

Bản án số: 30/2017/DS-PT  
Ngày: 15/2/2017

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Vũ Mạnh Hùng**;

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Bảo Vĩnh;

Bà Trần Thị Thu Hiền.

**Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Quang Huy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:** Phạm Thị Minh Hải, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 2 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 17/2016/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2016 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2017/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1961;

Trú tại: Tổ B, phường L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954;

Trú tại: phường X, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị P: Luật sư Mai Xuân H, Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. UBND tỉnh T;

Người được ủy quyền: Ông Phan Thanh H - phó giám đốc sở tài nguyên môi trường (có mặt).

2. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T;

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tiên T, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1950;

Trú tại: số 905, tổ 8, phường X, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961;

Trú tại: phường L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên ( vắng mặt, bà C ủy quyền toàn bộ cho ông L ngày 18/1/2016).

### **NHẬN THẤY**

Theo bản án dân sự của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/11/2011 và các bản tự khai cũng như biên bản lấy lời khai tại Tòa án thì nguyên đơn ông Nguyễn Phi L trình bày:

Gia đình ông có thửa đất nông nghiệp do hợp tác xã T giao từ năm 1990 với diện tích 272m<sup>2</sup> tại thửa số 316 nay là thửa 652, diện tích thực tế còn 203,7m<sup>2</sup>. Vào khoảng năm 1990 gia đình bà T được ủy ban nhân dân thành phố T cấp 120m<sup>2</sup> đất làm nhà giáp thửa ruộng của ông. Khi bà T đến ở đã lấn chiếm thửa đất của ông bằng cách đổi ruộng vì bà T không có ruộng để đổi nên đã lấn chiếm 70m<sup>2</sup> đất của ông để làm nhà. Tháng 5/2000 ông làm hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất thì lúc này thực trạng chỉ còn có 203,7m<sup>2</sup>, ông cũng chấp nhận, bà T là người ký giáp ranh với thửa đất của ông. Tháng 10 năm 2000 bà T lấn chiếm không thành nên đã làm đơn vụ cáo và kiện ông lên Thanh tra Nhà nước tỉnh T. Thanh tra chỉ có kết luận “Bà T kiện ông là không có thực và không hợp pháp vì bà T không có đất để đổi ruộng. Năm 2010 ông tiếp tục làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì bà T lại có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất vì vậy mà ông vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất. Nay ông khởi kiện bà Nguyễn Thị P đã chiếm đoạt của ông 70m<sup>2</sup> đất nông nghiệp để làm nhà trái phép, lợi dụng giấy viết tay đổi ruộng không thành nên đã gây khó khăn cho ông trong việc đăng ký quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án thành phố T giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Phi L có đơn đề nghị Tòa án thành phố hủy bỏ quyết định hợp thức hóa 6m<sup>2</sup> đất của ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho gia đình bà T.

Ngày 04/12/2015, ông Nguyễn Phi L có đơn đề nghị gửi Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên với lý do để giữ lại tình cảm giữa hai gia đình nên ông đồng ý

cho bà T 66m<sup>2</sup> đất trong diện tích 272m<sup>2</sup> đất của ông tại thửa số 316 nay là thửa 652 mà ủy ban nhân dân tỉnh T đã cấp hợp thức hóa cho bà T theo Quyết định số 3365/QĐ-UB ngày 19/12/2003. Vì vậy ông xin rút một phần đơn khởi kiện ngày 18/5/2015. Ông không đề nghị Tòa án tỉnh hủy bỏ Quyết định số 3365/QĐ-UB ngày 19/12/2003 của ủy ban nhân dân tỉnh T nữa. Đối với bị đơn thì ông vẫn tiếp tục đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên buộc gia đình bà T trả lại cho ông thửa 652 bản đồ địa chính với diện tích thực tế chỉ còn 203,7m<sup>2</sup> để ông quản lý, sử dụng. Việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Tại phiên tòa ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông đối với thửa đất số 494 bản đồ địa chính phường X với diện tích 203,7m<sup>2</sup>.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P tại các bản tự khai cũng như biên bản lấy lời khai tại Tòa án thì bà T trình bày: Bà khẳng định không có việc bà chiếm đoạt 70m<sup>2</sup> đất của ông L để làm nhà trái phép. Năm 1993 ông L đã đổi cho bà thửa ruộng đó trị giá 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chính ông L là người viết giấy đổi ruộng ngày 28/8/1993. Bà không có ruộng để đổi cho ông L nên phải trả ông L 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) để ông L đi mua chỗ khác còn bà được sử dụng thửa ruộng và bà canh tác sử dụng liên tục từ đó cho đến nay. Bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

- Bà Nguyễn Thị C là vợ của ông Nguyễn Phi L nhất trí như lời khai của ông L.
- Ông Trần Văn T là chồng của bà Nguyễn Thị P nhất trí như lời khai của bà T.

Ngày 24/12/2012 Ủy ban nhân dân thành phố T có Quyết định số 14869/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc phê duyệt phương án dự toán bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án Nhà máy điện tử G Việt Nam tại phường X. Trong đó hộ ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị P được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thửa đất số 494, tờ bản đồ số 3, diện tích 203,7m<sup>2</sup> loại đất LUK với tổng số tiền là 103.581.450 đồng (một trăm linh ba triệu, năm trăm tám mươi một nghìn, bốn trăm năm mươi đồng). Do hai gia đình ông L, bà T đang tranh chấp ai cũng nhận là đất của mình nên Trung tâm đã gửi số tiền phê duyệt của thửa đất số 494 này vào tài khoản tạm giữ của kho bạc thành phố T. Sau khi Tòa án giải quyết xong việc tranh chấp giữa hai hộ gia đình ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 494 tờ bản đồ số 3, diện tích 203,7m<sup>2</sup> đất LUK, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố sẽ có trách nhiệm phối hợp với ủy ban nhân dân phường X, chủ dự án chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các hộ theo bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01 ngày 16/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L.

1. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Phi L đối với thửa đất số 316 thuộc bản đồ 299 hiện nay là 494 thuộc bản đồ địa chính của ủy ban nhân dân phường X với diện tích thực tế 203,7m<sup>2</sup> Nhà nước đã thu hồi là của ông Nguyễn Phi L.

2. Ông Nguyễn Phi L có quyền liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T để nhận lại số tiền 103.581.450 đồng (một trăm linh ba triệu, năm trăm tám mươi một nghìn, bốn trăm năm mươi đồng) đây là số tiền thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng mà Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T đang tạm giữ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí giám định:

Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu số tiền chi phí giám định là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nhưng ông L là người đã tạm ứng trước vì vậy cần buộc bà T trả lại cho ông L số tiền 3.000.000 đồng này.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/03/2016, bị đơn là bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

### **XÉT THẤY**

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Phi L đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau.

Năm 1990 bà Nguyễn Thị P được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp 120m<sup>2</sup> tại phường X, thành phố T. Đồng thời ông Nguyễn Phi L khai ông cũng được Hợp tác xã L giao khoán 272m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (cạnh đất bà T). Do tách phường nên nhà ông L ở phường L, còn đất ruộng thì ở phường X (BL 26) nên

ông L đã viết giấy cam kết đổi một phần đất mặt đường cho bà T để lấy mặt cuối của thửa đất (BL 20). Bà T đã xây nhà cấp 3 trên một phần đất đổi cho ông L và bà T khai đã đưa ông L một triệu đồng.

Ngày 28/8/1993 ông L viết giấy cam kết với nội dung: ông L đổi thửa ruộng (gần nhà bà T) cho cụ Trần Văn Chi và ông L canh tác trên thửa ruộng của cụ Chi (bố chồng bà T). Theo bà T thì bà đã trả cho ông L 02 triệu đồng (tổng cộng bà mua thửa ruộng của ông L là 3 triệu đồng). Vì những năm 1990 nhà nước nghiêm cấm việc mua bán đất ruộng nên phải viết giấy cam kết đổi ruộng canh tác. Hơn nữa gia đình bà không làm nông nghiệp nên không có đất ruộng để đổi.

Tháng 5/2000 bà T đã ký giáp ranh vào viên bản đồ đất (bút lục 355) và đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L (bút lục 114).

Theo vợ chồng bà T thì sau khi ký giấy để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L đã bán đất ruộng cho người khác nên ông bà đã làm đơn tố cáo và yêu cầu không cấp “bìa đỏ” cho ông L, còn đất ruộng thì bà vẫn quản lý từ năm 1993 đến nay.

Theo ông L khai: ông không bán đất ruộng cho vợ chồng bà T; bà T dùng thủ đoạn làm giấy đổi ruộng để canh tác tạm thời cho gà khởi phá lúa, nhưng khi viết giấy xong bà T không có ruộng để trả và bà T quay sang thuê thửa ruộng số 315 của ông. Tiền thuê hàng năm của thửa ruộng đó bà T đưa ông để ông đóng thuế cho nhà nước (bút lục 278 và bút lục 14).

Như vậy ông L viết giấy đổi ruộng từ năm 1993 đến tháng 5/2000, bà T ký giáp ranh vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L (ngay sau đó, ông Thắng chồng bà T có đơn khiếu tố hành vi lừa đảo của ông L có sự tiếp tay của ông Bình, cán bộ thanh tra tỉnh) để ông L làm “sổ đỏ” cho gia đình bà T. Mặc dù viết giấy đổi ruộng canh tác nhưng hơn 7 năm, biết bà T không có ruộng đổi mà ông L không có ý kiến là điều bất hợp lý.

Bà T cho rằng bà đã mua ruộng canh tác của ông L và giao cho ông L 3 triệu đồng. Ông L cho rằng ông có nhận tiền của bà T nhưng đó là tiền ông cho bà T thuê đất (không có giấy tờ chứng minh) (bút lục 278 và bút lục 14).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ làm rõ ông L đã nhận bao nhiêu tiền của gia đình bà T, tiền đó là tiền gì?, là tiền thuê đất hay tiền chuyển nhượng đất. Để làm rõ vấn đề trên cần thu thập tài liệu làm rõ từ năm 1993 sau khi việc đổi đất không thành thì ai là người quản lý sử dụng 207,3 m<sup>2</sup> đất nêu trên. Hơn nữa tòa cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ và xem xét sự thỏa

thuận: đồng sở hữu chủ thửa đất diện tích 203,7m<sup>2</sup> cũng như phương thức bồi thường vẫn là đồng quyền sở hữu giữa bà T và ông L tại buổi làm việc ngày 13/12/2012 tại Ủy ban nhân dân phường X là như thế nào?.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà T ký giáp ranh với đất của ông L năm 2000 và không xem xét khoản tiền ông L nhận của gia đình bà T để không chấp nhận yêu cầu của bà T là không đủ căn cứ. Quá trình thu thập chứng cứ, nếu không có chứng cứ nào khác thì cần xác định lời khai của bà T là mua đất của ông L phù hợp với lời khai ông L có nhận tiền của bà T để xem xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lời thừa nhận của ông L có nhận tiền của bà T là vi phạm nghiêm trọng về việc đánh giá chứng cứ.

Do đó cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ và xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01 ngày 16/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên để thu thập tài liệu, chứng cứ và xét xử sơ thẩm lại.

2. Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Cục THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự (theo địa chỉ)
- Lưu HS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Vũ Mạnh Hùng**