền nữa.

Sau thời gian đó khoảng hơn 01 năm, ông T và ông S có gọi điện bảo ông M gửi tiền ra cho ông T để trả tiền san nền đất lần thứ nhất. Ông M đã ra bưu điện thành phố L gửi số tiền 08 triệu đồng ra cho ông T để trả tiền san nền theo suất của ông M. Hiện nay, ông M không còn lưu giữ biên lai gửi tiền nữa.

Năm 2007, ông T có vào miền Nam chơi tại nhà ông M và trong suốt cả quá trình từ khi mua đất đến trước khi xảy ra tranh chấp, vợ chồng ông T chưa bao giờ cho rằng ông M chưa gửi tiền ra hay nói chuyện đòi tiền mua đất từ ông M.

Đến khoảng năm 2007, 2008, ông S, ông T lại rủ vợ chồng ông M mua chung với ông T và ông S một mảnh đất rừng trồng cao su ở huyện P. Vợ chồng ông M đã đồng ý mua chung và gửi đủ tiền mua đất trồng rừng, tiền giống, tiền phân, tiền công cho ông S, ông T. Đến nay, mảnh đất trồng cao su của ba anh em không có tranh chấp gì.

Khoảng năm 2013, 2014, ông M, bà H có nhờ vợ chồng ông T và ông S bán hộ thửa đất mà ông H đứng ra mua hộ (thửa đất đang có tranh chấp), nhưng cả vợ chồng ông T và ông S đều trả lời là không bán được do không có người mua. Ông M cũng bảo ông S, ông T hỏi thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông S, ông T đều nói là trên đất còn rất nhiều đá và hoang vu, chưa làm thủ tục cấp giấy được.

Cuối năm 2017, ông S gọi điện bảo ông M gửi tiền ra cho ông T san nền, ông M gọi điện cho ông T thì ông T bảo là em giao hết cho anh S rồi nên ông M đã

gửi 20 triệu đồng cho ông S để san nền. Khi ông S đang tiến hành san nền thì vợ chồng ông T lại nói là để vợ chồng ông T san hết cả 20 mét đất vì 20 mét đó là của vợ chồng ông T. Ông S báo lại với ông M sự việc như vậy thì ông M gọi điện nói chuyện với ông T và xảy ra tranh chấp. Số tiền 20 triệu đồng này ông S đã trả lại cho vợ chồng ông M. Ông M, bà H, ông T, bà H, ông S đã cùng nói chuyện với nhau, Ủy ban nhân dân thị trấn P đã tiến hành hòa giải nhưng không đi đến thống nhất được. Ông M, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phong Thổ công nhận ông M, bà H là người có quyền sử dụng đối với mảnh đất đó. Theo trích lục bản đồ địa chính thì thửa đất có tranh chấp có số thứ tự: 28; tờ bản đồ địa chính số 93; địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu; diện tích: 285,4 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất bằng trồng cây hằng năm. Thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp Quốc lộ 4D, hướng Nam giáp đất đồi, hướng Đông giáp khe nước, hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Trung T.

*\* Lời khai của bị đơn, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Về mảnh đất đang có tranh chấp: Ông T thừa nhận có việc bàn bạc và mua đất như ông M bà H trình bày, khi bàn bạc ông M nhận mua 10m đất mặt đường, tuy nhiên ông M không gửi tiền ra mua đất, chính ông T là người trả cho ông H 38 triệu đồng để mua 20m đất. Đến năm 2009 và năm 2017 ông T tự san nền 20m đất. Do đó toàn bộ 20m đất bám theo đường quốc lộ 4D là của ông T, bà H. Từ khi mua xong không có lần nào ông M nhờ bán hộ đất. Ông M không hỏi ông T thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về mảnh đất rừng trồng cao su, đúng như nội dung nguyên đơn khai, hiện nay không có tranh chấp gì.

*\* Lời khai của những người làm chứng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các ông Ngô Đức H, Nguyễn Trường S, Phan Thanh T, Bùi Đức T, Trần Văn L thừa nhận về nội dung bàn bạc, thống nhất về cách thức mua, số người mua, diện tích đất mỗi người nhận mua là rõ ràng, đúng như lời khai của nguyên đơn. Ông H là người đứng ra thay mặt mọi người thực hiện việc mua bán đất và sau khi mua bán xong đến khoảng cuối năm 2017 thì không ai có ý kiến hay thắc mắc gì. Việc ông M có gửi tiền ra cho ông T không thì không ai biết. Hiện nay, ngoài ông M, ông T ra, trong số những người cùng mua, không ai có tranh chấp gì.

Ngoài ra ông H khai: Ông là người đứng ra mua đất cho cả mấy anh em như các bên đã trình bày, trong đó, ông M 10m, ông T 10m, còn lại mỗi người 05m. Tiền mua đất của ông M thì ông H đến chỗ ông T lấy như đã được thống nhất từ trước. Ông xác nhận có nhận tiền mua đất từ ông T là đã nhận đủ tiền mua cả 20m đất nhưng khi nhận thì ông H nói rằng ông nhận tiền mua đất của hai anh em (ông M mua 10 mét và ông T mua 10 mét). Khi ông T đưa tiền cho ông H thì ông T nói là gửi tiền đất của ông T và đất của ông M chứ không nói là ông T mua cả 20m. Việc ông H đứng ra mua là mua cho ông M 10m, ông T 10m và những anh em khác nữa chứ không phải mua cho một mình ông T. Khi ông nhận tiền của mọi người để trả tiền cho ông C thì tất cả những người đã đưa tiền cho ông không ai có ý kiến gì về

thay đổi nội dung đã thỏa thuận. Việc san nền lần thứ nhất sau khi mua đất khoảng hơn một năm do ông đứng ra thuê máy san cho tất cả những người cùng mua, khi thanh toán thì mỗi suất 05 mét mặt đường hết 05 triệu đồng. Có lần ông T nói chuyện rằng ông M điện ra nhờ bán đất nhưng ông T bảo có ai mua đâu mà bán. Khoảng cuối năm 2017, ông H cũng đã bảo ông S gọi điện cho ông M ra san nền và chuẩn bị thủ tục để mà làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H không thừa nhận việc ông bán đất cho ông T, bà H theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 01/10/2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Đức H, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H. Lý do ông có viết và ký vào bản hợp đồng đó là do khoảng đầu năm 2018, ông T, bà H có đến nhờ ông H ký vào bản hợp đồng đó nhưng ông H nói rằng ông không công nhận việc bán đất cho ông T, bà H mà chỉ ký và thừa nhận việc ông đã nhận từ ông T số tiền 38 triệu đồng (là tiền mua đất của ông M và ông T, được giảm 02 triệu đồng). Vào năm 2016, ông H có đứng ra rủ những người cùng mua đất góp tiền để chuyển cây cột điện phía trước khu đất. Ông H bảo những anh em khác mỗi người ứng ra trước 10 triệu đồng theo suất của mình (10 triệu đồng/suất 05 mét), riêng ông M và ông T, mỗi người phải ứng ra trước 20 triệu đồng, sau này thanh toán hết bao nhiêu thì lại tính tiếp. Khi đó, ông T cũng đồng ý nhưng đến khi ông H đi thu tiền thì ông T lại nói là không có tiền nên ông H quyết định không đứng ra thuê chuyển cột điện nữa và trả lại hết số tiền ông đã nhận của những người đã đưa cho ông.

Ông S khai: Sau khi ông M, bà H về miền Nam, ông S có bảo ông T gọi điện cho ông M để hỏi lại xem ông M có mua đất nữa không thì ông S thấy ông T nói rằng ông M bảo là vẫn quyết định mua và việc mua đất từ đó không ai có thay đổi gì. Lúc đầu, mảnh đất chưa được bằng phẳng nên sau khi mua, những người mua phải đánh mìn để san đất. Lần đầu tiên đánh mìn san đất (vào khoảng hơn 01 năm sau khi mua) thì ông S có gọi điện cho ông M để bảo gửi tiền ra san nền, số tiền san nền của ông M hết 10 triệu đồng nhưng tiền mua đất của ông M được bớt 02 triệu đồng nên ông M chỉ phải gửi ra 08 triệu đồng nữa thôi. Ông M nhất trí và bảo sẽ gửi ra cho ông T. Sau đó, ông S cũng thấy ông M nói chuyện là đã gửi 08 triệu đồng tiền san đất ra cho ông T rồi, ông M cũng có vài lần nhờ ông S bán hộ thửa đất 10 mét mà ông Hiền đứng ra mua hộ và bảo ông hỏi thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng như lời khai của ông M. Khoảng cuối năm 2017, đầu năm 2018, ông S có gọi điện cho ông M bảo ông M gửi tiền ra cho ông T để trả tiền san nền, sau đó ông M lại bảo với ông S là ông T bảo ông M gửi tiền ra cho ông S vì ông T muốn giao hết việc san nền cho ông S. Khi đó, ông S đã cho ông M số tài khoản của vợ ông S tại Ngân hàng BIDV, chi nhánh huyện P và ông M đã gửi ra cho ông S 20 triệu đồng để ông S trả tiền san nền. Ông S đã nhận đứng ra thuê máy san nền cho cả ba anh em nhưng đang trong quá trình san thì vợ chồng ông T lại bảo để nhà ông T san riêng, không cho máy của ông S thuê vào làm nữa và bảo rằng cả 10 mét đất ông S định san cho ông M là của nhà ông T. Sau đó, vợ chồng ông T thuê máy san cả 20 mét đất. Khi chủ máy san xong nền thì ông S định trả tiền san nền phần đất của ông M cho chủ máy thì chủ máy nói là ông T bảo của ông T hết nên chủ máy ngại không nhận tiền ông S đưa. Sau đó, ông S cũng nói lại với ông M sự việc như vậy và ông S đã trả lại tiền cho ông M.

Ông T khai: Có nghe kể về việc ông T nói rằng ông M nhờ bán đất nhưng ông T bảo không có ai mua.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại Bưu điện thành phố L và điểm bưu điện xã M theo lời khai của nguyên đơn về việc: Vào khoảng năm 2004, ông M có gửi tiền cho ông T qua bưu điện thành phố L hay không. Qua kết quả xác minh thì các loại chứng từ dịch vụ giao dịch bưu điện chỉ lưu giữ trong vòng 03 năm, hiện nay không còn lưu lại nữa nên không có căn cứ để xác định sự việc đã xảy ra từ khoảng năm 2004.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định thửa đất đang có tranh chấp có số thứ tự: 28; tờ bản đồ địa chính số 93; địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu; diện tích: 285,4 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất bằng trồng cây hằng năm. Chiều rộng dọc theo Quốc lộ 4D: 9,24m; chiều rộng giáp chân đồi: 10,30m; chiều dài hai bên: 28,7m và 29,15m. Thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp Quốc lộ 4D, hướng Nam giáp đất đồi, hướng Đông giáp khe nước, hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Trung T. Các hộ xung quanh ngoài gia đình ông M, gia đình ông T thì không ai có tranh chấp.

Bản án số 04/2018/DSST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của TAND Huyện Phong Thổ đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 173, 175, 176, 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 11, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b mục 2 Nghị quyết số: 45/2005/QH11, ngày 14/6/2005 về hướng dẫn thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang M và bà Nguyễn Thị Thu H.

Công nhận ông Nguyễn Quang M và bà Nguyễn Thị Thu H là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất có số thứ tự: 28; tờ bản đồ địa chính số 93; địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu; diện tích: 285,4 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất bằng trồng cây hằng năm. Thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp Quốc lộ 4D, hướng Nam giáp đất đồi, hướng Đông giáp khe nước, hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Trung T.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/12/2018 ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị: Do ông T và bà H xuất trình tài liệu là bản hợp đồng dịch vụ giữa ông H và bà T với Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ bất động sản Đ năm 2016, bà Đào Thị L A chưa được sao chụp tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị hội đồng

xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ bất động sản Đ với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngoài ra các Luật sư còn cho rằng biên bản Hòa giải ở cơ sở không có chữ ký của ông T là chưa đảm bảo thủ tục thụ lý vụ án; Không có tài liệu thể hiện giao dịch dân sự giữa ông C và ông H, giữa ông H và những người mua đất do đó các giao dịch liên quan đến mảnh đất tranh chấp vô hiệu toàn bộ, ông H chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông H và ông C nên mọi giao dịch tiếp theo đều vô hiệu, không có căn cứ ông M chuyển tiền cho ông T nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu đề nghị căn cứ vào điều 308 Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát và những người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Việc ông Nguyễn Quang M và bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng mảnh đất ông bà mua năm 2004 tại xã P - huyện P và hiện nay ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị H cho rằng ông T bà H là người mua. Ông M bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phong Thổ giải quyết. Tòa án nhân dân huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Trong giai đoạn phúc thẩm, đồng bị đơn ông T và bà H mời ông Trần Đình T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 06/03/2019 thì ngày 21/03/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu nhận được Công văn của Công ty Luật TNHH T cử ông Lê Quốc Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T bà H, Tòa án thực hiện việc đăng ký và thông báo cho ông Đ, tuy nhiên ông Đ có đơn xin hoãn phiên tòa, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 BLTTDS HĐXX ra quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 08/4/2019; Ngày 02/4/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu lại nhận được Công văn đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn của ông Trần Hậu T thuộc văn phòng luật sư T quận T, Thành phố Hà Nội, ngày 03/4/2019 nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của Luật sư Trần Hậu T. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 296 BLTTDS HĐXX ra quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 18/4/2019. Ngày 16/4/2019 Tòa án lại nhận được thủ tục đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn của ông Chu Văn T, luật sư thuộc Công ty Luật T quận H, Thành phố Hà Nội và có đơn xin hoãn phiên tòa. Do đó phiên tòa ngày 18/4/2019 hoãn theo quy định tại khoản 2 Điều 296 BLTTDS, vắng mặt ông Chu Văn T. Cũng tại phiên tòa ngày 18/4/2019 Hội đồng xét xử đã giải thích cho các bị đơn về quyền yêu cầu mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, nhưng không gây trở ngại cho việc xét xử. Hội đồng xét xử giải

thích và ấn định cho các bị đơn nếu có yêu cầu mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình thì phải thực hiện quyền một cách thiện chí không lạm dụng quyền để cản trở hoạt động tố tụng của Tòa án và phải hoàn thiện thủ tục tại Tòa án trước ngày 03/5/2019. Đến ngày 06/5/2019 Tòa án cấp Phúc thẩm lại nhận được thủ tục đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn mời Luật sư Đào Thị L A thuộc Công ty Luật TNHH một thành viên T bảo vệ cho ông T, bà H (Quá ngày ấn định của Tòa án là ngày 3/5, đến ngày 6/5 Tòa án mới nhận được thủ tục). Đây là trường hợp phía bị đơn cố tình lạm quyền của mình để gây khó khăn cho Tòa án và cố tình kéo dài vụ án, vi phạm khoản 25 Điều 70 Bộ luật Tố tụng Dân sự, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quyền cho bị đơn (chấp nhận mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và hoãn 3 lần chỉ vì lý do mời thêm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp). Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung. Tại phiên tòa này đồng nguyên đơn ông Nguyễn Quang M và bà Nguyễn Thị Thu H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

Tại phiên tòa ngày hôm nay các Luật sư cho rằng biên bản Hòa giải ở cơ sở do Ủy ban nhân dân thị trấn P lập ngày 17/8/2018 không có chữ ký của ông T là chưa đảm bảo thủ tục thụ lý vụ án, cụ thể chưa đủ điều kiện khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa hôm nay ông H khẳng định biên bản lập một cách khách quan và do ông T bỏ về không ký. Mặt khác biên bản này có chữ ký của bà H trong khi bà H và ông T không có quyền và lợi ích đối lập nhau, ngoài ra có văn bản số 250/TB- UBND ngày 22/8/2018 của UBND thị trấn P có thông báo về kết quả giải quyết đơn của bà H. Như vậy biên bản hòa giải này hợp pháp, Tòa án nhân dân Huyện Phong thổ thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Việc những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng xác định ông H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án chứ không phải là người làm chứng: Hội đồng xét xử xét thấy việc quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của ông M, bà H không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông H biết rõ những tình tiết của vụ án nên ông H tham gia với tư cách là người làm chứng là đúng.

Việc ông T, bà H xuất trình tài liệu là bản hợp đồng dịch vụ giữa ông T, bà H với Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ bất động sản Đ năm 2016, đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ bất động sản Đ với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy Bản hợp đồng giữa ông T, bà H với Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ bất động sản Đ không liên quan đến vụ án và không thuộc một trong các trường hợp quy định tại điều 287 BLTTDS nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời đề nghị của các bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án xác định ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Thu H là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất có số thứ tự: 28; tờ bản đồ địa chính số 93; địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu; diện tích: 285,4 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất bằng trồng cây hằng năm. Thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp Quốc lộ 4D, hướng Nam giáp đất đồi, hướng Đông giáp khe nước, hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Trung T.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Lời khai của đồng nguyên đơn ông M, bà H và lời khai của đồng bị đơn ông T và bà H cũng như lời khai của những người làm chứng ông S, ông H, ông T, ông L, ông T đều thống nhất; Người khởi xướng việc mua đất là ông M. Tất cả các ông M, S, T, H, T, L, T đều thống nhất ông M và ông T mỗi ông mua 10m (tính theo chiều tám mặt đường, còn chiều sâu giáp núi); Các ông còn lại mua mỗi người 5m; Cử ông H là người đứng ra giao dịch với chủ đất là ông C, sau khi ông C đồng ý bán với giá 2 triệu đồng/1m mặt đường mọi người đã giao hết tiền cho ông H để trả cho ông C. Việc mua bán diễn ra từ năm 2004 cho đến năm 2017 không xảy ra tranh chấp, các hộ ông S, H, T, L, T đều đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất mua có chiều tám quốc lộ 4D là 10m. Riêng mảnh đất tranh chấp giữa ông T, bà H và ông M là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông T ông là người bỏ tiền ra mua và là người trực tiếp đưa tiền cho ông H nên đất đó là do ông T mua, còn ông M bà H cho rằng việc mua bán diễn ra từ năm 2004, ông bà đã gửi tiền cho ông T để mua 10m đất mặt đường quốc lộ 4D, do ông M bà H ở xa, thời gian lại quá lâu và là anh em ruột nên ông M bà H tin tưởng không giữ lại các biên lai chuyển tiền. Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập xác minh việc ông M gửi tiền ra cho ông T không có căn cứ do thời gian quá lâu, cơ quan bưu điện không còn lưu giữ. Tuy nhiên xét thấy các bên tiến hành mua đất của ông C từ năm 2004 đến năm 2017 không hề xảy ra tranh chấp. Trong khoảng thời gian này ông M cho rằng đã điện cho ông T và ông S, nhờ ông T và ông S bán đất, nội dung này ông T không thừa nhận nhưng ông S là em trai ông M thừa nhận ông M có vài lần gọi điện ra nhờ bán đất, ngoài lời khai của ông S còn có lời khai của ông T thừa nhận có nghe kể ông M nhờ ông T bán đất. Mặt khác sau khi mua đất xong đã tiến hành hai lần san nền. Lần thứ nhất là khoảng thời gian sau hơn một năm kể từ khi mua đất ông S thừa nhận ông S có gọi điện cho ông M bảo gửi tiền ra san nền và thông báo cho ông M mỗi nền hết 5 triệu đồng, hai nền của ông M hết 10 triệu đồng nhưng ông M chỉ gửi ra 8 triệu đồng vì được chủ đất bớt cho tiền đất 2 triệu đồng. Từ thời điểm sau khi san nền đánh mìn đến năm 2017 không có ai xảy ra tranh chấp gì. Đến khi san nền lần hai ông M vẫn gửi tiền ra, việc này ông S thừa nhận. Như vậy có thể khẳng định ông M là người mua mảnh đất đang tranh chấp vì nếu không mua tại sao có việc gửi tiền ra san nền, tại sao có việc nhờ bán đất, tại sao có lần thứ hai gửi tiền san nền mà việc này được ông S, ông H, ông T thừa nhận. Ngoài ra Hội đồng xét xử xét thấy ông H không hề bán đất cho ông T và bà H nhưng ông T và bà H đã lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 01/10/2007 (BL125); theo lời khai của ông H thì hợp đồng này lại được lập năm 2017 (BL189,190), như vậy việc làm của ông T, bà H là không minh bạch. Mặt khác ông H khai ông có nghe ông T nói ông M nhờ bán đất và khi san nền cuối năm 2017 ông H còn trao đổi với ông T về việc san nền thì ông T bảo “Em chán rồi, em cho vợ em hết”, sau đó ông H lại bảo với ông S điện cho ông M xem ý ông M như thế nào vì Nhà nước cho cấp sổ đỏ rồi. Tin nhắn của ông T lúc 17 giờ 56 phút 12 giây gửi cho ông M ngày 15/11/2017 thể hiện nội dung ông T không thừa nhận việc đã nhận của ông M 20 triệu đồng nhưng đã gián tiếp thừa nhận 10m đất là của ông M mua “*Anh ra bán đi đưa tiền về dùng anh nhé*”; Tin nhắn của bà H gửi cho ông M cùng ngày

15/11/2017 lúc 18 giờ 14 phút 37 giây “...em nt cho ac về việc đất cát với cái đồi cao su kia việc tiền long thì tự ba aea giải quyết với nhau còn đất thì chúng em san ủi xong rồi và em cũng bảo mọi người thứ bảy này ra chia của ai người đó nhận và nhân tiện việc này a ac cũng lên bớt chút th ra ngoài này giải quyết cho gọn luôn”. Nội dung nói đến mảnh đất tranh chấp vì nội dung tin nhắn có liên quan đến số tiền 20 triệu, và sau đó ông T bảo “Anh ra bán đi đưa tiền về dùng anh nhé” chứ không phải nội dung liên quan đến đồi cao su. Đối với tin nhắn của chị H có nội dung tách bạch “.. về việc đất cát với cái đồi cao su kia..”. Trong tin nhắn chị H nói rõ “..còn đất thì chúng em san ủi xong rồi và em cũng bảo mọi người thứ bảy này ra chia của ai người đó nhận..”(BL 197,198). Như vậy bản thân anh T và chị H thừa nhận đất đó là của ông M.

Tại phiên tòa phúc thẩm các Luật sư đều cho rằng không có căn cứ ông M chuyển tiền cho ông T nên mảnh đất đang tranh chấp là của ông T xong xét thấy các bên không tranh chấp về số tiền mua đất mà tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà bản chất là **“ai là người mua đất”**. Với những lập luận ở trên có đủ căn cứ cho rằng ông M là người mua mảnh đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền 38 triệu đồng ông T đưa cho ông H là để thanh toán tiền đất cho suất của ông M và suất của ông T, ông T chỉ có vai trò giúp ông M đưa tiền cho ông H là đúng và quyết định ông M và bà H được quyền sử dụng mảnh đất tranh chấp là có cơ sở phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 6 Bộ Luật Dân sự 2015 đảm bảo lẽ Công bằng trong dân sự.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra các Luật sư còn cho rằng không có tài liệu thể hiện giao dịch dân sự giữa ông C và ông H, giữa ông H và những người mua đất, do đó các giao dịch liên quan đến mảnh đất tranh chấp vô hiệu toàn bộ, ông H chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông H và ông C nên mọi giao dịch tiếp theo đều vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy các bên tham gia giao dịch mua, bán đất không có tranh chấp, không có tranh chấp giữa người mua đất và chủ đất nên Hội đồng xét xử không xem xét tính hợp pháp của giao dịch khi mà không có đương sự nào yêu cầu.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: căn cứ vào Điều 157,158 Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông T và bà H phải chịu 1.250.000,0 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp tạm ứng số tiền này, nay ông T và bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H.

Về án phí phúc thẩm, do kháng cáo của ông Nguyễn Trung T và Nguyễn Thị H không được Toà án chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí Dân sự Phúc thẩm là 300.000,0 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2018/DS - ST ngày 21/11/2018 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Lai Châu.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 173, 175, 176, 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 11, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 6 Bộ Luật Dân sự năm 2015; điểm b mục 2 Nghị quyết số: 45/2005/QH11, ngày 14/6/2005 về hướng dẫn thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang M và bà Nguyễn Thị Thu H: Ông Nguyễn Quang M và bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất có số thứ tự: 28; tờ bản đồ địa chính số 93; địa chỉ: Thôn 41, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu; diện tích: 285,4 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất bằng trồng cây hằng năm. Thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp Quốc lộ 4D (cạnh 7-8 chiều dài 2.20m, cạnh 8-1 chiều dài 7.04m), hướng Nam giáp đất đồi (cạnh 5-6 chiều dài 10.30m), hướng Đông giáp khe nước (cạnh 1-2 chiều dài 1.67m, cạnh 2-3 chiều dài 1.79m, cạnh 3-4 chiều dài 2.96m, cạnh 4-5 chiều dài 22.70m), hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Trung T (cạnh 6-7 chiều dài 28.78m)

2. Án phí và Chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000,0 đồng và trả cho bà Nguyễn Thị Thu H 1.250.000,0 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm là 300.000,0 đồng. Xác nhận bà H đã nộp xong theo biên lai số AA/2010/0002127 ngày 04/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000,0 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu theo biên lai số AA/2010/0002109 ngày 28/8/2018 nay bà H được nhận lại.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 10/5/2019.

**Nơi nhận:**

- TAND huyện P;
- VKSND tỉnh Lai Châu;
- CC THADS huyện P;
- UBND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Trần Thị Hòa**

