

Bản án số: 77/2024/DS-PT
Ngày: 25-9-2024
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Toàn

Các thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trường

Bà Điều Thị Bích Lượ

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hà Thu-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Hoa- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2024/TLPT - DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa 682/2024/QĐ-PT ngày 13/9/2024 và ấn định mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đình L, sinh năm 1979 và chị Đặng Thị T, sinh năm 1990. Đại diện theo ủy quyền của anh L: Chị Đặng Thị T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khu Đ, xã Y, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Có mặt

Bị đơn: Ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu A, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1: Ông Nguyễn Đức H - Luật sư thuộc Văn phòng L6 - Đoàn luật sư tỉnh P. Địa chỉ: SN A, tổ B, khu T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu A, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

Người tham gia tố tụng khác:

1. Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1958;

2. Ông **Cù Văn P**, sinh năm 1956;
Đều có địa chỉ: **Khu A, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ.**
3. Ông **Nguyễn Đăng L1**, sinh năm 1970;
Địa chỉ: **Khu B, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ.**
Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn là anh **Nguyễn Đình L** và chị **Đặng Thị T** trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất vợ chồng tôi đang tranh chấp với ông **T1** là vợ chồng tôi mua của ông **L1** và bà **H1**. Vợ chồng ông **L1** và bà **H1** đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 cấp ngày 24/8/2018, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng và các thủ tục pháp lý sang tên vợ chồng tôi và nhập chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung mang tên vợ chồng tôi (vì vợ chồng tôi mua cùng lúc 03 thửa) về diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **L1** đúng bằng diện tích đất theo bì đồ đã cấp cho vợ chồng ông **L1** về thửa đất này.

Ngoài ra vợ chồng tôi còn mua của vợ chồng ông **L1** và bà **H1** 02 thửa đất nữa: 01 thửa giáp với đất nhà ông **T4** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061140 cấp ngày 24/5/2018, vợ chồng tôi đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục pháp lý và đã sang tên vợ chồng tôi nhập chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi; 01 thửa đất cũng của vợ chồng ông **L1** và bà **H1** nhưng khi vợ chồng ông **L1** chuyển nhượng sang cho vợ chồng tôi thì vẫn đứng tên vợ chồng ông **Đỗ Văn T1** và bà **Đặng Thị Tuyết**. Do vẫn đứng tên vợ chồng ông **T1** và bà **T2** nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thống nhất giữa vợ chồng ông **L1**, vợ chồng ông **T1** và vợ chồng tôi để vợ chồng ông **T1** với vợ chồng tôi ký hợp đồng và các thủ tục pháp lý để sang tên vợ chồng tôi và thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chúng tôi đã nhập chung cả vào GCNQSDĐ mang tên vợ chồng tôi.

Khi các giấy tờ và thủ tục pháp lý đầy đủ vợ chồng tôi đã được **UBND huyện T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 329924 ngày 03/10/2019 thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 5, diện tích 527m² ở **khu B, xã C (nay là khu A, xã V), huyện T, tỉnh Phú Thọ** (diện tích đất này là chung của 03 thửa đất mà vợ chồng tôi đã mua nhập chung như nêu ở trên).

Sau khi mua đất vợ chồng tôi chưa sử dụng nhưng ổn định, không có tranh chấp từ năm 2019 đến tháng 3/2023 vợ chồng tôi thấy ông **T1** đem máy mức đến mức đất của vợ chồng tôi thành mương sâu theo chiều mặt đường là 02m và chạy suốt theo chiều sâu của đất. Vợ chồng tôi có trao đổi với ông **T1** nhưng ông **T1** không nghe nên vợ chồng tôi đã làm đơn đến **UBND xã V** nhưng hoà giải không thành. Vợ chồng đã làm đơn đến Toà án và yêu cầu ông **T1** lấp lại mặt bằng trả lại

quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi vì phần diện tích đất này là vợ chồng tôi mua của ông L1 và bà H1 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 05, đất giáp nhà ông T3 là em ông T1; Thửa đất mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thống nhất giữa vợ chồng ông L1, vợ chồng ông T1 và vợ chồng tôi có chiều theo mặt đường Quốc lộ 32C là 03m và chiều dài tính từ mặt đường Quốc lộ 32 C vào trong là 38m. Xác nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 329924 cấp ngày 03/10/2019 có diện tích là 527m² (trong đó có 100m² đất ở, 427m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 05. Cấm ông T1 không được thực hiện hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi ở trên.

Ý kiến trình bày của bị đơn: Tôi không nhất trí với ý kiến của nguyên đơn vì đất tôi đang mức là đất của tôi 100% nên tôi có quyền làm. Tại thời điểm này tôi chưa có giấy tờ gì chứng minh tôi sẽ chứng minh sau.

Về chữ ký và chữ viết của vợ chồng tôi: Vợ chồng tôi có ký và ghi rõ họ tên đầy đủ là Đỗ Văn T1 và Đặng Thị T2 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/9/2019 giữa vợ chồng tôi và vợ chồng anh L, chị T là đúng chữ viết và chữ ký của vợ chồng tôi.

Vợ chồng tôi có ký và ghi rõ họ tên trong các giấy tờ gồm:

-Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thức đất ngày 04/9/2019.

-Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019.

-Đơn đăng ký biến động về đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 04/9/2019.

Đối với tờ khai thuế TNCN chỉ một mình tôi ký, vợ tôi không ký ở đây.

Vợ chồng tôi và vợ chồng anh L không có trao đổi, mua bán đất gì cũng không nói chuyện với nhau về việc mua bán bao giờ.

Theo sơ đồ ngày 18/01/2024, do cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện T trích đo cụ thể tôi xác định như sau:

Thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061140 cấp ngày 24/5/2018 của vợ chồng ông L1 và bà H1 phía giáp nhà ông T4, việc vợ chồng ông L1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh L tôi không thắc mắc, tranh chấp gì đây là quyền của vợ chồng ông L1 không liên quan đến vợ chồng tôi.

Tiếp giáp thửa đất của vợ chồng ông L1 ghi ở trên là 3m mặt đường (theo Biên bản thoả thuận ngày 10/5/2018) là của vợ chồng tôi bán cho ông P, sau đó ông P bán cho ông L1 và được ghi nhận tại Biên bản thoả thuận ngày 10/5/2018 nhưng các bên chỉ viết bằng ghi nhận không qua chính quyền địa phương. Thửa đất này giữa tôi, ông L1 và ông P không có tranh chấp gì. Do không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua chính quyền địa phương nên khi vợ chồng ông L1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh L thì có yêu cầu tôi làm luôn hợp đồng

chuyển diện tích đất này sang tên vợ chồng anh **L** (thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/9/2019).

Trong hợp đồng này về chiều mặt đường 3m tính từ tiếp giáp thửa đất của vợ chồng ông **L1** ghi ở trên kéo vào trong đất tôi hoàn toàn nhất trí số diện tích đất ghi cũng hoàn toàn nhất trí, xong chỉ xác định 35m kéo từ đường dân sinh về phía sau chứ không phải 38m. Quyền sử dụng đất này không liên quan gì đến ông **L1** và ông **P**.

Thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 cấp ngày 24/8/2018 phía giáp nhà ông **T3**: Về hồ sơ để vợ chồng ông **L1** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi không thắc mắc gì nên theo tài liệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **L1** với vợ chồng ông **T3** tôi không có ý kiến gì nên tôi không thắc mắc, tuy nhiên giữa vợ chồng ông **T3** bán cho vợ chồng ông **L1** thì có bán cả 2m mặt đường của tôi (theo sơ đồ thể hiện là 5m dài 44,5m về phía giáp ông **T3**, 41,8m phía giáp đất thửa có 03m mặt đường ghi trên, trong 05m mặt đường có 02m của tôi). Chính vì vậy tôi với vợ chồng anh **L** có tranh chấp theo mặt đường là 02m, chiều dài như Biên bản xác định hiện trạng đo đạc ngày 18/01/2024. Hiện nay tôi sẽ trao đổi lại với ông **T3** (em tôi) chứ vợ chồng ông **L1** không liên quan gì vì vợ chồng ông **L1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi sẽ cung cấp cho Tòa án căn cứ để chứng minh ông **T3** bán 02m của tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Đặng Thị T2** trình bày: Tôi là vợ ông **T1**, toàn bộ chữ ký và ghi họ tên **Đặng Thị T2** trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/9/2019 cùng toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng này là đúng của tôi. Việc tranh chấp đất giữa vợ chồng anh **L** với ông **T1**: Từ trước đến nay tôi không tranh chấp gì với vợ chồng anh **L**, đất có bìa đỏ của ai thì là của người đó, tôi không tranh chấp gì, không liên quan gì. Tôi đề nghị Tòa án không báo gọi tôi nữa tôi không tham gia bất cứ việc gì tại Tòa, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

Người tham gia tố tụng khác trình bày:

1. Ông **Đỗ Văn T3**: Việc tôi và vợ chồng ông **L1**, bà **H1** làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 ngày 24/8/2018 và sơ đồ đất không liên quan gì đến ông **T1** vì giữa các hộ giáp ranh trong đó có ông **T1** đã ký. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng tôi đã làm đầy đủ theo pháp luật không có ai khiếu kiện thắc mắc gì nên vợ chồng ông **L1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 đứng tên vợ chồng ông **L1**. Do đó việc chuyển nhượng này không liên quan đến đất của ông **T1**, không xâm phạm gì đến phần đất của ông **T1** nên đề nghị Tòa án xem xét.

2. Ông **Cù Văn P**: Theo Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 10/8/2018 gồm các bên đã ký, trong đó có tôi là đúng chữ ký của tôi và nội dung hoàn toàn đúng. Sau khi các bên thống nhất thì thuộc quyền sử dụng của ông **L1**. Sau ngày 10/8/2018 thì giữa tôi, ông **T1** và ông **L1** không liên quan gì tới nhau về tranh chấp trong nội dung ghi nhận. Vì ông **L1** với tôi chỉ ghi nhận bằng giấy tờ này nên sau này ông **L1** chuyển nhượng cho ai nữa thì tôi không biết việc vợ chồng anh **L** và chị **T** khởi kiện đối với ông **T1** không liên quan gì tới tôi, tôi đề nghị Tòa án không triệu tập tôi và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và khi xét xử.

3. Ông **Trần Đăng L2**: Về lời khai của ông **P** ghi ngày 05/3/2024 tôi nhất trí không thắc mắc gì.

Về lời khai của ông **T1** tôi chỉ đồng ý về lời khai 02 thửa đất:

Thửa đất mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM061140 cấp ngày 24/5/2018 có sơ đồ là đúng hai bên không tranh chấp, không thắc mắc gì; Thửa đất tiếp theo 03m (tiếp giáp thửa đất đất số bìa CM 061140 thì khi vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng anh **L**, do ba bên giữa vợ chồng ông **T1**, vợ chồng tôi và vợ chồng anh **L** có thống nhất luôn chiều dài từ 35m kéo cho đủ 38m để cho chiều dài bằng thửa đất ghi số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CM 061140 và vợ chồng ông **T1** đã đồng ý nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **T1** với vợ chồng anh **L** là 38m; Thửa đất theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 cấp ngày 24/8/2018 diện tích đất này vợ chồng tôi mua của vợ chồng ông **T3**, về mốc giới tôi và vợ chồng ông **T3** đã xác định rõ và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Nay ông **T1** cho rằng ông **T3** bán cả 02m mặt đường của ông **T1** cho tôi là không đúng.

Việc vợ tôi là bà **H1** đã nhận được giấy báo của Tòa án nhưng do bận và xác định không liên quan đến việc kiện giữa vợ chồng anh **L** với ông **T1** nên không đến Tòa án. Tôi và bà **H1** đề nghị Tòa án không triệu tập và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và khi xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23/4-2024 và Thông báo sửa chữa, bổ sung Bản án của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ đã:

Căn cứ vào: Khoản 1 - Điều 8, Khoản 1,2 - Điều 11, Điều 115, 164, 169, 500,501, 502,503 Bộ luật dân sự; Khoản 1- Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai; Điểm đ - Điều 12, Nghị quyết 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 anh **Nguyễn Đình L** và chị **Đặng Thị T** đối với ông **Đỗ Văn T1**.

Công nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Đình L và chị Đặng Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 329924 do UBND huyện T cấp ngày 03/10/2019 có diện tích là 527m² (trong đó có 100m² đất ở, 427m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 05 (Theo sơ đồ tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên) và trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 18/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất huyện T theo chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Đỗ Văn T phải trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Đình L và chị Đặng Thị T theo chỉ giới: 3,4,5,6,11,12,9,10,3 (có sơ đồ trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất huyện T đo đạc ngày 18/01/2024)

Buộc ông Đỗ Văn T chấm dứt mọi hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất ghi trên của vợ chồng anh Nguyễn Đình L và chị Đặng Thị T.

Bản án còn tuyên về thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 08/5/2024 ông Đỗ Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: Quá trình thu thập tài liệu và đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan dẫn đến việc tuyên bản án không đúng với thực tế quá trình sử dụng đất, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông (những nội dung cụ thể ông báo cáo ở cấp phúc thẩm).

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Văn T trình bày: Đề nghị hoãn phiên tòa để xem xét thẩm định, xác minh lại.

Ông L đề nghị giữ nguyên Bản án của cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu về quan điểm nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về hình thức đơn kháng cáo của ông **Đỗ Văn T1** làm trong hạn luật định, đơn hợp lệ.

Về sự có mặt của các bên đương sự: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung kháng cáo của ông **Đỗ Văn T1**.

Nguồn gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 329924 cấp ngày 03/10/2019 có diện tích là 527m² (trong đó có 100m² đất ở, 427m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 05 của vợ chồng anh **L** và chị **T** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Nguyễn Đăng L1** và bà **Đỗ Thị Lan H2**, địa chỉ khu B, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ 03 thửa đất gồm:

+ Thừa thứ nhất: Nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **L1** và bà **H2** 01 thửa đất (giáp với đất nhà ông **T4**) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **L1** và bà **H2** số CM 061140 cấp ngày 24/5/2018. Vợ chồng anh **L** và chị **T** đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục pháp lý và đã sang tên vợ chồng anh **L**, chị **T** và nhập chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung của vợ chồng anh **L** và chị **T** số CT 329924 cấp ngày 03/10/2019. Thửa đất này không có tranh chấp.

+ Thừa thứ hai: Nhận chuyển nhượng thửa đất tiếp của vợ chồng ông **L1** và bà **H2**: Thửa đất giáp thửa đất nêu trên nhưng khi vợ chồng ông **L1** chuyển nhượng cho vợ chồng anh **L** và chị **T** thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông **Đỗ Văn T1** và bà **Đặng Thị Tuyết**. Do vẫn đứng tên ông **T1** và bà **T2** nên các bên thoả thuận và đi đến thống nhất khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục pháp lý để sang tên vợ chồng anh **L** và chị **T** thì vợ chồng ông **T1** và bà **T2** có ký các giấy tờ đầy đủ để sang tên cho vợ chồng anh **L** và chị **T**. Vợ chồng anh **L** và chị **T** đã nhập chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị số CT 329924 cấp ngày 03/10/2019 thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 5, diện tích 527m² ở khu 2 xã C (nay là khu A xã V), huyện T, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất này không tranh chấp về chiều mặt đường Quốc lộ 32C, hai bên đều xác định 03m (điều này vợ chồng anh **L**, ông **T1** và ông **L1** đều thừa nhận) nhưng có tranh chấp về chiều dài của thửa đất giữa ông **T1** và vợ chồng anh **L**.

Theo vợ chồng anh **L**: Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông **L1** do quyền sử dụng đất vẫn đứng tên vợ chồng ông **T1** nên ba bên là vợ chồng ông **L1**, vợ chồng ông **T1** và vợ chồng anh **L** đều thống nhất: Vợ chồng ông **T1** và vợ chồng anh **L** làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông **T1** trực tiếp sang vợ chồng anh **L** là 38m chiều dài tính từ mặt đường quốc lộ kéo vào. Do sự thoả thuận giữa các bên nên vợ chồng ông **T1** đã cùng với vợ chồng

anh **L** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/9/2019.

Ông **T1** thừa nhận có sự chuyển nhượng như vợ chồng anh chị Luật **T** trình bày nhưng ông chỉ chuyển nhượng 35m chiều dài tính từ mặt đường quốc lộ kéo vào sâu phía trong. Hợp đồng này ông **T1** xác nhận chữ ký ghi họ tên **Đỗ Văn T1** và **Đặng Thị T2** là đúng của vợ chồng ông **T1** và bà **T2**; bên nhận chuyển nhượng đúng là của anh **Nguyễn Đình L** và **Đặng Thị T**. Căn cứ vào trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ do Toà án cấp sơ thẩm thu thập có đủ cơ sở xác định:

Bản thân bà **T2** (vợ của ông **T1**) thừa nhận tham gia ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019. Bà **T2** cũng xác nhận không có tranh chấp gì với vợ chồng anh **L** và xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai thì thuộc người đó; quyền sử dụng đất ghi diện tích trong hợp đồng phù hợp với chiều dài 38m của thửa đất và các tài liệu, sơ đồ hiện trạng có trong hợp đồng này. Điều này còn phù hợp với lời khai của ông **L1** là: Khi vợ chồng ông **L1** chuyển nhượng cho vợ chồng anh **L**, do ba bên giữa vợ chồng ông **T1**, vợ chồng ông **L1** và vợ chồng anh **L** có thống nhất luôn để chiều dài từ 35m kéo cho đủ 38m để cho chiều dài bằng thửa đất ghi số bìa CM 061140 và vợ chồng ông **T1** đã đồng ý nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **T1** với vợ chồng anh **L** là 38m. Như vậy, có đủ cơ sở xác định vợ chồng anh **L** nhận chuyển nhượng thửa đất này với chiều mặt đường Quốc lộ 32C là 03m và chiều dài tính từ mặt đường Quốc lộ 32C kéo sâu vào trong là 38m như vợ chồng anh **L** đã trình bày. Vì vậy, phần đất đang tranh chấp giữa vợ chồng anh **L** và ông **T1** là của vợ chồng anh **L** được nhận chuyển nhượng hợp pháp. Giấy CNQSD đất của vợ chồng ông **L1** thửa đất đã có GCNQSD đất số CM 061843 cấp ngày 24/8/2018 mang tên **Nguyễn Đăng L1** và **Đỗ Thị Lan H2** chuyển nhượng cho vợ chồng anh **L**, chị **T** (nay vợ chồng anh **L** đã nhập chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh **L** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 329924 cấp ngày 03/10/2019). Quyền sử dụng đất này có tranh chấp giữa ông **T1** và vợ chồng anh **L**, cụ thể tranh chấp về chiều ngang mặt đường Quốc lộ 32C là hơn 2m và chiều dài từ mặt đường quốc lộ về hết phía sau của thửa đất. Theo ý kiến của vợ chồng anh **L**: Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của vợ chồng ông **L1** theo GCNQSD đất trên có chiều mặt đường Quốc lộ 32C và phía sau đều là 05m, chiều dài giáp phía đất của nhà ông **T3** là 44,5m, chiều dài phía giáp đất mà vợ chồng anh **L** mua của vợ chồng ông **L1** (nhưng hợp đồng do vợ chồng ông **T1** ký với vợ chồng anh **L** ngày 04/9/2019 như phân tích ở trên) là 41,8m. Ông **T1** cho rằng: Trong chiều rộng thửa đất này có hơn 2m mặt đường Quốc lộ **C** kéo về hết đất phía sau là của ông **T1** do ông **T3** đã chuyển nhượng cả diện tích đất này cho vợ chồng ông **L1** nên vợ chồng ông **L1** mới chuyển nhượng cho vợ chồng anh **L**. Căn cứ vào trình bày của

các đương sự và tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập có đủ cơ sở xác định: Bản thân bà T2 là người đồng sở hữu quyền sử dụng đất này nhưng bà T2 vẫn xác định không có tranh chấp với ai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai thì của người đó, nghĩa là quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh L là của vợ chồng anh L; ông T3 xác định việc vợ chồng ông và vợ chồng ông L1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy và sơ đồ đất không liên quan gì đến ông T1 vì giữa các hộ giáp ranh trong đó có ông T1 đã ký. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã làm đầy đủ theo pháp luật không có ai khiếu kiện thắc mắc gì nên vợ chồng ông L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 đứng tên vợ chồng ông L1. Do đó việc chuyển nhượng này không liên quan đến đất của ông T1, không xâm phạm gì đến phần đất của ông T1. Mặt khác, ông L1 xác định thừa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 cấp ngày 24/8/2018 diện tích đất này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T3, về mốc giới vợ chồng ông L1 và vợ chồng ông T3 đã xác định rõ và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L1, ông T1 cho rằng ông T3 bán hơn 2m mặt đường của ông T1 cho vợ chồng ông là không có căn cứ. Do vậy, quyền sử dụng đất này vợ chồng ông L1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T3 là đúng pháp luật không liên quan đến ông T1. Vì vậy vợ chồng ông L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 ngày 06/8/2018, chính từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T3 với vợ chồng ông L1 đúng pháp luật nên vợ chồng ông L1 có quyền chuyển nhượng cho vợ chồng anh L là đúng pháp luật. Diện tích đất mà vợ chồng anh L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L1 đúng bằng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông L1 ghi ở trên.

Lời trình bày của bà T2, ông T3 và ông L1 phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được lập ngày 06/8/2018 giữa vợ chồng ông T3 với vợ chồng ông L1. Theo hợp đồng này thì ông T1 xác định đã ký giáp ranh thửa đất (xác nhận chữ ký ghi họ tên Đỗ Văn T1 là đúng của ông T1), phù hợp với các tài liệu, sơ đồ hiện trạng theo hồ sơ này. Đồng thời, phía ông T1 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh hơn 2m mặt đường Quốc lộ C là thuộc quyền sử dụng của ông T1.

Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở để xác định: Việc vợ chồng anh L và chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L1 và bà H2 theo 02 GCNQSD (01 thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061140 cấp ngày 24/5/2018 và 01 thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 061843 cấp ngày 24/8/2018) và của vợ chồng ông T1 và bà T2 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/9/2019) là đúng pháp luật. Vợ chồng anh L và chị T đã nhập chung vào theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CT 329924 cấp ngày 03/10/2019 có diện tích là 527m²(trong đó có 100m² đất ở, 427m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 05 (có sơ đồ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sơ đồ này phù hợp với sơ đồ khi xem xét thẩm định và định giá tài sản lập ngày 18/01/2024. Toà án cấp sơ thẩm xác nhận anh chị Luật T có quyền sở hữu hợp pháp về quyền sử dụng đất nêu trên theo sơ đồ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 329924 cấp ngày 03/10/2019(có trích đo địa chính hiện trạng thửa đất số 178, tờ bản đồ số 5 có chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 được xem xét, thẩm định ngày 18/01/2024) là có căn cứ và phù hợp. Việc ông T1 mức đất (theo chỉ giới 3,4,5,6,11,12,9,10,1 được xem xét, thẩm định ngày 18/01/2024) đã lấn chiếm quyền sử dụng đất của vợ chồng anh L chị T nên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải trả lại quyền sử dụng đất này cho vợ chồng anh L và chị T là phù hợp và có căn cứ.

Do anh L chị T không yêu cầu ông T1 phải khôi phục lại tình trạng đất ban đầu trước khi mức đất nên Toà án cấp sơ thẩm không đề cập xử lý là phù hợp.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 đề nghị xem xét thẩm định và xác minh lại là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T1, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Văn T1 không được chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Đỗ Văn T1 không được chấp nhận nhưng ông T1 là người Cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 8, Khoản 1,2 Điều 11, Điều 115, 164, 169, 500,501, 502,503 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai; Điểm đ Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 anh Nguyễn Đình L và chị Đặng Thị T đối với ông Đỗ Văn T1.

Công nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Đình L và chị Đặng Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 329924 do UBND huyện T cấp ngày 03/10/2019 có diện tích là 527m² (trong đó có 100m² đất ở, 427m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 05 (Theo sơ đồ tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên) và trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 18/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện T theo chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Đỗ Văn T1 phải trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Đình L và chị Đặng Thị T theo chỉ giới: 3,4,5,6,11,12,9,10,3 (có sơ đồ trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất huyện T đo đạc ngày 18/01/2024)

Buộc ông Đỗ Văn T1 chấm dứt mọi hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất ghi trên của vợ chồng anh Nguyễn Đình L và chị Đặng Thị T.

Trường hợp Bản án này 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Đỗ Văn T1 không được chấp nhận nhưng ông T1 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Phân quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện Tam Nông;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Người BVQL cho đương sự;
- Lưu HS, AV;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Văn Toàn

2

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÙ NINH
TỈNH PHÚ THỌ**

**ỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 01/2024/DS-ST
Ngày: 30-01-2024
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hoa
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc P1 – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy H3 - Kiểm sát viên.

Ngày 30, 31 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định Thông báo về việc mở phiên tòa số: 14/2024/TB-TA ngày 11 tháng 01 năm 2024;

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T5, sinh năm 1959; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có mặt;

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1977, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Lỗ Thị H4, sinh năm 1978, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng trú tại: Khu A, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

3. Bà Khuất Thị H5, sinh năm 1954

Trú tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 1981; Trú

tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có mặt

4. Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 1981; Trú tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đặng Kim T7, sinh năm 1981; trú tại: Số E, ngách B L, phường B, quận T, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T5, sinh năm 1965; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ;

2. Anh Đặng Quang H6, sinh năm 1983; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T5, sinh năm 1965; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ;

3. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1990; trú tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 1981; Trú tại: Khu 8, xã Phù Ninh, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ

4. Ông Nguyễn Quyết T8, sinh năm 1954; trú tại: Tổ C, khu A, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1960 và bà Đặng Thị Hồng P2, sinh năm 1970; cùng trú tại: Tổ D, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ; đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Trần Thị T9, sinh năm 1970; trú tại: Khu E, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt

7. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1982; trú tại: Khu E, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung K- công chức địa chính, có đơn xin xét xử vắng mặt;

9. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc Q - Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường, có đơn xin xét xử vắng mặt

10. Ông Khuất Ngọc T10(Nguyên là cán bộ địa chính UBND xã P từ năm 1990 đến năm 2003); trú tại: Khu G, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt

11. Ông Nguyễn Đăng K1(Nguyên là Bí thư đảng ủy xã P từ năm 1990-1999), sinh năm 1950; trú tại: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ-, có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Ông Trần Mạnh C1(Nguyên là Chủ tịch UBND xã P từ năm 1992-1999), sinh năm 1949, trú tại: Khu I, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

13. Công ty cổ phần D; địa chỉ: Khu H, xã Đ, huyện H, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đức H7, có đơn xin xét xử vắng mặt.

14. Chị Nguyễn Thị L3, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà **Trần Thị T5** trình bày:

Ngày 18/10/1993, bà có nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị C2** (là em gái của ông **Nguyễn Quang P3**, đã chết năm 2002) 01 thửa đất có diện tích 120m² (trong đó có 90m² đất ở và 30m² đất vườn), có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 2 là 6m, sâu là 20m. Vị trí thửa đất nhìn hướng trong ra ngoài thì phía trước giáp hành lang giao thông đường quốc lộ 2, phía sau là **đất sản của hộ ông P3, phía bên trái giáp đất của hộ ông B (nay là hộ ông Q, phía bên phải giáp đất hộ ông P3**. Diện tích đất này có thể thuộc thửa **số 152-1, tờ bản đồ số 36 hoặc thửa số 101, tờ bản đồ số 51** tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ**

Theo bà được biết, nguồn gốc thửa đất của bà **C2** là do **UBND huyện P** (nay là **huyện P**) cấp cho bà **C2** theo quyết định số 445 năm 1987 là 360m² đất thô cư. Bà **C2** đã chuyển nhượng cho ông **B** và bà phần diện tích đất này.

Vì lý do cá nhân nên bà không đứng tên trên hợp đồng và các giấy tờ thủ tục chuyển nhượng đất mà nhờ em gái là bà **Trần Thị T9** đứng tên hộ. Tại toàn bộ các giấy tờ như Giấy chuyển nhượng đất ngày 18/10/1993 của bà **Nguyễn Thị C2**, Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993, Tờ khai thuế thu nhập ngày 18/12/1993, tờ khai chuyển dịch quyền sở hữu sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ, Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đất ngày 18/10/1993, Biên bản thu tiền mặt ngày 15/11/1993, quyết định về giao đất có nhà số 596/QĐ-UB ngày 25/02/1994, biên bản giao đất ... đều đứng tên bà **T9** nhưng toàn bộ là tiền của bà. Việc chuyển nhượng thửa đất trên đề u do bà và UBND xã giao đất trên thực địa, bà cũng là người đi nhận đất, đi đóng cọc xung quanh nhà đất. Bà là người quản lý đất từ năm 1994 cho đến năm 2000 thì bà có thỏa thuận với bà **H5** đổi phần đất mua bán với bà **C2** để lấy phần diện tích đất thuộc thửa 80-2, tờ bản đồ số 36 (phần đất phía bên trên phần đất mua của bà **C2**. Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần của thửa đất 95 và 96, tờ bản đồ số 51). Bà đã cùng bà **H5** đến Ủy ban nhân dân xã **P** để làm thủ tục đổi đất này. Khoảng năm 2019 bà mới phát hiện anh **S** xây nhà cho vợ bán hàng trên thửa đất bà nhận chuyển nhượng của bà **C2** nhưng do bà đã đổi lấy 120m² thuộc thửa đất 80-2 nên tại thời điểm đó bà không có ý kiến gì. Sau khi nhận chuyển nhượng bà và bà **T9** không kê khai đất, không đi làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mua của bà **C2** ban đầu thuộc thửa 152-1. Do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không đóng thuế đất sau khi mua, bà chỉ đóng những lệ phí mà bà cung cấp hóa đơn cho Tòa án.

Sau đó bà tìm hiểu mới biết **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **P3** và bà **H5** vào ngày 26/12/2001 với tổng diện tích là 1.336m², trong đó có bao gồm cả thửa đất của bà nhận chuyển nhượng của bà **C2**. Ngày 02/7/2003, ông **P3**, bà **H5** đã chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 200m² (100m² đất ở và 100m² đất vườn) trong tổng diện tích của ông bà cho ông **Nguyễn Quyết T8** với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ngày 14/8/2003 **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T8**. Phần đất ông **P3**, bà **H5** chuyển nhượng cho ông **T8** có 120m² đất bà **C2** đã chuyển nhượng cho bà từ năm 1993.

Ngày 27/3/2014, ông T8 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Ngô Văn Đ và bà Đặng Thị Hồng P2 với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và UBND huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà P2 ngày 14/8/2017.

Ngày 21/8/2017, ông Đ, bà P2 lại chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Ngô Văn T11 và bà Lỗ Thị H4 với giá 218.000.000đ (Hai trăm mười tám triệu đồng). Ông T11, bà H4 đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2017. Hiện nay, trên đất của ông T11, bà H4 có 01 nhà cấp 4, ghi là Siêu T12 nhưng bà không biết rõ chủ sở hữu thực sự là ai.

Bà đề nghị Tòa án buộc ông T11, bà H4, ông S, bà H5 trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C2 và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà.

Tại phiên tòa bà bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án ông T11, bà H4, ông S, bà H5 trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C2 và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà. Nếu không trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C2 thì phải trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 80-2, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc thửa số 95 và 96, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn T6 và bà Lỗ Thị H4 thống nhất trình bày:

Ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51, diện tích 212,8m² (trong đó có 100m² đất ở, 112,8m² đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P4 vào ngày 21/8/2017 và đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2017.

Việc nhận chuyển nhượng đất của ông bà với ông Đ, bà P4 là ngay tình vì thời điểm đó ông Đ, bà P4 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Ông bà được biết thửa đất này ông Đ, bà P4 nhận chuyển nhượng lại của ông T8 và ông T8 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với nhà nước. Trên đất hiện nay ông bà xây dựng 01 nhà cấp 4 để mục đích kinh doanh siêu thị nhưng do cô vit khó khăn nên tạm thời cho anh S thuê để kinh doanh. Các tài sản trên đất là của ông bà, không phải của anh S hay bà H5.

Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T5 vì ông bà nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp và không thể biết, không buộc phải biết nguồn gốc xa xưa của các chủ sử dụng đất và không liên quan gì đến bà C2, bà T9 hay vợ chồng ông P3, bà H5. Đây là tài sản của gia đình ông bà nên đề nghị Tòa án cũng như cơ

quan nhà nước bảo vệ các quyền năng của chủ sở hữu, sử dụng tài sản.

Đối với việc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ ông bà không có ý kiến gì. Việc anh S đề nghị Tòa án định giá tài sản, bà T9 không đề nghị định giá tài sản nhà đất là quyền của họ, ông bà không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do ông bà ở xa nên từ chối tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp. Ông bà không yêu cầu phán tố.

Bà Khuất Thị H5, do anh S là đại diện theo ủy quyền, anh Nguyễn Quang S đều thống nhất trình bày:

Thửa đất mà bà T5 khởi kiện có nguồn gốc là một phần đất của thửa đất do ông P3, bà H5 khai hoang từ năm 1976. Đất sử dụng trồng sản đến năm 1987 toàn bộ gia đình ông P3, bà H5 và các con chuyển ra khu đất này làm nhà ở, trồng cây cối và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Ngày 10/11/1987, ông P3 được UBND huyện P giao đất theo quyết định số 458/QĐ diện tích 360m² đất ở tại vị trí đất hiện nay đang có nhà ở. Ngày 26/12/2001, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P3, bà H5 tại thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.336m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.36m² đất vườn).

Ngày 04/8/2003, ông P3, bà H5 có chuyển nhượng 200m² đất (100m² đất ở và 100m² đất vườn) cho ông T8, diện tích đất còn lại là 1.136m² (trong đó còn 200m² đất ở và 930m² đất vườn). Ngày 10/5/2006, UBND huyện P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà H5 do năm 2002 ông P3 chết.

Ngày 20/10/2010, bà H5 chuyển nhượng 100m² đất (trong đó có 65m² đất ở và 35m² đất vườn) cho ông Nguyễn Quang H8 ở thị trấn P và tặng cho anh S 519m² đất vườn. Bà P3 chỉ còn sử dụng 517m² (trong đó có 135m² đất ở và 582m² đất vườn).

Ngày 12/12/2014, theo chương trình đo đạc lại bản đồ số nên bà H5 được UBND huyện P cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 138179, số vào sổ CH00542, được thay đổi số thửa mới là thửa số 96, tờ bản đồ số 51, diện tích 575,3m² (trong đó có 135m² đất ở và 440,3m² đất trồng cây lâu năm), diện tích đất tăng lên được xác định do sai số đo đạc cũ.

Toàn bộ diện tích đất của ông P3, bà H5 được gia đình ông bà khai hoang và sinh sống ổn định, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của khu dân cư, trước khi có đơn của bà T5, không có bất kỳ sự tranh chấp nào, ranh giới thửa đất rõ ràng và gia đình ông P3, bà H5 đều thực hiện nghiêm chỉnh nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Bà T5 tranh chấp tại phần đất bà H5 chuyển nhượng cho ông T8 là không đúng bởi vì tại phần đất này khi chuyển nhượng cho ông T8 thì có 01 nhà cấp 4, ba gian lợp ngói cùng các công trình phụ mà cả gia đình ông P3, bà H5 cùng các con sinh sống từ trước thời điểm có hồ sơ mua bán đất của bà Thủy cung c. Việc bà Thủy cung c giấy tờ mua bán đất với bà C2 tại vị trí đất hiện nay bà T5 chỉ là không

có căn cứ vì bà C2 không có đất trên thực địa tại thời điểm có quyết định giao đất (Bà C2 lúc đó có nhà đất ở nơi khác tại khu E, xã P, huyện P, sau đó cho con trai là anh Nguyễn Văn M đứng tên và cấp bìa đỏ). Hơn nữa cùng với việc quyết định giao đất của bà C2 có điểm nghi vấn là cùng số quyết định với quyết định giao đất của ông P3 nhưng ngày 11/10/1987.

Quá trình nhận chuyển nhượng đất của ông P3, bà H5, ông T8 được UBND huyện P cấp bìa đỏ và chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà P4. Ông Đ, bà P4 được cấp bìa đỏ và chuyển nhượng lại ông T6, bà H4, ông bà Tám H9 đã được UBND huyện P cấp bìa đỏ. Đối với nhà ở và công trình trên đất là của ông T6, bà H9, không phải của anh S, bà H5 và ông Tám H9 cho Công ty cổ phần D thuê đất để làm xưởng may gia công, việc thuê đất và tài sản trên đất có hợp đồng. Bà T5 cho rằng tài sản nhà xây trên đất là của anh S là không đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận vì ông P3, bà H5 sử dụng đất hợp pháp, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất này đã chuyển nhượng cho nhiều người. Suốt quá trình từ khi bà T5 cho rằng bà T9 nhận chuyển nhượng của bà C2 là 26 năm nhưng bà T9 hay bà T5 không sử dụng hay quản lý đất nay đi khởi kiện đòi đất là điều vô lý. Hơn nữa có điểm bất hợp lý là Quyết định giao đất cho bà C2 tại vị trí bà T5 hiện nay đang khởi kiện nhưng trong sổ địa chính, sổ mục kê hay bản đồ địa chính không thể hiện bà C2 có đất tại khu vực này. Điều này đã được con trai bà C2 là anh Nguyễn Văn M thừa nhận là bà C2 có đất tại khu vực khác trong làng nhưng không đứng tên mà cho con trai đứng tên. Tại hồ sơ chuyển nhượng đất của bà C2 với bà T9 là không hợp pháp, bà T9 hiện nay trốn tránh việc tham gia tố tụng tại Tòa án chứng tỏ hồ sơ chuyển nhượng giữa bà T9 và bà C2 là có điều khuất tất. Bản thân ông T10 là cán bộ địa chính xã thời điểm đó đã xác nhận chính ông là người đứng ra làm toàn bộ hồ sơ, mọi chữ viết trong toàn bộ giấy tờ và các chữ viết ghi tên “Nguyễn Thị C2” đều do ông viết. Bà H5, anh S, chị N đều không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Đặng Kim T7 và anh Đặng Quang H6, do bà T5 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất trình bày như lời trình bày của bà T5 như trên. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T5. Không có yêu cầu độc lập.

Chị Nguyễn Thị N, do anh S là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của anh S như trên. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T5. Không có yêu cầu độc lập.

Anh Nguyễn Văn M trình bày:

Anh là con duy nhất của bà Nguyễn Thị C2, bà C2 đã chết năm 1998. Mẹ anh là em gái ông Nguyễn Văn P5, em dâu của bà Khuất Thị H5. Mẹ anh độc thân, không có đăng ký kết hôn hay chung sống với ai. Anh được biết mẹ anh có nhà đất tại khu E, xã P, huyện P thời điểm trước năm 1987, không có nhà đất tại khu H, xã P, huyện P hay ở khu vực nào khác, cũng không được nhà nước giao đất. Phần đất mẹ anh ở có nguồn gốc là đất cha ông để lại là thửa số 180, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.190m² trong đó có 300m² đất ở, còn lại là đất vườn. Mẹ anh không đứng tên

thửa đất trên mà cho anh đứng tên và anh được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001.

Tòa án đã cho anh sao chụp các tài liệu do các đương sự khác xuất trình. Anh khẳng định các chữ ký, chữ viết “Cẩm”, “Nguyễn Thị C2” tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993; Biên bản kiểm tra tỉ nh đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993; Tờ khai nộp thuế thu nhập đề ngày 18/12/1993; Tờ khai chuyển dịch nhà đất và tờ khai nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993 do bà T5 xuất trình không phải chữ ký, chữ viết của mẹ anh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T5 anh không đồng ý. Phần đất tranh chấp đã được chuyển nhượng qua nhiều người và lần nào cũng được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc giải quyết vụ án không liên quan đến anh nên anh đề nghị Tòa án không báo gọi anh, anh không có yêu cầu độc lập và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Quyết T8 trình bày:

Ngày 02/7/2003, bà H5 đã chuyển nhượng cho ông diện tích 200m² (100m² đất ở và 100m² đất vườn) tại thửa đất 152-1 tại khu N lớn, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ với số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ngày 14/8/2003 UBND huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 27/3/2014, ông lại chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Ngô Văn Đ và bà Đặng Thị Hồng P2 với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và UBND huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà P2.

Ông thừa nhận tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng của bà H5 thì trên đất có 01 nhà cấp 4, ba gian lợp ngói cùng các công trình phụ của ông P5, bà H5. Sau này ông Đ, bà P2 sử dụng đất hay chuyển nhượng cho ai ông không được biết.

Nay bà T5 khởi kiện ông T6, bà H9 đòi đất quan đi ếm của ông không liên quan vì ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà H5 và sau đó chuyển nhượng hợp pháp cho ông Đ, bà P2. Do công việc bận và không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì nên ông không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì về việc khởi kiện và từ chối tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P4 trình bày:

Ngày 27/3/2014 tại Văn phòng Công chứng Lâm Thao tỉnh P ông T8 đã chuyển nhượng cho ông bà thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36, diện tích 200m²(100m² đất ở, 100m² đất vườn) với giá là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng thì ông T8 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đã có hợp đồng công chứng và chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đến năm 2017 ông bà mới có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà ngày 14/8/2017 với số thửa mới đổi lại là 101, tờ bản đồ số 51, diện tích 212,8m². Nguyên nhân thay đổi số thửa và diện tích là do thay đổi bản đồ số nên có sai số trong đo đạc nên

diện tích có tăng thêm so với khi nhận chuyển nhượng của ông T8. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà chuyển nhượng lại cho gia đình ông bà Tám H9 vào ngày 21/8/2017 với giá là 218.000.000đ (Hai trăm mười tám triệu đồng).

Ông T6, bà H9 sử dụng hay chuyển nhượng cho người khác ông bà không biết. Đối với việc bà T5 khởi kiện quan điểm của ông bà không liên quan và việc ông bà nhận chuyển nhượng của ông T8 là ngay tình, khi chuyển nhượng cho ông Tám H9 cũng hoàn toàn hợp pháp. Hiện nay ông bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất trên, không có yêu cầu độc lập. Ông bà đề nghị được vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Bà Trần Thị T9 trình bày: Bà là em dâu của bà T5 còn những người khác thì không có mối quan hệ gì. Năm 1994 bà T5 có nhờ bà và chồng bà, ông Đặng Kim L4 (đã chết năm 1995) đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ các giấy tờ kèm theo để nhận đất của C2. Việc mua bán đất do bà T5 mua bán và làm thủ tục. Đến nay, bà xác định đất là của bà T5, không liên quan đến bà. Bà chưa bao giờ gặp bà C2, không biết thửa đất đó là thửa đất nào, ở đâu. Bà không biết ông T10, ông C1 và ông K1. Chữ ký, chữ viết của bà và chồng bà trong các giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993, biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà ngày 18/10/1993, tờ khai thuế thu nhập ngày 18/12/1993; tờ khai nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993 đều không phải chữ viết và chữ ký của bà và chồng bà, chữ ký và chữ viết đó là của bà T5. Bà không biết nội dung các văn bản này. Bà không nộp thuế. Bà khẳng định bà và các con bà không liên quan gì đến việc này. Bà không được xã thông báo nhận đất hay đo đạc đất trên thực địa. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông Khuất Ngọc T10 trình bày:

Từ năm 1990 đến năm 2003 ông là cán bộ địa chính của UBND xã P. Bà C2 là công dân của xã P. Năm 1993, bà C2 có chuyển nhượng đất cho bà T9 (bà T9 có quê quán ở đâu ông không nhớ vì đã quá lâu rồi). Do là cán bộ địa chính nên ông là người trực tiếp làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến nay ông không nhớ rõ việc chuyển nhượng đất cụ thể như thế nào. Ông chỉ nhớ thời điểm đó ông Nguyễn Đăng K1 là bí thư đảng bộ có nhờ ông và ông Trần Mạnh C1 làm giúp thủ tục chuyển nhượng từ bà C2 chuyển nhượng cho bà T9.

Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ các giấy tờ cụ thể như thế nào, chỉ nhớ có 01 giấy viết tay và hợp đồng chuyển nhượng nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Sau khi được Tòa án cho xem Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993 do bà T5 nộp ông thừa nhận toàn bộ chữ viết trong giấy chuyển nhượng này là của ông (bao gồm cả phần viết tên “Nguyễn Thị C2” dưới phần chữ ký) còn phần chữ ký thì ông không biết ai ký. Ông thừa nhận toàn bộ chữ viết tại Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993 là chữ viết của ông. Tại mục bên bán có chữ ký “Cẩm” và bên mua có chữ ký “Lương”, “Tuyết”, không ghi rõ họ tên, ai là người ký, có đúng chữ ký của bà C2, bà T9, ông L4 hay không đến nay ông không nhớ. Tại tờ khai nộp thuế thu

nhập đề ngày 18/12/1993; tờ khai chuyển dịch nhà đất và tờ khai nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993 thì toàn bộ chữ viết tại mục 1,2 ở phần tự kê khai là chữ viết của ông còn tại mục “Người giao tài sản” có chữ ký “Cầm” và người nhận tài sản có chữ ký “Tuyết” thì ông không biết của ai.

Bà T5 cho rằng bà là người bỏ tiền mua đất của bà C2 và chỉ nhờ bà T9 đứng tên ông không biết cụ thể như thế nào. Thời điểm đó bà T5 đứng ra mua đất với bà C2, đứng ra nhận đất tại thực địa, đóng cọc thì hiện nay do đã lâu nên ông không nhớ chính xác có đúng không. Ông không nhớ có làm việc trực tiếp với bà T5 hay không chỉ nhớ ông K1 đưa hồ sơ nhờ ông làm hộ chứ không nhận hồ sơ từ bà T5 hay bà C2 hoặc bà T9. Vị trí đất mà ông làm hồ sơ thì đến nay ông cũng không xác định được và ông không nhớ có cùng bà T5 hoặc bà T9, bà C2 ra giao đất tại thực địa hay không vì thời gian đã lâu.

Tòa án đã cho ông xem và đối chiếu 02 quyết định của bà C2 và của ông P5 có trùng nhau như lời anh S trình bày hay không thì ông không biết do mục mờ không nhìn rõ. Đến nay ông cũng không xác định được phần đất cấp cho ông P5 và bà C2 nằm ở vị trí nào và có chồng lấn lên nhau hay không.

Tại thời điểm làm cán bộ địa chính xã ông xác nhận bà C2 có nhà đất tại khu E, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, nguồn gốc đất ông cha nhưng bà C2 cho con trai là anh M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại các bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính lưu tại UBND xã P thì bà C2 không sử dụng thửa đất nào. Nguyên nhân tại sao như vậy đến nay ông không được rõ vì thời gian quá lâu.

Đối với phần đất hiện nay bà T5 đang tranh chấp thì ông xác nhận gia đình ông P5, bà H5 cùng các con sinh sống khai hoang trồng sắn từ năm 1987. Lúc đó bà C2 là em gái ông P5 cũng ra ở cùng ông P5 bà H5 một thời gian còn bao lâu thì ông không nhớ.

Ông đề nghị Tòa án thu thập các chứng cứ và hồ sơ chuyển nhượng bản chính từ bà T5 để giám định theo yêu cầu của ông S vì đến nay thời gian đã lâu nên ông không còn nhớ và không dám khẳng định các nội dung mà các đương sự trình bày có đúng hay không.

Nay bà T5 khởi kiện, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do sức khỏe yếu và không có phương tiện đi lại nên ông đề nghị vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án. Ông không có yêu cầu độc lập.

Ngày 20/7/2021, ông T10 có bản tự khai bổ sung thể hiện:

Ông với bà T9, bà T5 và các đương sự khác không có mối quan hệ gì. Ông không biết bà T9, bà T5 là ai, chỉ duy nhất gặp bà T91 lần xuống xem đất còn bà T5 ông chưa bao giờ gặp.

Ông thừa nhận toàn bộ nội dung viết trong Biên bản giao đất, Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993, Quyết định số 458 ngày 10/11/1987 và Quyết định số 496 ngày 25/2/1994 của UBND huyện P; Tờ khai chuyển quyền sử dụng, sổ hữu nhà đất nộp lệ phí trước bạ và các tài liệu bà

T5 nộp liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà C2 và bà T9 là do ông điền theo các mẫu in sẵn. Toàn bộ chữ viết, chữ ký “Cầm”, “Nguyễn Thị C2”, “T9”, “Nguyễn Thị T13” thể hiện trong các văn bản trên là do ông tự viết, tự ký.

Tại giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993 có nội dung bà Nguyễn Thị C2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T13 01 căn nhà và 90m2 đất thổ cư hoàn toàn là chữ ký, chữ viết của ông chứ bà C2 không viết và không ký. Ông chưa bao giờ làm việc với bà C2, bà T13 hay bà T5. Lời khai của bà T5 về việc bà có đi nhận đất tại thực địa có đại diện UBND xã và có ông tham gia là không đúng.

Ông Nguyễn Đăng K1 trình bày:

Thời điểm năm 1990-1999, ông là bí thư đảng ủy xã P. Quá trình công tác nhiệm vụ của ông là thực hiện công tác Đảng. Về việc chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị C2 cho bà Trần Thị T9, Trần Thị T5 thế nào ông không được rõ. Ông không chỉ đạo UBND bất kỳ nội dung nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất này. Ông không biết bà Trần Thị T9, bà Trần Thị T5 là ai và không có bất cứ sự liên quan nào đến vụ án, đề nghị Tòa án không báo gọi ông đến làm việc công đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Trần Mạnh C1 trình bày:

Ông giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã P từ năm 1992-1999. Việc chuyển nhượng đất giữa bà C2 với bà T9 như thế nào đến nay ông không nhớ rõ được vì thời gian đã lâu. Tòa án đã cho ông sao chụp chứng cứ tài liệu do các đương sự khác nộp ông thấy rằng chữ ký, dấu chức danh, dấu của UBND xã trong Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993, Biên bản giao đất đề ngày 08/4/1994 đúng là chữ ký của ông và dấu của UBND xã.

Công ty cổ phần Ddo ông Trần Đức H7 trình bày:

Ngày 01/01/2021, do có nhu cầu thuê nhà xưởng để làm gia công may quần áo nên thay mặt công ty ông và ông T6, bà H9 ký hợp đồng thuê đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51, diện tích 212,8m2 tại địa chỉ khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của vợ chồng ông bà. Số tiền thuê là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)/năm (từ 01/01/2021 đến 31/12/2023). Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền thuê.

Sau đó, công ty đã chuyên toàn bộ máy móc, vật tư và thuê nhân công đến để gia công may xuất khẩu cho đến nay công ty vẫn hoạt động sản xuất. Việc hai bên ký hợp đồng thuê đất là đúng quy định do ông T6, bà H9 đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đề nghị ông T6, bà H9 vẫn phải tiếp tục hợp đồng thuê đất còn việc Tòa án giải quyết đất của ai không liên quan đến công ty. Công ty không có yêu cầu độc lập và xin giải quyết vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã P do ông Trần Trung K trình bày:

Vị trí thửa đất bà T5 đề nghị giải quyết tranh chấp trên thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính cho thấy:

- Theo sơ đồ địa chính năm 2001, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36;

- Theo sơ đồ địa chính năm 2016, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51;

Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51), đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P3, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01068

Hiện nay, UBND xã không còn lưu giữ tài liệu, chứng cứ gì về việc mua bán nhà và đất ở đội D, xã P giữa bà C2 và ông L4, bà T9 ngày 18/10/1993.

UBND xã đã được Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh cho tiếp cận các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trong đó có giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 18/10/1993 bà C2 có ký và ghi rõ họ, tên vào phần người làm đơn, Biên bản kiểm tra tính đích thực việc mua bán nhà và đất giữa bà C2 và ông L4, bà T9 ngày 18/10/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993 do bà Trần Thị T9 nộp tiền; Tờ khai chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ ngày 18/12/1993 thể hiện việc chuyển nhượng nhà và đất ở đội D, xã P giữa bà C2 và bà T5

Trong các hồ sơ, sổ quản lý đất đai mà UBND xã P còn lưu giữ cũng không thể hiện năm 1987 UBND xã, huyện có quyết định giao một phần hay toàn bộ thửa đất số 152-1 (thửa đất ban đầu với diện tích 1636m²), tờ bản đồ số 36 (hay thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51); địa chỉ: khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ cho bà Nguyễn Thị C2. Cũng không thể hiện bà C2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở trên thửa đất này. Mặt khác, trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ở đội D, xã P giữa bà C2 và bà T5 không thể hiện vị trí cụ thể nhà và đất là đối tượng giao dịch ở đâu tại đội 4, xã P.

Trình tự, thủ tục UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P3 đối với Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51) là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Việc UBND huyện P ban hành quyết định hai số, ngày tháng năm giống nhau là 458/QĐ ngày 10/11/1987 cho ông P3 và bà C2 thì Ủy ban không rõ, do quyết định này được ban hành ở thời gian trước. Nay cũng không còn hồ sơ gì về việc ban hành quyết định này. Trước năm 2001, Bà C2 có sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 36, diện tích 2180m², tại khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ (Thửa đất này gần thửa đất của ông P3, nằm ở bên trong, không giáp đường quốc lộ). Hiện nay bà C2 chết và không có quyền sử dụng thửa đất nào trên địa bàn xã P.

Nay UBND xã P đề nghị giải quyết vụ án dân sự này theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ trình bày:

Vị trí thửa đất bà T5 đề nghị giải quyết tranh chấp trên thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính cho thấy:

- Theo sơ đồ địa chính năm 2001, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích

đất thuộc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36;

- Theo sơ đồ địa chính năm 2016, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51;

Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51), đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P3, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01068

Hiện nay, UBND huyện chỉ còn lưu giữ (đã cung cấp toàn bộ tài liệu, chứng cứ này cho Tòa án) giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 18/10/1993 bà C2 có ký và ghi rõ họ, tên vào phần người làm đơn, Biên bản kiểm tra tính đích thực việc mua bán nhà và đất giữa bà C2 và ông L4, bà T9 ngày 18/10/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993 do bà Trần Thị T9 nộp tiền; Tờ khai chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ ngày 18/12/1993 thể hiện việc chuyển nhượng nhà và đất ở đội D, xã P giữa bà C2 và bà T5.

Trong các hồ sơ, sổ quản lý đất đai mà UBND huyện P đang lưu giữ, quản lý không thể hiện năm 1987 UBND huyện có quyết định giao một phần hay toàn bộ thửa đất số 152-1 (thửa đất ban đầu với diện tích 1636m²), tờ bản đồ số 36 (hay thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51); địa chỉ: khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ cho bà Nguyễn Thị C2. Cũng không thể hiện bà C2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở trên thửa đất này. Mặt khác, trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ở đội D, xã P giữa bà C2 và bà T5 không thể hiện vị trí cụ thể nhà và đất là đối tượng giao dịch ở đâu tại đội 4, xã P.

Trình tự, thủ tục UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P3 đối với Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51) là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, bà C2 đã chết và không có quyền sử dụng đất nào trên địa bàn xã P.

Việc UBND huyện P ban hành hai quyết định đều có số 458/QĐ và cùng ngày 10/11/1987 thì UBND huyện P cũng không rõ, do quyết định này đã ban hành từ thời gian trước. Nay không còn hồ sơ gì về việc ban hành hai quyết định này, người ký ban hành quyết định này đã nghỉ hưu và không rõ địa chỉ cụ thể hiện nay ở đâu.

Nay UBND huyện P đề nghị giải quyết vụ án dân sự này theo đúng quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị L3 trình bày: Hiện nay chị đang bán hàng tại cửa hàng do Công ty cổ phần D thuê (cửa hàng trên phần đất tranh chấp). Chị chỉ mượn cửa hàng này để bán hàng. Chị xác định chị không liên quan đến tranh chấp giữa bà T5 với ông bà T6, H9. Chị không đề nghị gì. Chị đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt chị

T14 phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Sau đó đến phần xét hỏi về yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề

ngợi Tòa án buộc ông **T6**, bà **H9**, ông **S**, bà **H5** trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số **152-1**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số **101**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** mà bà mua của bà **C2** và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà . Nếu không trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số **152-1**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số **101**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** mà bà mua của bà **C2** thì phải trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số **80-2**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc thửa số **95 và 96**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ**.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm của mình, không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **H5** và chị **N** đều đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **T7**, anh **H6** đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền Tòa án giải quyết: Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2020, bà **T5** có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông **T6**, bà **H9** trả lại cho bà phần diện tích đất là 120m² thuộc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 hoặc thửa 101, tờ bản đồ số 51, địa chỉ thửa đất: **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** cho bà và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây trên đất này của bà. Sau đó bà bổ sung thêm người bị kiện là bà **H5**, ông **S**. Đây xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì tranh chấp là bất động sản và có địa chỉ tại **xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Bị đơn xác định là ông **T6**, bà **H9**, ông **S** và bà **H5**.

Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải vụ án đến trước khi Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án: Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông **T6**, bà **H9**, ông **S**, bà **H5** trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số **152-1**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số **101**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** mà bà mua của bà **C2** và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà.

Tại phần xét hỏi bà bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông **T6**, bà **H9**, ông **S**, bà **H5** trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số **152-1**, tờ bản đồ số 36

(Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C2 và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà. Nếu không trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C2 thì phải trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 80-2, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc thửa số 95 và 96, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Thửa đất số 152-1 và thửa đất số 80-2 là hai thửa đất khác nhau. Do vậy, theo quy định tại Điều 5, Điều 188 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T6, bà H9, ông S, bà H5 trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C2 và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà. Đối với yêu cầu đề nghị Tòa án ông T6, bà H9, ông S, bà H5 trả cho 120m² đất thuộc thửa số 80-2, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc thửa số 95 và 96, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên tòa án không xem xét giải quyết trong cùng vụ án này. Bà T5 có quyền khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền để xem xét giải quyết yêu cầu vượt quá này.

[2] Về nội dung:

- Về nguồn gốc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (nay là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ:

Bà T5 cho rằng: Ngày 18/10/1993, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C2 (là em gái của ông Nguyễn Quang P3, đã chết năm 2002) 01 thửa đất có diện tích 120m² (trong đó có 90m² đất ở và 30m² đất vườn), có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 2 là 6m, sâu là 20m. Vị trí thửa đất nhìn hướng trong ra ngoài thì phía trước giáp hành lang giao thông đường quốc lộ 2, phía sau là đất sá của hộ ông P3, phía bên trái giáp đất của hộ ông B (nay là hộ ông Q), phía bên phải giáp đất hộ ông P3. Diện tích đất này có thể thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (nay theo bản đồ 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Bà được biết nguồn gốc thửa đất của bà C2 là do UBND huyện P (nay là huyện P) cấp cho bà C2 theo quyết định số 455 năm 1987 là 360m² đất thổ cư. Bà C2 đã chuyển nhượng cho ông B 240m² và chuyển nhượng cho bà 120m² (nhưng để bà T9 (em gái bà), ông L4 (chồng bà T9) đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng này).

Ông S, bà H5 và bà N cho rằng: Thửa đất này nguồn gốc là một phần đất của thửa đất do ông P3, bà H5 khai hoang từ năm 1976 để sử dụng trồng sá. Đến năm 1987 gia đình ông P3, bà H5 và các con chuyển ra khu đất này làm nhà ở, trồng cây cối và sinh sống. Ngày 10/11/1987, ông P3 được UBND huyện P giao đất theo quyết định số 458/QĐ diện tích 360m² đất ở tại vị trí đất hiện nay đang có nhà ở. Ngày 26/12/2001, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông

P3, bà **H5** tại thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.336m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.36m² đất vườn).

Tài liệu, chứng cứ mà bà **T5** và anh **S** giao cho Tòa án là 02 Quyết định của UBND huyện **P**, tỉnh Phú Thọ về việc giao đất cho bà **C2** và ông **P3**. Hai quyết định này đều thể hiện cùng số 458 và cùng ngày 10/11/1987. Tuy nhiên, tại quyết định giao đất cho bà **C2** vị trí giao đất là khu vực núi bằng, còn vị trí giao đất cho ông **P3** là khu vực **N**đầu.

Ngoài ra bà **T5** còn giao thêm: 01 Biên bản giao đất ngày 16/4/1994 của UBND xã **P**; 01 Quyết định số 596 ngày 25/02/1994 của UBND huyện **P** về việc chuyển giao đất có nhà; giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993, biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà ngày 18/10/1993, tờ khai thuế thu nhập ngày 18/12/1993; tờ khai chuyển dịch quyền sử hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993; Chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở số 171 ngày 18/10/1993 của UBND huyện **P**. Anh **S** giao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **P3** (bố anh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông phúc đối với thửa đất 151-1 (theo bản đồ 299) hay thửa đất số 101 (Theo bản đồ địa chính năm 2016); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất đang tranh chấp) cho ông **T8**; ông **Đ** và bà **P4**; ông **T6** và bà **H9** và các biên lai nộp thuế sử dụng đất của ông **P3** đối với thửa đất 152-1 như trên.

Hiện nay bà **C2** đã chết. Bà **C2** không có chồng và chỉ có một người con duy nhất là anh **M**. Anh **M** xác định ngoài thửa đất hiện nay anh đang ở (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là của bà **C2** và anh sinh sống từ năm 1987 đến nay thì bà **C2** không có thửa đất nào khác tại xã **P** nữa. Bà **C2** cũng không có mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nào với và **T9** hay bà **T5** cả. Anh cũng xác định bà **C2** không biết chữ.

Ông **T10** là công chức địa chính của UBND xã **P** thời điểm 1993-1994 cũng xác định: Toàn bộ nội dung viết trong Biên bản giao đất, Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993, Quyết định số 458 ngày 10/11/1987 và Quyết định số 496 ngày 25/2/1994 của UBND huyện **P**; Tờ khai chuyển quyền sử dụng, sở hữu nhà đất nộp lệ phí trước bạ và các tài liệu bà **T5** nộp liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà **C2** và bà **T9** là do ông điền theo các mẫu in sẵn. Toàn bộ chữ viết, chữ ký “**Cầm**”, “**Nguyễn Thị C2**”, “**T9**”, “**Nguyễn Thị T13**” thể hiện trong các văn bản trên là do ông tự viết, tự ký. Tại giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993 có nội dung bà **Nguyễn Thị C2** chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị T13** 01 căn nhà và 90m² đất thổ cư hoàn toàn là chữ ký, chữ viết của ông chứ bà **C2** không viết và không ký. Ông chưa bao giờ làm việc với bà **C2**, bà **T13** hay bà **T5**. Ông cũng không giao phần đất này trên thực địa.

Bà **T5** cũng xác định bà **C2** không biết chữ. Các chữ ký và chữ viết của bà **C2** trong các giấy tờ bà cung cấp cho Tòa đều không phải chữ ký và chữ viết của bà **C2** và của ai thì bà cũng không biết. Bà **T13** và bà **T5** đều xác định mọi chữ ký của bà **T13** trong các tài liệu, chứng cứ bà cung cấp cho Tòa để chứng minh việc mua bán, chuyển nhượng nhà và đất giữa và **C2** và bà **T13** đều không phải chữ ký bà

T13. Bà **T5** xác nhận thời điểm mua nhà và đất của bà **C2** thì bà **C2** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Bà **C2** chỉ có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân huyện.

Trong Quyết định số 596 ngày 25/02/1994 của UBND huyện P về việc chuyển giao đất có nhà chỉ hiện thu hồi của bà **C2** diện tích đất là 90m² ở vị trí N, đội 4 để giao cho bà **Trần Thị Tuyết**. Biên bản giao đất ngày 16/4/1994 của UBND xã P có chữ ký của ông **Trần Minh C3**, là chủ tịch xã thời điểm đó và có đóng dấu của UBND xã cũng chỉ thể hiện phần đất bà **T13** được giao một mặt nằm cánh hành lang giao thông 20m, tiếp giáp hành lang giao thông là đường quốc lộ 2 (hướng đi **Phú Thọ - V**); hai mặt giáp thổ cư của ông nào thì không thể hiện, một mặt nữa tiếp giáp gì thì cũng không thể hiện. Hiện nay, ông **C3** không nhớ việc giao đất này. Như vậy, không xác định được phần đất 90m² như trong Quyết định và biên bản giao này là ở vị trí nào.

Trong biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà ở ngày 18/12/1993 thể hiện việc mua bán giữa bà **C2** với ông **L4** (chồng bà **T13**) và bà **T13** thể hiện bà **C2** có bán nhà ở vị trí: Phía trước giáp: Quốc lộ B; phía sau giáp: đất vườn ông **P3**; phía tay trái giáp: Thổ cư ông B; phía tay phải giáp: Thổ cư ông **P3**; nhà được xây dựng trên đất diện tích 360m² theo QĐ 458; tổng diện tích nhà 90m²... Bà **T5** và ông **T10** đều xác nhận toàn bộ phần chữ viết trong nội dung của biên bản này là do ông **T10** (địa chính xã thời điểm đó) viết trên mẫu có sẵn. Phần bên mua và bên bán đều không phải bà **C2**, ông **L4** và bà **T13** ký (Điều này được anh **M**, bà **T5**, bà **T13** đều xác nhận và ông **T10** xác định đây là ông **T10** ký thay bà **C2**, bà **T13** và ông **L4**).

Trong hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/10/1993 giữa bà **C2** với ông **L4** và bà **T13**: ở phần ghi tháng lập hợp đồng đã bị sửa chữa nhưng không có ký xác nhận phần sửa chữa này. Bà **T5**, bà **T13**, anh **M**, ông **T10** xác nhận chữ ký bên mua và bên bán đều không phải bà **C2**, bà **T13**, ông **Lương k**. Tuy nhiên, ngày 18/10/1993 Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở có sự việc bà **C2**, bà **T13**, ông **Lương k** vào hợp đồng này là không đúng. Đồng thời, theo quy định tại Điều 32 Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định “Chỉ chủ sở hữu nhà ở mới có quyền bán nhà ở”. Trong lời khai của Ủy ban nhân dân xã P và huyện P đều xác định Ủy ban nhân dân không có lưu giữ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà **C2** được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở từ trước tới nay. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 18/10/1993 giữa bà **C2** với ông **L4** và bà **T13** là trái quy định của pháp luật.

Về lời khai bà **T5** cho rằng bà **C2** bán phần diện tích đất đã được cấp theo quyết định giao đất số 455 ngày 10/11/1987 của Ủy ban nhân dân huyện P tại vị trí khu vực N một phần diện tích cho ông B và một phần diện tích đất cho bà thì Tòa án đã lấy lời khai ông B về việc này. Tại lời khai của ông B ông khẳng định có giao dịch, ký các giấy tờ, thuê mua bán đất với bà **C2**. Nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc này. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông cho rằng là bà **C2** bán cho mình thể hiện nguồn gốc đất là nhà nước giao đất. Ông cũng khẳng định không chứng kiến việc mua bán đất,

chuyển nhượng nhà, đất giữa bà C2 với bà T13 hay bà T5. Việc mua bán, chuyển nhượng này ông chỉ nghe nói, cụ thể chuyển nhượng ở đâu ông không biết.

Chi cục thuế khu vực L7– Phù Ninh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì, do hiện nay Chi cục không còn lưu giữ hồ sơ liên quan đến tờ khai chuyển dịch quyền sử hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993 và không cung cấp địa chỉ của các ông bà có chữ ký trong các biên bản này, do các ông bà này đã nghỉ hưu.

Các ông bà công tác tại **UBND huyện P** ở tại thời điểm năm 1993, 1994 thì đã nghỉ hưu, không xác định được địa chỉ cụ thể nên hiện nay ủy ban không xác định được quyết định này giao vị trí đất ở đâu vì sao lại giao như vậy.

Tòa án xác minh thửa đất 152-1 có địa chỉ N, **Núi Bằng L5** hay Núi hóp đầu: Qua xác minh được Ủy ban xã xác định Căn cứ vào bản đồ địa chính chính lý năm 2001 thì địa danh là **Núi Bằng L5** nhưng sổ địa chính lại ghi là **Núi B1**. Toàn bộ đất ở khu vực thửa đất số 152-1 có lịch sử hình thành là **Hóp Đ1** và **Núi Bằng L5**. Hiện nay không còn quản lý theo địa danh nữa. Đối với thửa đất 152-1, năm 1987 ông P3 có quyết định giao đất số 458 tên địa danh là **H10** đầu nhưng trong sổ địa chính là **Núi B1**. Hai địa danh này là 1 vị trí trên thực địa.

Ủy ban nhân dân xã P và **Ủy ban nhân dân huyện P** đều xác nhận thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (theo bản đồ địa chính năm 1999) hay thửa 101, tờ bản đồ số 51 (theo bản đồ địa chính năm 2016), đã được **UBND huyện P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông **Nguyễn Quang P3**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01068. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

- Về quá trình sử dụng thửa đất và đóng thuế đất:

Bà T5 cho rằng sau khi mua đất bà là người quản lý phần diện tích đất 120m2 mà bà C2 bán cho bà (Vị trí thửa đất là phần diện tích đất ông P3 đã bán cho ông T8. Sau đó ông T8 bán cho ông T6 và bà H9. Hiện nay ông T6, bà H9 đang xây quán).

Anh S cho rằng gia đình anh đã sử dụng thửa đất 152-1 từ năm 1976. Năm 2001 gia đình anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Sáu đó, gia đình anh đã bán một phần phần diện tích đất thuộc thửa đất 152-1 cho ông T8. Ông T8 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này và ông T8 bán lại cho ông T6 và bà H9. Hiện nay ông T6, bà H9 đang xây quán.

Qua xác minh thể hiện sau khi ông P3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152-1 thì ông P3 đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 152-1 cho ông T8. Sau đó ông T8 chuyển nhượng lại cho ông T6, bà H9. Hiện nay ông T6, bà H9 đã xây nhà để làm xưởng, quán trên phần đất này.

Ông T10, ông B1, anh M đều xác định trước năm 1993 thì thửa đất số 152-1

do gia đình ông P3(bố anh S) quản lý, sử dụng. Sau năm 1993 thì gia đình ông P3tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất này. Sau đó năm 2003 ông P3có bán một phần quyền sử dụng thửa đất số 152-1. Nay anh S, bà H5đang là người quản lý, sử dụng phần còn lại của thửa đất 152-1. Gia đình anh Slà người đóng thuế đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Lời khai này phù hợp với lời khai của anh Svà phù hợp với các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã xác minh, thu thập được.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy chưa đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T5nên cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T5là phù hợp.

Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ. Do bà T5bị bác yêu cầu khởi kiện nên bà T5phải chịu toàn bộ chi phí này. Xác nhận bà T5đã nộp đủ chi phí này.

- Về chi phí định giá tài sản: Anh S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản, anh không đề nghị bà T5phải trả lại chi phí này và đề nghị không xem xét ghi trong bản án này. Xác nhận anh S đã nộp đủ chi phí này.

Về án phí: Đây là tranh chấp về xác định quyền sở hữu nên xác định đây là tranh chấp không có giá ngạch. Vì vậy án phí đối với vụ án này là 300.000đ. Bà T5bị bác yêu cầu khởi kiện nên bà T5phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà T5là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T5. Bà T5được miễn tiền tạm ứng án phí nên không xem xét giải quyết đối với tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 32 Pháp lệnh nhà ở năm 1991; Điều 5, Điều 188, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a khoản 2 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T5.

Về án phí và về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị T5phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Xác nhận bà Trần Thị T5đã nộp đủ chi phí này.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Trần Thị T5**.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh, huyện;
- Cơ quan THADS huyện;
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thanh Tùng

