

Bản án số: /2020/DSPT
Ngày 22/5/2020
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tuấn Anh.

Ông Nguyễn Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Ông Đ, sinh năm 1952;
2. Bà Ngô Thị X, sinh năm 1953;
3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1974;
4. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1976;
5. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1979;
6. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Dương Ổ, phường Phong K, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, anh T, chị N1, chị N1, chị H: Ông Ông Đ, sinh năm 1952 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Huỳnh Mỹ Long - Luật sư Công ty luật TNHH Tâm Chí - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1975 và chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1984 (đều có mặt);

Địa chỉ: Dương Ô, phường Phong K, thành phố BN, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lâm Vương Sơn - Luật sư Công ty luật VOA STAR - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962 (có mặt);

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1962 (có mặt);

3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987 (vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Dương Ô, phường Phong K, thành phố BN, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Ông Đ trình bày: Gia đình ông Đ có 06 nhân khẩu gồm 02 vợ chồng và 04 con chung là Ông Đoàn, Ngô Thị X, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Thị H. Năm 1999 Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài. Gia đình ông được Nhà nước công nhận sử dụng hợp pháp 05 thửa đất với tổng diện tích sử dụng 1746m², trong đó có thửa số 223, tờ bản đồ số 09 tại Đồng Dế, khu Dương Ô, phường Phong K, thành phố BN, tỉnh BN có diện tích 360m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Yên Phong, tỉnh BN cấp ngày 05/09/1999 đứng tên hộ Ông Ông Đ.

Từ khi được Nhà nước giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình vẫn canh tác trên phần đất nông nghiệp được cấp và thực hiện nghĩa vụ theo quy định với Nhà nước. Canh tác được một thời gian do khu Đồng Dế thiếu nước tưới tiêu, hiệu quả canh tác không cao, các hộ dân được cấp đất tại khu Đồng Dế đều bỏ đất không canh tác mà tập trung cho việc mở nghề phụ. Năm 2002, 09 hộ gia đình có ruộng liền kề nhau thuộc khu Đồng Dế gồm hộ ông Nguyễn Văn Chuyền có thửa số 218, diện tích 120m²; hộ ông Nguyễn Văn Hải có thửa 219, diện tích 360m²; hộ ông Nguyễn Văn Bìa có thửa 220, diện tích 360m²; hộ ông Ngô Vi Tiến có thửa 221, diện tích 180m²; hộ bà Ngô

Thị Xi có thửa số 222, diện tích 360m²; hộ Ông Ông Đ có thửa số 223, diện tích 360m², hộ Ông Nguyễn Văn T có thửa số 224, diện tích 300m²; hộ ông Nguyễn Văn Dị có thửa số 225, diện tích 240m²; hộ ông Nguyễn Văn Duy có thửa 226, diện tích 120m² tự thỏa thuận và thống nhất với nhau khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép, với nội dung các hộ cùng nhau cắt bớt một phần diện tích đất bề mặt của mỗi hộ theo chiều dài các thửa đất với kích thước khoảng 3m để làm lối đi chung và cắt một phần diện tích đất tại thửa đất của các hộ với tỷ lệ cứ 01 sào (360m²), thì cắt 90cm theo chiều rộng mục đích dồn lại thành 01 thửa để chuyển nhượng cho ông Cao Văn Khôi lấy tiền mua lại một phần diện tích đất để lấy đường thông ra đường chính B2, gia đình ông có 01 sào, sau khi trừ đi diện tích làm đường và bớt 90cm chiều rộng thửa đất để dồn lại thành thửa đất riêng, kích thước (14,1 x 21)m với diện tích còn lại 296,1m². Sau khi cắt đất dồn ruộng, vị trí thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 của gia đình có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp ngõ đi chung rộng 14,1m; phía Nam giáp đất hộ bà Đa dài 14,1m; phía Đông giáp đất hộ Ông Nguyễn Văn T dài 21m; phía Tây giáp đất bà Ngô Thị Xi dài 21m.

Năm 2012, ông và gia đình đã 03 lần chuyển nhượng đất thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 cho các con ông Toán là vợ chồng anh Tuấn và vợ chồng anh Thành, với tổng diện tích chuyển nhượng là 210m², cụ thể: Ngày 17/02/2012 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Tuấn (con trai ông Toán) 03m chiều rộng theo chiều ngõ đi chung, sâu 21m. Ngày 31/3/2013 chuyển nhượng cho anh Tuấn phần đất tiếp giáp đã chuyển nhượng ngày 17/02/2012 là 5m chiều rộng theo bề mặt ngõ đi, sâu 21m. Ngày 25/7/2012, vợ chồng ông chuyển nhượng tiếp phần diện tích liền với phần diện tích đã chuyển nhượng cho anh Tuấn cho vợ chồng anh Thành, chị Thơm theo chiều rộng ngõ đi chung 2m, sâu 21m (khi làm thủ tục chuyển nhượng hai bên có làm giấy mua bán viết tay), còn lại phần diện tích đất kích thước (4,1 x 21)m tương ứng 86,1m², giáp với phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Thành và giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Xi, ông không chuyển nhượng hay ủy quyền cho bất cứ ai đại diện chuyển nhượng hay định đoạt.

Năm 2013, ông phát hiện vợ chồng Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M là người cùng khu Dương Ô, phường Phong K xây nhà xưởng trên phần diện tích đất còn lại tại thửa đất số 223, ông có hỏi thì được anh Vang, chị Mai cho biết nguồn gốc đất vợ chồng anh Vang sử dụng và làm xưởng do anh chị mua của vợ chồng Ông Nguyễn Văn T, Bà Phạm Thị H (là em ông), ông có nói chuyện với vợ chồng ông Toán lý do tại sao bán đất của gia đình ông thì ông Toán và gia đình hứa sẽ cắt lại (4,1 x 21)m trên phần diện tích đất ông đã bán cho vợ chồng anh Tuấn và vợ chồng anh Thành để trả cho ông (khi thống nhất trả đất ông Toán và gia đình chỉ hứa miệng, không làm giấy tờ bàn giao).

Nhưng khi ông tiến hành quây phân đất ông Toán và gia đình hứa trả, thì gia đình ông Toán và anh Vang, chị Mai ra ngăn cản không cho làm dẫn đến các bên nảy sinh tranh chấp. Năm 2014, 2015 ông có đơn đề nghị chính quyền giải quyết tranh chấp đất, yêu cầu anh Vang, chị Mai trả cho gia đình ông phân đất lấn chiếm, quá trình giải quyết UBND phường đã nhiều lần hòa giải nhưng không hòa giải được. Năm 2017, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M phải trả lại cho gia đình phần diện tích đất đã lấn chiếm, thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09, kích thước (4,1 x 21)m, diện tích 86,1m², vị trí nằm giữa thửa đất số 222 của gia đình bà Xi và phần diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Thành. Ông khẳng định gia đình ông với vợ chồng ông Toán, bà Huyền không có thỏa thuận đổi đất hay ủy quyền cho ông Toán, bà Huyền được quyền định đoạt hay chuyển nhượng đất. Khi vợ chồng anh Vang thỏa thuận mua đất với vợ chồng ông Toán, ông và gia đình không biết, vợ chồng anh Vang khi mua đất cũng không hỏi hay nói gì với gia đình ông. Để chứng minh ông Đ cung cấp cho Tòa án GCNQSDĐ do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 05/9/1999 cho hộ gia đình ông, các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào các ngày 17/02/2012, 31/3/2012, 25/7/2012 giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh Tuấn và vợ chồng anh Thành.

Ông Ông Đ đại diện cho các nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M phải trả phần đất diện tích 86,1m² nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09, tại Đồng Dế, khu Dương Ổ, phường Phong K, thành phố BN (nay còn gọi là ngõ Giếng Tiên, xóm Xô, khu Dương Ổ, Phong Khê, thành phố BN), việc vợ chồng anh Vang, chị Mai chiếm hữu, sử dụng diện tích đất là không có căn cứ pháp luật.

Bị đơn là Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất gia đình ông Đ kiện đòi anh chị phải trả có nguồn gốc là do anh chị mua của Ông Nguyễn Văn T, Bà Phạm Thị H (em ông Đ) vào ngày 05/9/2012 với giá 405.000.000đ, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ mua bán viết tay với nhau có sự chứng kiến của bà Ngô Thị Hiên. Theo thỏa thuận: Vợ chồng ông Toán chuyển quyền sử dụng diện tích đất 5% khu Đồng Dế với chiều dài theo ngõ là 4,5m, phía Đông Bắc giáp nhà Xi Bản; phía Đông giáp ngõ đi; phía Đông Nam giáp nhà ông Toán; phía Tây giáp nhà Ngọc Thạch phần diện tích này nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 của hộ Ông Ông Đ. Trước khi thỏa thuận mua đất, vợ chồng đã đến gặp ông Đ, ông Đ có nói “Đã bàn giao hết cho ông Toán muốn mua thì gặp ông Toán”. Do tin tưởng nên anh chị giao tiền cho ông Toán và nhận đất. Sau khi nhận đất vợ chồng anh xây dựng nhà xưởng trên đất, khi xây dựng thì ông Đ và gia đình ông Đ không có ý kiến gì. Đến năm 2015 ông Đ gửi đơn ra UBND phường Phong K khiếu nại, tố cáo anh, chị lấn chiếm đất của gia đình ông Đ và UBND phường đã tiến hành hòa giải nhưng

không thành. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu anh chị trả lại phần diện tích đất đã mua của vợ chồng ông Toán thì anh chị không đồng ý vì ông Đ khởi kiện đòi đất là không có căn cứ, phần diện tích đất anh chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Toán không nằm trong diện tích thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 của gia đình ông Đ và trước khi vợ chồng anh chị mua đất của ông Toán thì các hộ gia đình tại khu Đồng Dế đã cắt đất đôn điền nên diện tích đất vợ chồng anh, chị mua của vợ chồng ông Toán không phải là đất của gia đình ông Đ.

Ông Nguyễn Văn T, Bà Phạm Thị H trình bày: Ông bà là em trai và em dâu của Ông Ông Đ và chỗ hàng xóm với anh Vang, chị Mai. Năm 1999 gia đình ông bà được cấp 300m² đất rau xanh thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ 09, kích thước (12,4 x 24)m nằm liền giáp với thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 của gia đình ông Đ tại khu Đồng Dế. Năm 2012 các con ông là vợ chồng Tuấn Liên, vợ chồng Thành Thơm có mua 10m theo chiều rộng tại thửa đất số 223 của gia đình ông Đ (tính từ vị trí giáp đất thửa đất số 224 của gia đình ông), tháng 9 năm 2012 ông bà có bán cho anh Vang, chị Mai thửa đất nông nghiệp kích thước (4,5 x 21)m, với diện tích 94,5m², khi mua bán hai bên có viết giấy và có sự chứng kiến của chị Hiên, với số tiền là 405.000.000đ. Ông Toán, bà Huyền khẳng định phần diện tích vợ chồng viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng Vang Mai không nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 của gia đình ông Đ, phần diện tích đất còn lại của gia đình ông Đ có kích thước (4,1 x 21)m thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 hiện nay đang để trống nằm giữa phần đất các con ông đã mua của ông Đ và phần diện tích đất vợ chồng ông đã bán cho anh Vang, chị Mai, gia đình ông Đ khởi kiện đòi anh Vang, chị Mai trả đất là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T và Chị Nguyễn Thị T được tòa triệu tập nhưng không lên làm việc, tuy nhiên tại Công an thành phố BN chị Thơm trình bày: Đầu 2012 vợ chồng chị và vợ chồng anh Tuấn thỏa thuận mua phần đất rộng 10m theo mặt đường nằm trong thửa đất rộng 14,1m của Ông Ông Đ, khi mua các bên có làm giấy viết tay. Khoảng vài tháng sau Anh Nguyễn Văn V hỏi mua đất của ông Đ, ông Đ chỉ sang gặp ông Toán (là bố đẻ chị) và nói đã giao cho ông Toán bán phần đất còn lại của ông Đ. Sau đó ông Toán sẽ trả lại cho ông Đ phần đất rộng 4,1m nằm trong phần đất của vợ chồng chị và vợ chồng anh Tuấn đã mua của ông Đ để anh em gần nhau. Vợ chồng chị và vợ chồng anh chị Tuấn có ủy quyền cho ông Toán lấy phần đất đã mua của ông Đ để trả cho ông Đ nhưng khi ủy quyền chỉ nói miệng không bằng văn bản và ông Toán trả lại phần đất cho ông Đ cũng chỉ bằng lời nói không bằng văn bản. Sau khi thống nhất trả lại đất cho ông Đ, ông Đ đã bán phần đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Mến, chị Ngô Thị Chín.

Chị Ngô Thị Chín trình bày: Khoảng cuối năm 2013, đầu năm 2014 do hoàn cảnh kinh tế gia đình ông Đ gặp khó khăn, ông Đ có sang hỏi vay của vợ chồng chị 400.000.000đ để thanh toán trả nợ ngân hàng, khi vay ông Đ nói với vợ chồng chị về việc gia đình ông còn 01 mảnh đất tại Dương Ổ, Phong Khê nếu vợ chồng chị đồng ý cho ông Đ vay thì sau này nếu ông Đ không trả được nợ thì gia đình sẽ gán mảnh đất có diện tích hơn 80m² tại phần ruộng 5%. Năm 2015, khi vợ chồng chị ra nhận đất thì vợ chồng anh Vang và gia đình ông Toán ra ngăn cản, ông Toán có nói với chị phần đất này là đất của các con ông nên vợ chồng chị không nhận phần đất nữa mà yêu cầu ông Đ trả nợ. Chị Chín khẳng định giữa vợ chồng chị và ông Đ không có việc thỏa thuận mua bán hay gán nợ bằng đất đai.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng các Điều 142, 160, 161, 164, 165, 166, 168, 175, 688 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 3, Điều 54, 166, 167, 202, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Ông Đ, Bà Ngô Thị X, Anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị N, Chị Nguyễn Thị N1, Chị Nguyễn Thị H do Ông Ông Đ đại diện. Buộc Anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và bàn giao trả lại phần diện tích đất có kích thước (4,1 x 21)m nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 có diện tích là 86,1m² tại Đồng Dế, khu Dương Ổ, phường Phong K, thành phố BN cho người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp là hộ Ông Ông Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2019, Anh Nguyễn Văn V kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng của vợ chồng Anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thị M đối với phần diện tích đất có kích thước (4,1 x 21)m nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09, diện tích là 86,1m² tại Đồng Dế, khu Dương Ổ, phường Phong K, thành phố BN.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh Vang giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, Luật sư Lâm Vương Sơn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm cho rằng hộ gia đình ông Đ chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai và Nghị định của Chính phủ; về quyền sử dụng đất của ông Đ đến năm 2003

nhưng năm 2002 các bên đã làm thủ tục chuyển đổi thành đất ở, ông Đ và gia đình ông Đ đã nhiều lần bán đất trái phép, ông Đ khởi kiện là để hợp pháp đất nông nghiệp của ông Đ sang đất ở là không hợp pháp. Đối với miếng đất anh Vang mua của ông Toán là việc thỏa thuận giữa ông Toán và ông Đ, các con ông Toán đã cắt lại phần đất ở giữa cho ông Đ, hiện phần đất đó vẫn còn, việc ông Đ không thừa nhận là không có căn cứ. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm xét xử lại.

Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M không bổ sung gì thêm.

Luật sư Huỳnh Mỹ Long bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm cho rằng về nguồn gốc đất là của hộ ông Đ, sau khi các hộ chuyển đổi thì phần diện tích của hộ ông Đ còn 14,1m chiều dài mặt đường, ông Đ đã bán 10m cho vợ chồng anh Tuấn và vợ chồng anh Thành, còn 4,1m việc này Ông Nguyễn Văn T thừa nhận. Luật sư bị đơn cho rằng gia đình anh Thành con ông Toán trả lại cho ông Đ phần đất ở giữa là không đúng. Mặc dù khi các hộ tự thỏa thuận khi chưa có sự đồng ý của chính quyền địa phương nhưng từ trước đến nay các hộ vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp và đến nay đã có một số hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của anh Vang, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Ông Đ không tham gia tranh luận.

Ông Nguyễn Văn T tham gia tranh luận, ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữa gia đình ông và gia đình ông Đ đã có thỏa thuận về việc bán đất nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Luật sư Sơn giữ nguyên quan điểm tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Anh Nguyễn Văn V, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hộ Ông Ông Đ được Nhà nước giao đất nông nghiệp với tổng diện tích đất được giao là 1746m², trong đó có thửa số 223, tờ bản đồ số 09, tại Đồng Dế,

khu Dương Ổ, phường Phong K, thành phố BN, tỉnh BN. Ngày 05/09/1999, hộ gia đình Ông Ông Đ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, trong có thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 có diện tích 360m². Về vị trí thửa đất số 223 nằm giữa thửa đất số 224 của hộ Ông Nguyễn Văn T và thửa số 222 của hộ bà Ngô Thị Xi. Năm 2002, 09 hộ gia đình được giao đất nông nghiệp tại Đồng Dế, Dương Ổ, Phong Khê từ thửa số 219 đến thửa 226 đã tự thỏa thuận cắt một phần diện tích đất để làm lối đi chung và dôn điền nên diện tích đất thực tế của các hộ có sự thay đổi giảm đi, vị trí mốc giới trước và sau bị thay đổi, tuy nhiên vị giáp ranh giữa các thửa đất liền kề khi bót đất không có sự thay đổi, được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xác định mốc giới (BL 132, 139). Do vậy, thửa đất của hộ Ông Ông Đ sau khi trừ đi phần diện tích đất làm đường còn lại 296,1m² với kích thước là (14,1x21)m. Ngày 17/02/2012, ông Đ chuyển nhượng một phần thửa đất cho anh Tuấn, chị Liên theo chiều rộng thửa đất là 3m sâu 21m. Ngày 31/3/2012, ông Đ chuyển nhượng một phần cho anh Tuấn, chị Liên theo chiều rộng thửa đất là 5m sâu 21m. Ngày 25/7/2012, ông Đ chuyển nhượng cho anh Thành, chị Thơm chiều rộng thửa đất là 2m tiếp theo về hướng Tây kế tiếp với phần đất đã bán cho anh Tuấn sâu 21m. Như vậy, ông Đ còn lại diện tích đất là 86,1m², chiều rộng là 4,1m², chiều dài 21m, phía Bắc giáp đường đi, phía Đông giáp phần đất đã bán cho anh Thành, phía Nam giáp hộ bà Đa, phía Tây giáp hộ bà Xi.

Năm 2013, vợ chồng Anh Nguyễn Văn V xây nhà xưởng trên phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 của gia đình Ông Ông Đ nên đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu anh Vang, chị Mai phải trả lại cho đồng nguyên đơn phần diện tích đất có diện tích 86,1m². Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ gia đình Ông Ông Đ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Anh Nguyễn Văn V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Xét kháng cáo của anh Vang, Hội đồng xét xử nhận thấy: Về nguồn gốc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 tại Đồng Dế, Dương Ổ, Phong Khê được UBND huyện Yên Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Ông Đ từ năm 1999. Năm 2002, 09 hộ gia đình được giao đất liền kề nhau tại khu Đồng Dế đã tự thỏa thuận cắt một phần đất để làm đường đi thông ra đường chính B2 nên phần đất của gia đình ông Đ còn 296,1m² với kích thước là (14,1x21)m. Sau đó, ông Đ và gia đình đã 03 lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Tuấn, chị Liên và vợ chồng anh Thành, chị Thơm. Hiện thửa đất còn lại diện tích là 86,1m², chiều rộng là 4,1m², chiều dài 21m, phía Bắc giáp đường đi, phía Đông giáp phần đất đã bán cho anh Thành chị Thơm, phía Nam giáp hộ bà Đa, phía Tây giáp hộ bà Xi. Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự cũng như các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì có đủ

căn cứ xác định thửa đất Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M đang đang sử dụng chính là phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 223 tờ bản đồ 09 của hộ gia đình Ông Ông Đ.

Tại phiên tòa anh Vang cho rằng phần diện tích đất mà anh đang sử dụng là do vợ chồng anh mua của Ông Nguyễn Văn T ngày 05/9/2012, hai bên có viết giấy chuyển nhượng nhưng trước khi mua anh có sang gặp và hỏi ông Đ. Về nội dung kháng cáo này, Hội đồng xét xử thấy: Bản án sơ thẩm đã xem xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Văn T, Bà Phạm Thị H và bên nhận chuyển nhượng là Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M ngày 05/9/2012, đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất tại khu đồng Dế với chiều dài 4,5m, có vị trí nằm giữa thửa đất số 222 của hộ bà Ngô Thị Xi và phần diện tích đất ông Đ bán cho vợ chồng anh Thành, chị Thơm thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ 09 đứng tên hộ Ông Ông Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng bằng văn bản, nhưng không tuân theo quy định của pháp luật, bản thân anh Vang biết phần diện tích đất này là của gia đình Ông Ông Đ nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng thì lại giao dịch với vợ chồng ông Toán, bà Huyền. Trong khi ông Toán, bà Huyền không phải là người có quyền quản lý sử dụng hợp pháp tài sản và cũng không được chủ sở hữu hợp pháp là các thành viên trong hộ gia đình ông Đ ủy quyền để thay mặt tham gia giao dịch. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản của vợ chồng ông Toán, bà Huyền và vợ chồng anh Vang, chị Mai với đối tượng giao dịch là phần diện tích đất kích thước 4,5m x 21m nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ 09 của hộ gia đình Ông Ông Đ là vi phạm quy định tại Điều 167 Luật Đất đai và các Điều 123 và 142 Bộ luật Dân sự.

Do đó, bản án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn buộc Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M phải trả lại quyền sử dụng đất phần diện tích 86,1m², kích thước (4,1x21) m nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09 có diện tích là 86,1m² tại Đồng Dế, khu Dương Ổ, Phong Khê, thành phố BN, có tứ cận phía Bắc giáp đường đi, phía Đông giáp phần đất của anh Thành, phía Nam giáp hộ bà Đa, phía Tây giáp hộ bà Xi (có sơ đồ chi tiết kèm theo, gồm các cạnh A,D',C',B) cho hộ gia đình Ông Ông Đ là có căn cứ pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm Anh Nguyễn Văn V không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí: Anh Vang phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 142, 160, 161, 164, 165, 166, 168, 175, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 3, Điều 54, 166, 167, 202, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí tòa án, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Ông Đ, Bà Ngô Thị X, Anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị N, Chị Nguyễn Thị N1, Chị Nguyễn Thị H do Ông Ông Đ đại diện. Buộc Anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và bàn giao trả lại phần diện tích đất có kích thước (4,1 x 21)m nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 09, diện tích 86,1m², địa chỉ tại Đồng Dế, khu Dương Ổ, phường Phong K, thành phố BN cho người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp là hộ Ông Ông Đ (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho các nguyên đơn do Ông Ông Đ đại diện tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 28.000.000đ, trong đó chi phí xem xét thẩm định là 26.000.000đ, chi phí định giá tài sản là 2.000.000đ.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị M phải chịu 1.889.000đ án phí dân sự sơ thẩm; anh Vang phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận anh Vang đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0002166 ngày 30/9/2019 tại Chi cục thi hành án thành phố BN).

Hoàn trả các nguyên đơn do Ông Ông Đ đại diện 1.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2017/0000236 ngày 18/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN, tỉnh BN.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi

hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND thành phố BN;
- Chi cục THADS thành phố BN;
- Dương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Văn Tính

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Bình Hoàng Tuấn Anh

Nguyễn Văn Tính

