

Bản án số: 61/2024/DS-PT

Ngày: 26/6/2024

“V/v Tranh chấp về giao dịch dân sự về chuyển nhượng QSDĐ và đòi lại tài sản là QSDĐ”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Hồng Vân.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hải

Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 05, 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp về giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2024/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Ngọc L, sinh năm 1957; Nơi cư trú: Xóm T, xã H huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Phòng 411, tòa nhà E L, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng Đ, bà Đinh Thị S, bà Phan Thị N, luật sư văn phòng L5 thuộc đoàn luật sư tỉnh N; Địa chỉ: Đường T, xóm E, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Bà S có mặt, ông Đ, bà N vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Xuân Q, sinh năm 1958; Nơi cư trú: K, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1987 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh N. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị N1, sinh năm 1962 (vợ ông L); Nơi cư trú: Xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1942; Nơi cư trú: Thôn C, xã C huyện A, Nghệ An. Vắng mặt.

3. Bà Hoàng Thị L2, sinh năm 1945; Nơi cư trú: Xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

4. Bà Hoàng Thị L3, sinh năm 1953; Nơi cư trú: Số nhà E, đường N, khối V, phường Đ, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

5. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1956; Nơi ĐKKHKT: xóm N, xã N thành phố V, tỉnh Nghệ An; Chỗ ở hiện nay: Số nhà B, C, đường N, khu đô thị M, phường C, quận N L, Hà Nội. Vắng mặt.

6. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị H1, Nơi cư trú: Khối Q, thị Trấn N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Văn H2; Nơi cư trú: Xóm N, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị D; Nơi cư trú: Xóm N, xã H, huyện N. Có mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Kim H3; Nơi cư trú: Xóm A, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt ngày 5/6; Vắng mặt ngày 26/6.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị L2, bà Hoàng Thị L3, bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị T, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, và Nguyễn Thị Kim H3: Ông Hoàng Xuân Q, sinh năm 1958; nơi cư trú: K, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, của nguyên đơn thể hiện:

Vào năm 1996, ông Hoàng Ngọc L có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng C1 thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 diện tích khoảng 01 sào 13 thước với giá 1.200.000đồng. Sau khi thỏa thuận hai bên có lập “Giấy bán vườn đề ngày 26/6/1996”. Tờ giấy bán vườn do ông L đọc cho bà Đinh Thị N1 (vợ ông) viết, sau đó ông L và ông C1 đọc lại và ký vào giấy. Tại thời điểm chuyển nhượng do không

biết nên không ghi cụ thể số thửa đất, tờ bản đồ mà chỉ ghi vị trí thửa đất phía Đông giáp đất ông **Hoàng M1**; phía Nam giáp đất bà **Lê Thị S1**; phía Tây giáp đất bà **Nguyễn Thị T1**; phía bắc giáp đất Cồn Đóng. Khi chuyển nhượng chỉ có ông **L** và ông **C1** đứng ra giao dịch và làm giấy tờ với nhau. Việc chuyển nhượng có ông **Hoàng Văn T2**, sinh năm 1966, địa chỉ: **xóm T, xã H, huyện N** làm chứng nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi hai bên chuyển nhượng đất và làm giấy bán vườn ông **L** đã giao tiền đầy đủ cho ông **Hoàng C1**. Việc giao tiền không làm giấy tờ gì và cũng không có sự chứng kiến của ai. Thời điểm ông **Hoàng C1** chuyển nhượng thửa trên vợ và các con của ông **C1** đều không có ai chứng kiến. Việc ông **C1** có nói với vợ và các con của mình hay không thì ông **L** không rõ. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 914 nêu trên của ông **Hoàng C1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 mang tên **Hoàng C1**. Khi hai bên chuyển nhượng đất ông **Hoàng C1** đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **L** nhưng ông **L** đã làm thất lạc, không tìm được. Ông **L** cũng không báo với cơ quan chức năng để xin cấp lại. Từ năm 1996 đến nay gia đình ông sử dụng thửa đất trên để sản xuất hoa màu như đậu lạc, ngô. Từ năm 1996 đến năm 2001 mỗi năm ông **L** có đưa 50.000đồng đến trả cho gia đình ông **C1**.

Năm 2005 theo chủ trương đo đạc lại, thửa đất của ông và ông **C1** đã được gộp chung lại thành thửa 1512 tờ bản đồ số 12 tổng toàn bộ diện tích là 1.663m². Từ đó đến nay 02 thửa đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 gia đình ông **L** tiến hành xây một phần bờ tường bao gộp toàn bộ thửa đất mua của ông **Hoàng C1** với thửa đất của gia đình ông và đề nghị cấp giấy chứng nhận nhưng các con ông **C1** về đòi lại nên thửa đất vẫn chưa được làm thủ tục gì.

Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán vườn giữa ông và ông **Hoàng C1** lập ngày 26/6/1996" để ông được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của ông **Hoàng Xuân Q** về việc yêu cầu **UBND xã H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **Q**.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Hoàng Xuân Q** trình bày: Bố mẹ ông là ông **Hoàng C1** và bà **Nguyễn Thị Y**, ông **C1** sinh năm 1916 chết năm 1998, bà **Y** sinh năm 1918 chết năm 2016. Ông **C1** và bà **Y** sinh được 07 người con gồm: Bà **Hoàng Thị C**, Bà **Hoàng Thị L2**, Bà **Hoàng Thị L3**, Bà **Hoàng Thị H**, ông **Hoàng Xuân Q**, Bà **Hoàng Thị T**, Bà **Hoàng Thị T3** (bà **T3** chết năm 2000 có 4 người con gồm: **Nguyễn Thị H1**, **Nguyễn Văn H2**, **Nguyễn Thị D**; **Nguyễn Thị H3**).

Nguồn gốc thửa đất số 914 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) nay là một phần thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12, tại xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An là của ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y. Trước đây bố mẹ, anh chị em ông sống trên thửa đất này. Đến năm 1992 ông Q được nhà nước cấp đất theo chế độ chính sách là một thửa đất khác cũng ở xóm T, xã H. Vợ chồng ông đã xây nhà trên thửa đất mới được Nhà nước cấp. Sau khi xây nhà xong vợ chồng ông đã đón ông C1, bà Y về ở trên ngôi nhà mới mục đích để ở gần chị gái (bà L2), để bà L2 tiện chăm sóc ông bà. Vợ chồng ông chuyển ra huyện D sinh sống.

Do anh em ông Q đều có gia đình riêng ổn định nên bố mẹ ông đã cho ông Hoàng Ngọc L mượn thửa đất số 914 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) tại xóm T, xã H để sản xuất hoa màu khi nào cần sẽ yêu cầu ông L trả lại. Thời điểm bố mẹ ông cho ông Hoàng Ngọc L mượn đất thì trên đất vẫn có một ngôi nhà ngang và chuồng bò. Sau khi cho ông L mượn được một thời gian thì bố mẹ ông đã bán ngôi nhà cho người khác để họ dỡ về sử dụng. Kể từ khi bố mẹ ông cho ông Hoàng Ngọc L mượn thửa đất nêu trên hàng năm ông L trả cho bố mẹ ông 50.000 đồng. Việc trả tiền hàng năm ông Hoàng Ngọc L chỉ đưa tiền đến trả và không làm giấy tờ gì. Khoảng 02 năm đầu ông L chỉ trả khoản tiền này cho bố mẹ ông. Sau khi bố ông chết, mẹ ông già yếu, ông L trả cho ông Q. Từ năm 2002 đến nay thì ông L không trả khoản tiền này nữa.

Từ năm 1996 đến nay gia đình ông Hoàng Ngọc L vẫn sử dụng thửa đất của bố mẹ ông để sản xuất. Nay, do có nhu cầu sử dụng nên anh em ông yêu cầu ông L trả lại đất nhưng ông L không trả. Vì vậy, ông không làm được thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005 Ủy ban nhân dân xã H tiến hành đo đạc lại thửa đất đang tranh chấp, gia đình ông không ai biết. Việc đo đạc lại do ông L chỉ cho cơ quan đo đạc nên họ đã gộp chung thửa đất của bố mẹ ông tức thửa 914 tờ bản đồ số 3 với thửa 915 tờ bản đồ số 03 của bà Hoàng Thị T4 do gia đình ông L sử dụng thành thửa 1512 tờ bản đồ số 12.

Hiện nay, ông Hoàng Ngọc L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận “Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996” giữa ông Hoàng C1 và ông Hoàng Ngọc L ông không chấp nhận đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông L.

Ngày 30/3/2023 ông Hoàng Xuân Q có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là “Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996” vô hiệu. Buộc ông Hoàng Ngọc L trả lại toàn bộ diện tích của thửa đất 914 tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) tại xóm T, xã H của ông Hoàng C1, bà Nguyễn Thị Y cho ông. Tại phiên tòa bị đơn ông Hàng Xuân Q1 rút một phần yêu cầu phản tố về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996” vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Đinh Thị N1** nhất trí hoàn toàn với trình bày của ông **Hoàng Ngọc L** và không bổ sung gì.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Hoàng Thị C**, bà **Hoàng Thị L2**, bà **Hoàng Thị L3**, bà **Hoàng Thị H**, bà **Hoàng Thị T**, bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Nguyễn Văn H2**, bà **Nguyễn Thị D**, và **Nguyễn Thị Kim H3** đã có văn bản ủy quyền cho ông **Hoàng Xuân Q** và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đều có ý kiến nhất trí với ý kiến của ông **Hoàng Xuân Q**. Các anh chị em đều đã có văn bản thỏa thuận phân chia sản thừa kế của ông **C1** bà **Y** là thửa đất 914 nêu trên. Các đồng thừa kế đều đồng ý nhường phần di sản mà mình được hưởng cho ông **Hoàng Xuân Q**.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L1:
Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận giao dịch dân sự là “Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996” giữa ông **Hoàng C1** và ông **Hoàng Ngọc L**. Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án buộc ông **Hoàng Ngọc L** trả lại thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03(BĐ 299) tại **xóm T, xã H** cho ông **Hoàng Xuân Q** vì những lý do: Khi ông **C1** chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **L** sau một thời gian mới bán ngôi nhà cho người khác dỡ về sử dụng điều đó thể hiện ý chí của ông **Hoàng C1** đối với việc bán nhà và bán vườn để đi nơi khác. Ngoài ra tại giấy bán vườn có chữ ký của ông **Hoàng C1** thể hiện rõ ông **C1** đã bán thửa đất trên cho ông **Hoàng Ngọc L**. Việc mua bán mặc dù không có công chứng chứng thực nhưng ông **L** đã trả đủ tiền cho ông **Hoàng C1**. Ngoài ra tại tờ giấy viết tay của bà **Hoàng Thị T** là con gái của ông **Hoàng C1**, bà **T** muốn chuộc lại thửa đất trên từ ông **L** chứng tỏ việc mua bán giữa ông **C1** và ông **L** là có thật. Đến năm 2005 chủ trương đo đạc lại đất trên địa bàn toàn xã đã thông báo trên loa phát thanh của xóm của xã, các con ông **C1**, bà **Y** sinh sống trên địa bàn xã và cũng thực hiện đo đạc lại đất nhưng không ai có ý kiến gì.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Ngọc L:
Thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **L** đã trình bày đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông **Hoàng Ngọc L** về công nhận giao dịch dân sự là “Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996” giữa ông **Hoàng C1** và ông **Hoàng Ngọc L**; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Hoàng Xuân Q** về đề nghị Tòa án buộc ông **Hoàng Ngọc L** phải trả lại thửa đất 914 tờ bản đồ số 03 nêu trên cho ông **Hoàng Xuân Q**.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu phản tố của ông **Hoàng Xuân Q** về đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán vườn lập ngày

26/6/1996” vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Hoàng Xuân Q về việc buộc ông Hoàng Ngọc L trả lại thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 (BĐ 299) nay là một phần thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 (BĐ địa chính 2005) tại xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An cho ông Hoàng Xuân Q.

Quá trình giải quyết vụ án UBND xã H có báo cáo xác định nguồn gốc thửa đất số 914 tờ bản đồ số 3, tại xóm T, xã H là của ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y. Thửa đất này được nhà nước cấp cho ông C1, bà Y trước năm 1987. Đến năm 1996 ông C1, bà Y chuyển đến thửa đất khác ở với con. Từ năm 1996 đến nay ông Hoàng Ngọc L sử dụng thửa đất này để trồng hoa màu. Trên đất hiện nay chưa xây dựng công trình gì. Căn cứ bản đồ 299, sổ địa chính, sổ mục kê tại UBND xã phản ánh thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Hoàng C1. Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy chứng nhận không lưu trữ tại UBND xã. Quá trình sử dụng đất từ trước đến nay thửa đất của ông C1, bà Y thuộc diện gia đình chính sách nên không phải nộp thuế;

Quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An có ý kiến: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng: thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) có nguồn gốc của ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y sử dụng từ năm 1980 đến năm 1996. Đến tháng 3/1996 ông C1, bà Y chuyển nhà đi nơi khác sống nên thửa đất nêu trên do ông Hoàng Ngọc L sử dụng để sản xuất nông nghiệp. Việc các bên có thực hiện chuyển nhượng hay không thì ủy ban nhân dân huyện không rõ vì thửa đất chưa được làm bất kỳ thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ai tại Ủy ban nhân dân huyện N.

Hồ sơ thửa đất phản ánh: Bản đồ 299 đất vườn ở của ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y thuộc thửa 914, tờ bản đồ số 03 diện tích 810m². Sổ địa chính năm 1995 thửa 914 tờ bản đồ số 03 diện tích 832m² mang tên Hoàng C1. Sổ mục kê năm 1995 thửa 914 tờ bản đồ số 03 diện tích 810m² mang tên Hoàng C1.

Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, do hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay không lưu trữ tại Ủy ban nhân dân huyện nên không có căn cứ khẳng định thửa đất 914 tờ bản đồ số 03 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là “Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996” vô hiệu. Giữ nguyên một phần yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông Hoàng Ngọc L trả lại thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 (BĐ 299) tại xóm T, xã H, huyện N diện tích 810m² cho ông với lý do thửa đất này do ông L mượn của bố mẹ ông để sản xuất hoa màu.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 200, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 130, 131, 133, 691, 692, 693, 696, 707, 708, 232, 233 và Điều 146 Bộ luật dân sự 1995; Các Điều 27 và 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000; Các Điều 20; 100, 166, 176, 170, 179 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc L về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán vườn viết tay lập ngày 26 tháng 6 năm 1996 giữa ông Hoàng C1 và ông Hoàng Ngọc L" đối với thửa đất số 914, tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) tại xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Xuân Q về đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán vườn viết tay lập ngày 26 tháng 6 năm 1996 giữa ông Hoàng C1 và ông Hoàng Ngọc L" đối với thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 tại xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Xuân Q về đề nghị Tòa án buộc ông Hoàng Ngọc L trả lại toàn bộ thửa đất số 914 tờ bản đồ 03 (bản đồ 299) nay là một phần của thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 2005) tại xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An cho ông Hoàng Xuân Q.

- Buộc ông Hoàng Ngọc L phải trả lại cho ông Hoàng Xuân Q thửa đất số 914 tờ bản đồ 03 (bản đồ 299), nay là một phần của thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 2005) tại xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An có diện tích 810m².

Vị trí thửa đất có tứ cận phía Đông giáp đất của gia đình ông Hoàng Văn B dài 14,93m + 4,71m + 1,93m + 3,48 + 6,06m (được giới hạn bởi các điểm 12 - 11 - 10 - 7 - 6 - 37); phía Nam giáp đất của gia đình ông Hoàng Sông L4 dài 7,24m + 11,9m + 3,72m (được giới hạn bởi các điểm 17 - 22 - 23 - 41); phía Bắc giáp đường của đất nông nghiệp dài 6,29m + 18,61m (được giới hạn bởi các điểm 37 - 40 - 36); phía Tây giáp thửa đất của bà Hoàng Thị T4 do gia đình ông Hoàng Ngọc L đang sử dụng dài 33,32m (được giới hạn bởi các điểm 36 - 41) (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Hoàng Xuân Q trực tiếp liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Hoàng

Ngọc L kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp không đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tính công sức quản lý, tôn tạo, gìn giữ thửa đất cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa ông **Hoàng Ngọc L** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Hoàng Ngọc L**, sửa bản án sơ thẩm về phần trích công sức quản lý, duy trì thửa đất và phần tài sản trên đất theo thoả thuận của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng và ý kiến Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện theo uỷ quyền tham gia phiên tòa hoặc đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông **Hoàng Ngọc L**, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bác yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.1.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều khẳng định thửa đất 914 tờ bản đồ 03 (BĐ 299) tại **xóm T, xã H** nguồn gốc của ông **Hoàng C1** và bà **Nguyễn Thị Y** được nhà nước cấp trước năm 1980. Gia đình ông **C1** và bà **Y** đã làm nhà ở và sinh sống trên thửa đất này. Đến năm 1996, ông **C1** bà **Y** chuyển đến thửa đất khác để ở với con. Sau một thời gian, ngôi nhà cũ trên thửa đất này được ông **C1**, bà **Y** bán cho người khác dỡ về sử dụng. Từ năm 1996 đến nay, gia đình ông **Hoàng Ngọc L** trồng hoa màu như ngô, đậu, lạc trên thửa đất này.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Hoàng Ngọc L** khai thửa đất đã được ông **Hoàng C1** và ông thoả thuận chuyển nhượng và lập "Giấy bán vườn" viết

tay ngày 26/6/1996" với giá 1.200.000 đồng, ông đã giao tiền cho ông C1. việc mua bán và giao nhận tiền chỉ có ông và ông C1 thực hiện với nhau. Vợ và các con của ông Hoàng C1 đều không biết và cũng không có ai chứng kiến. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng C1. Ông C1 đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho ông nhưng do ông đã làm mất và cũng không báo mất để xin cấp lại.

Bị đơn ông Hoàng Xuân Q lúc thì khai thửa đất là do bố mẹ ông là ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y cho ông L thuê hàng năm ông L trả 50.000 đồng; lúc thì khai bố mẹ ông cho ông L mượn, hoàn toàn không có việc mua bán. Tuy nhiên, việc cho mượn hay cho thuê chỉ bằng miệng chứ không làm văn bản giấy tờ gì. Thửa đất của bố mẹ ông đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa thì ông cũng không biết vì bản thân ông chưa được nghe hay nhìn thấy giấy chứng nhận bao giờ.

Tại báo cáo số 38/BC - UBND.ĐC ngày 24/4/2023 của UBND xã H thể hiện thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 do nhà nước cấp cho vợ chồng ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y từ những năm 1980. Bản đồ 299, Sổ mục kê, sổ địa chính lưu trữ tại UBND xã đều thể hiện tên Hoàng C1 và tùy vào quy định từng giai đoạn để ghi vào hồ sơ sổ sách tên của vợ, chồng. Thời kỳ lập bản đồ 299 hoặc cấp đất theo nghị định 64 chỉ ghi tên vợ hoặc chồng chứ không ghi tên cả hai vợ chồng. Do đó, tại hồ sơ lưu trữ chỉ thể hiện tên ông Hoàng C1 nhưng thực tế đó là cấp cho vợ chồng ông C1 bà Y. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 914 tờ bản đồ 03, do hồ sơ cấp giấy chứng nhận không lưu trữ nên không khẳng định thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa.

Về hồ sơ thửa đất hiện nay đang lưu trữ tại UBND xã H phản ánh: Bản đồ 299 đất vườn ở của ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y thuộc thửa 914, tờ bản đồ số 03 diện tích 810m². Sổ địa chính năm 1995 thửa 914 tờ bản đồ số 03 diện tích 832m² mang tên Hoàng C1. Sổ mục kê năm 1995 thửa 914 tờ bản đồ số 03 diện tích 810m² mang tên Hoàng C1.

Bản đồ địa chính 2005 thể hiện thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 diện tích 810m² đã được đo gộp chung với thửa đất số 915 tờ bản đồ số 03 mang tên Hoàng Thị T4 (mẹ ông L mà hiện nay gia đình ông L đang sử dụng) thành thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 ghi tên chủ sử dụng là Nguyễn Thị Y diện tích 1663m². Việc chênh lệch về diện tích theo bản đồ 299; sổ địa chính và sổ mục kê thửa đất là do sai số quá các thời kỳ đo đạc hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi.

Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An có ý kiến: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) có nguồn gốc của ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y sử dụng từ năm 1980 đến năm 1996. Đến tháng 3/1996 ông

C1, bà Y chuyển nhà đi nơi khác nên thửa đất nêu trên do ông Hoàng Ngọc L sử dụng sản xuất nông nghiệp. Các bên có thực hiện việc chuyển nhượng hay không thì UBND huyện không rõ vì thửa đất chưa được làm bất kỳ thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ai. Hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn lưu trữ tại UBND huyện nên không khẳng định thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa. Về thông tin thửa đất tại bản đồ 299, số địa chính và sổ mục kê phản ánh đúng như tài liệu mà UBND xã H đã cung cấp.

Quá trình thu thập tài liệu, Trung tâm công nghệ thông tin Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh N thể hiện hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng C1 đối với thửa đất 914 tờ bản đồ số 03 không lưu trữ nên không có căn cứ khẳng định thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng C1 hay chưa.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 914 tờ bản đồ số 03 (BĐ 299) tại xóm T, Cừu, xã H, huyện N được nhà nước cấp cho ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y là có căn cứ.

[2.1.2] Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ: Ranh giới thửa đất tranh chấp Phía Đông giáp đất của gia đình ông Hoàng Văn B ranh giới ngăn cách bằng bờ tường rào xây bằng tấp lô do gia đình ông B xây dài 34,4m. Phía Nam giáp đất của gia đình ông Hoàng Sông L4 ranh giới ngăn cách bằng bờ tường rào xây bằng tấp lô do gia đình ông L4 xây theo ông L xác định dài 22,9m; theo ông Q xác định dài 26,2m. Phía Bắc giáp đất nông nghiệp ranh giới ngăn cách bằng bờ tường rào xây bằng tấp lô do ông L xây, theo ông L xác định dài 26,9m; theo ông Q xác định dài 30,6m. Phía Tây giáp thửa đất của bà Hoàng Thị T4 do gia đình ông Hoàng Ngọc L đang sử dụng không có bờ tường rào hay ranh giới xác định cụ thể. Theo ông L xác định dài 33m, theo ông Q xác định dài 34m. Trên diện tích thửa đất tranh chấp hiện không có bất kỳ công trình xây dựng nào và không được trồng bất kỳ loại cây cối nào. Do nguyên đơn và bị đơn chỉ thống nhất được vị trí ranh giới phía Đông, phía Nam và phía Bắc của thửa đất. Vị trí ranh giới phía Đông, phía Nam, phía Bắc đều đã được xây bờ tường bao và không có tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề. Phía Tây giáp thửa đất của bà Hoàng Thị T4 các bên không xác định. Do đó, hội đồng thẩm định và các đương sự thống nhất lấy điểm mốc cố định từ bờ rào phía Đông giáp đất của gia đình ông Hoàng Văn B kéo dài về phía Bắc, phía Nam và phía Tây để làm căn tính diện tích của thửa đất 914 tờ bản đồ số 03 là phù hợp với hiện trạng của thửa đất.

[2.1.3] Về giám định chữ viết: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự rõ về quyền yêu cầu Trung cầu giám định chữ ký và

chữ viết của ông Hoàng C1 tại "Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996". Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều không ai yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định. Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn ông Hoàng Ngọc L có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Hoàng C1. Tòa án đã yêu cầu các ông L cung cấp mẫu chữ ký của ông C1 nhưng ông L không cung cấp được và cũng không biết cơ quan, tổ chức nào đang lưu giữ chữ ký, chữ viết của ông C1. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm không thu thập được mẫu chữ ký của ông Hoàng C1 để phục vụ việc Trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông Hoàng C1.

[2.1.4] Đối với bản giấy viết tay có mục đề kính gửi anh L và cuối tờ giấy có chữ T do ông Hoàng Ngọc L cung cấp. Quá trình giải quyết vụ án ông L khai đó là căn cứ chứng minh việc ông C1 đã bán đất cho ông nên bà T (con gái ông C1) mới xin chuộc lại. Bà Hoàng Thị T khai thừa đất của bố mẹ bà cho ông L mượn từ năm 1996 nay anh chị em có nhu cầu lấy lại để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Hoàng Ngọc L không đồng ý. Vì thời điểm đó ông L đang sử dụng thửa đất nên bà viết tờ giấy này mục đích là để ông L suy nghĩ lại và trả đất, nhưng ông L vẫn không chịu nên bà vứt tờ giấy đó vào sọt rác. Ông L nhất được ở đâu bà không rõ, hơn nữa bản thân bà là con gái nên không có quyền trong việc quyết định giải quyết tranh chấp mà giao cho ông Q đứng ra giải quyết. Hội đồng xét xử thấy: Các bên có quyền đưa ra tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ do các bên đưa ra để Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận phải được thu thập đảm bảo đúng trình tự mà pháp luật quy định. Đối với tờ giấy viết tay do ông Hoàng Ngọc L cung cấp là một trong các tài liệu, chứng cứ mang tính tham khảo chứ không mang tính quyết định về toàn bộ nội dung của vụ án như ông L trình bày. Mặt khác tờ giấy này cũng không phải do ông Hoàng C1 viết ra do đó không thể chứng minh được có việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa ông Hoàng C1 và ông Hoàng Ngọc L.

[2.1.5] Về tính pháp lý của giao dịch dân sự.

- Về hình thức: Đối với tờ giấy viết tay đề ngày 26/6/1996 có chữ ký Ca và chữ ký Hoàng Ngọc L nhưng không được công chứng, chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức của giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

"Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- 1- Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;
- 2- Mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

3- Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

4- Hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật"

Điều 133 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định Hình thức giao dịch dân sự

"Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

Trong trường hợp pháp luật có quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải được Công chứng nhà nước chứng nhận, được chứng thực, đăng ký hoặc phải xin phép, thì phải tuân theo các quy định đó".

Điều 691 Bộ luật dân sự 1995 quy định "Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền".

Điều 692 Bộ luật dân sự 1995 quy định "Việc chuyển quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền".

Điều 696 Bộ luật dân sự 1995 quy định "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền".

Điều 707 Bộ luật dân sự 1995 quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai".

Điều 708 quy định nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải ghi rõ "...Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất...";

Ngoài ra tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 quy định "Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện..."

Như vậy, đối với giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán vườn viết tay ngày 26/6/1996 do ông Hoàng Ngọc L cung cấp không đảm bảo các quy định của pháp luật như đã viện dẫn ở trên.

Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 691, 692, 696, 707 và Điều 708 Bộ luật dân sự 1995; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 toà án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch dân sự là "Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996 giữa ông Hoàng Ngọc L và ông Hoàng C1" đã vi phạm hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của giao dịch dân sự là có căn cứ.

- Về nội dung: Giấy bán vườn lập ngày 26 tháng 6 năm 1996, có nội dung "Tôi có con Hoàng Xuân Q thương binh hạng nặng được UBND xã H cấp đất ở gần chợ C2 Bụt tôi theo con vào ở cùng. Nay tôi thừa mảnh vườn ở cũ bán cho cháu Hoàng N2 lân, sinh năm 1957 Trường Cửu, N, N, Nghệ An. Diện tích một sào 13

thước với giá 1.200.000đồng và ba bờ cõi vị trí phía Đông giáp đất ông Hoàng M1; phía Nam giáp bà Lê Thị S1; phía Tây giáp bà Nguyễn Thị T1; phía bắc giáp đất Cồn Đống" nhưng không ghi cụ thể số thửa đất bao nhiêu, tờ bản đồ nào, loại đất gì, tình trạng pháp lý của thửa đất, đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào, do ai đứng tên, điều đó dẫn đến đôi tượng giao dịch không rõ ràng.

Tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý của vợ chồng ông C1, bà Y, đất không có tranh chấp, không bị kê biên nhưng Giấy bán vườn không có chữ ký của bà Y. Hiện nay, bà Y đã chết do đó không có căn cứ để khẳng định bà Y biết ông C1 và ông L giao dịch chuyển nhượng thửa đất cho nhau.

Tại Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 và Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ - CP quy định việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận tức là phải có sự thống nhất ý chí giữa hai vợ chồng. Ở đây, quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị lớn, về nguyên tắc là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng tại Điều 232; 233 của Bộ luật Dân sự 1995 quy định "Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung". "Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất; Vợ, chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung bằng công sức của mỗi người; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung".

Theo lời khai của ông L và bà N1 giấy bán vườn viết tay do ông L đọc cho bà N1 viết sau đó ông C1 và ông L ký là chưa đảm bảo tính khách quan.

Ông Hoàng Xuân Q và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (con của ông C1, bà Y) đều không ai thừa nhận giao dịch chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa ông C1 và ông L, cũng không ai công nhận "Giấy bán vườn viết tay lập ngày 26/6/1996" giữa ông Hoàng C1 và ông Hoàng Ngọc L là có thật mà chỉ thừa nhận thửa đất của bố mẹ cho ông L mượn để sản xuất hoa màu.

Quá trình lấy lời khai, người làm chứng ông Hoàng Văn T2 khai việc mua bán giữa ông L và ông C1 như thế nào ông không rõ và ông không chứng kiến. Khi ông đến nhà ông L chơi, ông L có đưa tờ giấy nhờ ông ký làm chứng thì ông ký chữ ông cũng không đọc nội dung. Do đó, không có căn cứ khẳng định ông Hoàng Văn T2 là người làm chứng, chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất giữa ông L và ông C1.

Ngoài ra theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao quy định:

“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hưởng dân tại điểm a.4 và điểm a.6 mục 2.3 (tức là hợp đồng chưa được công chứng chứng thực) nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố.....và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng;”. Tuy nhiên, kể từ thời điểm sử dụng đất năm 1997 đến nay trên thửa đất của ông **Hoàng C1** do ông **Hoàng Ngọc L** sử dụng sản xuất chưa xây dựng bất kỳ công trình kiên cố hay trồng bất kỳ loại cây lâu năm nào.

Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ để khẳng định giữa ông **Hoàng C1** và ông **Hoàng Ngọc L** có thiết lập giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 (BĐ 299). Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Hoàng Ngọc L** về việc đề nghị Tòa án công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán vườn lập ngày 26/6/1996" giữa ông **Hoàng C1** và ông **Hoàng Ngọc L** là có căn cứ nên cần giữ nguyên. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông **L**.

[2.1.6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ông **Hoàng Ngọc L** cho rằng thửa đất nêu trên do ông nhận chuyển nhượng từ ông **H4** Ca từ năm 1996 và sử dụng sản xuất hoa màu từ đó đến nay. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông **Hoàng Ngọc L**.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được như bản đồ 299; sổ mục kê, sổ địa chính... cũng như lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đều thừa nhận thửa đất số 914 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) của ông **Hoàng C1** và bà **Nguyễn Thị Y** được nhà nước cấp từ năm 1980. Gia đình ông **C1** đã làm nhà và sinh sống ổn định trên thửa đất này. Sau này, do các con lập gia đình và ra ở riêng, ông bà già yếu nên năm 1996 ông **C1**, bà **Y** chuyển đến sống với con tại ngôi nhà mới do ông **Hoàng Xuân Q** xây dựng gần **chợ B1**. Thời điểm ông bà chuyển đi sống cùng các con trên thửa đất vẫn còn ngôi nhà cũ cấp bốn và chuồng chăn nuôi. Sau khi chuyển đến nhà mới ở với con được một thời gian thì ông **C1**, bà **Y** mới bán ngôi nhà cũ cho một người dân tháo dỡ về sử dụng, còn thửa đất thì do gia đình ông **Hoàng Ngọc L** sử dụng sản xuất hoa màu từ đó đến nay.

Như vậy, việc ông L cho rằng ông C1 đã bán thửa đất trên cho ông L để chuyển đi ở với các con thì không có lý do gì sau khi bán đất chuyển đi ở với con một thời gian mới quay về bán nhà cho người khác.

Theo bị đơn ông Hoàng Xuân Q và những người con của ông C1, bà Y thửa đất này do ông C1, bà Y cho ông Hoàng Ngọc L mượn để sản xuất hoa màu nhưng là anh em họ hàng nên không làm giấy tờ gì và thời điểm đó các anh em ông đều có gia đình riêng chưa có nhu cầu lấy đất sản xuất nên để cho gia đình ông L sản xuất khi nào có nhu cầu sẽ lấy lại. Hàng năm ông Hoàng Ngọc L có trả cho gia đình ông 50.000 đồng, số tiền 50.000 đồng có lúc ông Q cho rằng đó là tiền thuê đất, lúc thì cho rằng do ông L mượn đất để sản xuất nên số tiền 50.000 đồng ông L đưa hàng năm là cho ông C1, bà Y mua cau trà.

Ông Hoàng Ngọc L thừa nhận từ năm 1996 mỗi năm ông trực tiếp trả cho ông C1 số tiền 50.000 đồng nhưng đó là tiền thuế đất để ông Q nộp cho nhà nước thay ông. Tuy nhiên, căn cứ báo cáo của UBND xã H thì gia đình ông C1 thuộc diện gia đình chính sách nên không phải nộp thuế đất. Do đó, việc ông L cho rằng số tiền 50.000 đồng ông trả cho ông C1 hàng năm là tiền nộp thuế là không có cơ sở.

Ngoài ra, ông L khai thửa đất nêu trên ông nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng C1 và sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay nhưng trải qua thời gian dài ông L không làm bất kỳ thủ tục gì để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, ông L khai khi chuyển nhượng ông C1 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho ông nhưng ông đã làm thất lạc và không báo với chính quyền đại phương để được cấp lại. Như vậy, trong trường hợp ông L đã nhận chuyển nhượng thửa đất của ông C1 hợp pháp thì không có lý do gì hàng năm ông L lại trả cho ông C1 50.000 đồng và cho đến thời điểm hiện nay thửa đất trên vẫn chưa được ông L làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2005, thực hiện chủ trương đo đạc lại đất đai trên địa bàn xã H thửa đất 914 tờ bản đồ số 3 đã được đo gộp chung với thửa đất của bà Hoàng Thị T4 là thửa số 915 tờ bản đồ số 03 (thửa đất này hiện nay gia đình ông L đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận mang tên Hoàng Thị T4 mẹ ông L ngày 22/7/1995) thành thửa 1512 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.663m². Ông L khai thời điểm đo đạc gộp thửa các con của ông C1, bà Y đều biết nhưng không có ý kiến gì; còn ông Q và các con của ông C1 thì khai thời điểm đo đạc lại anh em ông đều ở xa hoàn toàn không biết chủ trương đo đạc lại đất. Thời điểm này chỉ có bà L2 ở cùng xã nhưng bà L2 khẳng định việc đo gộp thửa đất của ông C1, bà Y với thửa của gia đình ông L khi nào bà hoàn toàn không biết. Do đó không có cơ sở khẳng định việc đo gộp hai thửa đất nêu trên vào năm 2005 thành thửa 1512 tờ bản đồ số 12 các con của ông C1

bà Y biết mà không có ý kiến gì. Hơn nữa thời điểm đó gia đình ông L là sinh sống trên thửa đất sát với thửa đất của ông Hoàng C1 và trực tiếp sản xuất trên thửa đất của ông C1, bà Y thì việc đo gộp hai thửa thành một thửa bản thân ông L biết rõ. Theo báo cáo của UBND xã H ông L là người chỉ mốc để cán bộ kỹ thuật đo vẽ thực hiện việc đo đạc; nhưng tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc năm 2005 thể hiện thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 chủ sử dụng là Nguyễn Thị Y điều đó chứng minh thửa đất nêu trên của ông C1, bà Y cho ông L mượn là hoàn toàn có căn cứ.

Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 23/3/2022 và ý kiến của các đồng thừa kế là các con, cháu của ông Hoàng C1 và bà Nguyễn Thị Y đều thống nhất nhường lại phần mình được hưởng cho ông Hoàng Xuân Q. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Hoàng Ngọc L trả lại thửa đất số 914 tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) diện tích 810m² tại xóm T (nay là xóm T), xã H cho ông Hoàng Xuân Q là phù hợp. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông L, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu xem xét tính công sức quản lý, tôn tạo, gìn giữ thửa đất cho vợ chồng ông:

Gia đình ông Hoàng Ngọc L trồng hoa màu như ngô, đậu, lạc trên thửa đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay, là có công sức duy trì, bảo quản đất nhưng toà án cấp sơ thẩm không trích công sức cho ông Hoàng Ngọc L là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Hoàng Ngọc L trích một phần công sức bằng hiện vật là đất cho ông Hoàng Ngọc L (Tương đương 120 m² đất vườn) là phù hợp. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

[3] Về các tài sản ông Hoàng Ngọc L đã xây dựng trên đất tranh chấp: Tại phiên toà ông Hoàng Xuân Q đồng ý tiếp tục sử dụng các tài sản ông Hoàng Ngọc L đã xây dựng trên thửa đất tranh chấp bao gồm: Bờ tường xây gạch táp lô nghiêng (hướng Bắc) giáp đất nông nghiệp 49,5 m² trị giá 3.118.000 đồng; Da trát hai bên bờ tường 99 m² trị giá 3.910.000 đồng; Móng đá học 39 m³ trị giá 2.112.000 đồng. Ông Hoàng Xuân Q có nghĩa vụ trích trả cho ông Hoàng Ngọc L số tiền 9.140.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bị đơn không vi phạm quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Hoàng Ngọc L kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Hoàng Xuân Q lẽ ra phải chịu án phí đối với phần giá trị trích công sức cho ông L nhưng ông Q là thương binh nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị trích công sức.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Hoàng Ngọc L**, sửa bản án sơ thẩm về phần trích công sức quản lý, duy trì thửa đất và phần tài sản trên đất theo thoả thuận của bị đơn.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 200; 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 130, 131, 133, 691, 692, 693, 696, 707, 708, 232, 233 và Điều 146 Bộ luật dân sự 1995; Các Điều 27 và 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000; Các Điều 20, 100, 166, 176, 170, 179 và 203 của Luật đất đai năm 2013. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hoàng Ngọc L** về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán vườn viết tay lập ngày 26 tháng 6 năm 1996 giữa ông **Hoàng C1** và ông **Hoàng Ngọc L**" đối với thửa đất số 914, tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) tại **xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An**.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Hoàng Xuân Q** về đề nghị Tòa án buộc ông **Hoàng Ngọc L** trả lại toàn bộ thửa đất số 914 tờ bản đồ 03 (Bản đồ 299) nay là một phần của thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 (Bản đồ địa chính năm 2005) tại **xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An** cho ông **Hoàng Xuân Q**.

Buộc ông **Hoàng Ngọc L** phải trả lại cho ông **Hoàng Xuân Q** thửa đất số 914 tờ bản đồ 03 (Bản đồ 299), nay là một phần của thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 (Bản đồ địa chính năm 2005) tại **xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An** có diện tích 810 m².

Vị trí thửa đất có tứ cận phía Đông giáp đất của gia đình ông **Hoàng Văn B** dài 14,93m + 4,71m + 1,93m + 3,48 + 6,06m (Được giới hạn bởi các điểm 12 - 11 - 10 - 7 - 6 - 37); phía Nam giáp đất của gia đình ông **Hoàng Sông L4** dài 7,24m + 11,9m + 3,72m (Được giới hạn bởi các điểm 17 - 22 - 23 - 41); phía Bắc giáp đường của đất nông nghiệp dài 6,29m + 18,61m (Được giới hạn bởi các điểm 37 - 40 - 36); phía Tây giáp thửa đất của bà **Hoàng Thị T4** do gia đình ông **Hoàng Ngọc L** đang sử dụng dài 33,32m (Được giới hạn bởi các điểm 36 - 41) (Có sơ đồ kèm theo).

Trích công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo tài sản: Giao cho ông **Hoàng Ngọc L** được quyền sử dụng phần diện tích đất 120 m² (Đất vườn) tại thửa đất số 914 tờ bản đồ 03 (Bản đồ 299) nay là một phần của thửa đất số 1512 tờ bản đồ số 12 (Bản đồ địa chính năm 2005) tại **xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An**. Được giới hạn bởi các

điểm A,B,C,D (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Hoàng Xuân Q, Hoàng Ngọc L trực tiếp liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Xuân Q tiếp tục sử dụng các tài sản ông Hoàng Ngọc L đã xây dựng trên thửa đất tranh chấp. Ông Hoàng Xuân Q được quyền sở hữu: Bờ tường xây gạch táp lô nghiêng (hướng Bắc) giáp đất nông nghiệp 49,5 m² trị giá 3.118.000 đồng; Da trát hai bên bờ tường 99 m² trị giá 3.910.000 đồng; Móng đá học 39 m³ trị giá 2.112.000 đồng. Ông Hoàng Xuân Q có nghĩa vụ trích trả cho ông Hoàng Ngọc L số tiền 9.140.000 (Chín triệu một trăm bốn mươi ngàn) đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án; Ông Hoàng Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 thoả thuận thi hành án, quyền thi hành án dân sự, 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.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện N;
- Chi Cục THADS huyện N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thái Thị Hồng Vân