

Bản án số: 09/2025/DS-PT  
Ngày 19/02/2025  
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYỀN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Hương, ông Ma Hồng Thắng;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Tuyền Quang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyền Quang:** Bà Ma Thị Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyền Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2024/TLPT - DS, ngày 14 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS - ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hoá, tỉnh Tuyền Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2025/QĐ-PT, ngày 06 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Tuyền Quang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1971, địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyền Quang. Có mặt;

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1966, địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyền Quang. Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1948, địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện C, tỉnh Tuyền Quang. Có mặt;

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1944, (Đã chết ngày 16/3/2024).

- Bà Đỗ Thị Đ2, sinh năm 1945; Có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Ông Đình Văn T, sinh năm 1974. Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyền Quang.

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1968, địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương. Có đơn xin xét xử vắng mặt;

4. Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:* Ngày 09/4/1999, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Đ2 đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị H 01 thửa đất (có nhà gỗ 4 gian, lợp lá cọ) tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang có diện tích 148,5m<sup>2</sup>; chiều rộng bám trục đường quốc lộ = 5,5m; chiều dài của khuôn đất tính từ rãnh đường quốc lộ và vuông góc vào đến taluy là 22m, cộng thêm 05m trên taluy sâu vào trong đồi, tổng cộng là 27m.

Ngày 15/5/1999, bà H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với thửa đất nêu trên và được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã H xác nhận, sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà H đã sử dụng toàn bộ thửa đất trên bình thường, trong quá trình sinh sống, phần diện tích 05m trên taluy sâu vào trong đồi thường xuyên sạt lở, gia đình bà H nhiều lần thuê người san gạt phần đất sạt lở và sử dụng đúng diện tích đã được chuyển nhượng. Tuy nhiên cho đến cuối năm 2003 ông Nguyễn Văn Đ đã tự ý lấn chiếm, xây chuồng lợn trái phép trên diện tích 23,6m<sup>2</sup> phía sau trong thửa đất của bà H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ1, bà Đ2. Ngay sau khi ông Đ có hành vi lấn chiếm, xây dựng trái phép trên diện tích đất hợp pháp của gia đình bà H, bà H đã nhiều lần đề nghị chính quyền địa phương giải quyết và yêu cầu ông Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình bà H nhưng ông Đ không trả.

Ngày 21/5/2005, UBND huyện C Quyết định số 609/QĐ-CT của Chủ tịch UBND huyện C và công nhận phần diện tích 23,6m<sup>2</sup> ông Đ lấn chiếm, sử dụng trái phép là thuộc quyền sử dụng đất của bà H, yêu cầu ông Đ phải tháo dỡ và trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà H. Tuy nhiên ông Đ không chấp hành Quyết định trên. Sau đó, bà H có làm đơn gửi đến nhiều cơ quan chức năng của địa phương yêu cầu giải quyết nhưng đến nay chưa được giải quyết. Trong nội dung Quyết định số 609/QĐ-CT của Chủ tịch UBND huyện C đã công nhận diện tích đất 23,6m<sup>2</sup> trên là đất thuộc quyền sử hữu của bà H, nằm trong diện tích đất mà bà H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Đ2, nhưng do thời gian ban hành quyết định đã quá thời hạn để thi hành nên UBND huyện C đã thu hồi đối với Quyết định nêu trên. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ phải dỡ bỏ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất và trả lại cho bà H 23,6m<sup>2</sup> đất mà ông Đ đang chiếm giữ và sử dụng trái phép (xây công trình chuồng lợn trên đất).

*\* Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Gia đình ông Đ có 06 anh em, ông Đ là con cả, thứ hai là Nguyễn Thị T1, thứ ba là Nguyễn Thị N, thứ tư là Nguyễn Thị T2, thứ năm là Nguyễn Văn C, thứ sáu là Nguyễn Thị H1. Bố mẹ ông Đ đã chia đều đất cho 04 anh em là ông Đ, Nguyễn Đức C1, Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Thị N. Nguồn gốc thửa đất của bà

Phan Thị H tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang là của bố ông Đ đã cho em gái ông Đ là Nguyễn Thị T1 và em rể là Nguyễn Văn N1 từ năm 1993. Vợ chồng bà T1 đã cải tạo đất bằng cách thuê máy cuốc, san ủi 03 lần đến năm 1997 thì dựng nhà gỗ trên diện tích đất này, sau đó ở được 01 năm đến năm 1998 thì hai vợ chồng bà T1 về Hải Dương sinh sống và có giao lại cho ông Đ trông nom mảnh đất trên, thời điểm đó đã có nhà gỗ tạm trên đất. Việc giao trông nom này chỉ thỏa thuận bằng miệng. Diện tích đất: Có chiều dài từ mép đường quốc lộ (đường Đ) là 25m (chiều sâu), chiều rộng là 05 mét, tổng diện tích là 125m<sup>2</sup>. Năm 1999 bà Phan Thị H đến ở thì ông Đ mới biết ông Đ1 và bà Đ2 đã bán cho bà H, khi bán ông Đ1 và bà Đ2 không có thỏa thuận với các con. Ông Đ xác định diện tích đất này là đất ông Đ1 và bà Đ2 đã chia hết cho các con và diện tích đất của bà H nhận chuyển nhượng là đất đã cho vợ chồng bà T1. Khi bà T1 về Hải Dương sinh sống có giao lại cho ông Đ quản lý đất và nhà ở trên đất (ngôi nhà bằng gỗ ba gian), ngôi nhà này đã bị dỡ bỏ khi bà Phan Thị H đến ở vào năm 1999. Diện tích phía sau ngôi nhà gỗ là đất đồi, là đất mà ông Đ1 và bà Đ2 đã cho ông Đ, ông Đ đã cải tạo nhiều lần khoảng 05 lần ông Đ đã thuê cuốc, san ủi thêm để xây dựng chuồng lợn chăn nuôi vào khoảng năm 2002. Ông Đ xác định diện tích đất tranh chấp hiện nay là đất mà ông Đ1 và bà Đ2 đã cho ông Đ, sau đó ông đã xả từ taluy dương của đất đồi được cho để cải tạo làm chuồng lợn.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu ông trả lại 23,6m<sup>2</sup> ông Đ không nhất trí. Vì ông Đ cho đó là đất thực tế do ông Đ san ủi từ taluy, nó không nằm trong diện tích đất của bà T1 (tức là không nằm trong diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng từ ông Đ1 và bà Đ2). Việc ông Đ1 và bà Đ2 tự ý bán diện tích đất của bà T1 cho bà H thì ông và các em trong nhà không ai biết, do vậy ông Đ cũng không nhất trí. Ông Đ cho rằng các diện tích đất này đã được chia đều cho các con, thuộc quyền sử dụng của các con. Sự việc tranh chấp của bà H và ông Đ đã được giải quyết hòa giải từ cấp xã đến cấp huyện, buộc ông Đ dỡ chuồng lợn thì ông Đ không nhất trí. UBND huyện C đã ra Quyết định số 609 ông Đ không nhất trí cả về nội dung và trình tự. Ông Đ đã làm đơn đề nghị UBND huyện C hủy bỏ Quyết định số 609 và yêu cầu xác định lại diện tích đất trên. Diện tích đất của ông Đ đang sử dụng hiện nay chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đang có tranh chấp. Diện tích đất đang tranh chấp có vị trí: Một mặt giáp với đất của ông Đ, phía trước là giáp đường quốc lộ ĐT 190, phía sau là taluy dương (giáp diện tích đất đang tranh chấp), mặt còn lại giáp với hộ ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị H2. Hiện trạng đất hiện nay đã có sự thay đổi vì đường quốc lộ ĐT 190 đã được mở rộng trong thời gian từ năm 1992 đến năm 1999, nên diện tích đất đang tranh chấp không thuộc diện tích đất ông Đ1 và bà Đ2 đã chuyển nhượng cho bà H.

**\* Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:** Năm 1999 ông và bà Đỗ Thị Đ2 có thực hiện việc

chuyển nhượng một diện tích đất có chiều rộng tám mét đường quốc lộ ĐT 190 là 05 mét, chiều dài thửa đất từ mép đường vào taluy là hơn 20 mét cho bà Phan Thị H và ông Đinh Văn T, việc chuyển nhượng giữa hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay và ký nhận giữa các bên trong giấy, nội dung thỏa thuận cụ thể về giá tiền như thế nào, có ai là người chứng kiến thì lâu ngày ông Đ1 không còn nhớ. Về nguồn gốc diện tích đất là của vợ chồng ông Đ1 bà Đ2, sau này có chia cho các con nhưng chỉ nói miệng không có văn bản gì, diện tích đất ông Đ1 và bà Đ2 chuyển nhượng cho bà H đã cho bà T1 là con đẻ của ông Đ1 và bà Đ2, sau đó khoảng năm 1998-1999 bà T1 chuyển về quê chồng ở Hải Dương sinh sống thì để lại cho ông Đ1 và bà Đ2. Ông Đ1 xác định có chuyển nhượng đất cho bà H và ông T nhưng diện tích đất chuyển nhượng không đến vị trí đất mà hiện ông Đ có xây dựng chuồng lợn trên đất, xác định diện tích đất hiện nay ông Đ có chuồng lợn là đất của ông Đ mà ông Đ1 và bà Đ2 đã cho trước đó. Việc ông Đ1 và bà Đ2 chuyển nhượng đất cho bà H và ông T bà T1 không có ý kiến gì. Do tuổi cao nên ông Đ1 không thể đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Ngày 16/3/2024 ông Đ1 đã chết do tuổi cao và bị đột quy.

**\* Quá trình giải quyết Tòa án đã nhiều lần tiến hành làm việc với bà Đỗ Thị Đ2, tuy nhiên bà Đ2 không hợp tác và không làm việc với Tòa án nên không có ý kiến trình bày:**

\* Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T trình bày: Ông T là chồng của bà H, vào năm 1999 ông T cùng với bà H nhận chuyển nhượng nhà và hoa màu với ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Đ2, thời điểm đó bà H vợ ông T là người đứng ra thực hiện mọi nội dung giao dịch với ông Đ1 và bà Đ2, vị trí thửa đất nhận chuyển nhượng tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang là đất của ông Đ1 bà Đ2, trên diện tích đất có 01 nhà gỗ 03 gian lợp lá cọ, diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông T không nắm được, hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay và có sự chứng kiến của ông Ma Văn M, ông Nguyễn Văn B và ông Đinh Văn C2, giá trị chuyển nhượng là khoảng 11.000.000 đồng gì đó, do lâu ngày nên không còn nhớ, sau khi nhận chuyển nhượng ông T và bà H có cải tạo lại ngôi nhà và sống ở đó đến năm 2004 thì có tranh chấp, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do có tranh chấp. Ông T trình bày do sức khỏe không tốt nên không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, mọi nội dung sẽ do bà H vợ ông quyết định, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông T.

\* **Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:** Bà T1 là con gái ruột của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Đ2, khi sinh ra và lớn lên tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang đến năm 1987 thì bà T1 lấy chồng là ông Nguyễn Văn N1 ở thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương và sinh sống tại Hải Dương, đến năm 1992 thì vợ chồng bà T1

về quê ngoại tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang sinh sống đến năm 1997, cuối năm 1997 thì vợ chồng bà T1 lại chuyển về sinh sống tại thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương cho đến nay. Trong khoảng thời gian vợ chồng bà T1 sinh sống tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang thì vợ chồng bà T1 có được ông Đ1 bà Đ2 cho mượn mảnh đất nhỏ nhỏ khoảng 30m<sup>2</sup> để làm nhà ở tạm, nguồn gốc diện tích đất ông Đ1 bà Đ2 cho mượn là đất đồi nên vợ chồng bà T1 phải tự san ủi để làm nhà tạm để ở trên đất chưa có bất cứ tài sản gì. Diện tích đất bố mẹ cho mượn này kể từ thời điểm cho mượn đến nay đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 bà Đ2 chưa thì bà T1 không nắm được, do không phải đất của vợ chồng bà T1 nên bà T1 không để ý và không hay biết. Diện tích đất mà bà T1 mượn trên hiện nay bà không biết do ai quản lý hay mua bán, chuyển nhượng hay tặng cho ai, bà T1 khẳng định không phải đất của vợ chồng bà T1 nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét ý kiến của ông Đ1, bà Đ2 và ông Đ là người đang ở trên thửa đất đó, phần nhà tạm của bà T1 do xây dựng đã lâu nay có tranh chấp, xác định không còn giá trị nên không yêu cầu xem xét. Đối với nội dung khởi kiện của bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng và yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả diện tích đất 23,6m<sup>2</sup> mà hiện nay ông Đ đang xây dựng chuồng lợn trên đất thì bà H phải đưa ra được các căn cứ chứng minh về việc bà nhận chuyển nhượng của ai để Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà H. Bà T1 khẳng định bà không liên quan gì đến diện tích đất mà bà H đang khởi kiện tranh chấp với ông Đ, vì nguồn gốc toàn bộ diện tích đất ông Đ1 bà Đ2 đã quản lý và sử dụng từ trước đến nay do ông Đ1 bà Đ2 tự định đoạt. Bà T1 đề nghị Tòa án không xác định bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án giải quyết tranh chấp giữa bà H và ông Đ, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà T1 trong các buổi làm việc, các phiên họp, phiên hòa giải và vắng mặt tại các phiên tòa ở các cấp. Ngày 22/12/2023 Tòa án nhận được nội dung đơn xin đề nghị giải quyết của bà T1, tại nội dung đơn bà T1 thay đổi nội dung đã trình bày và xác định diện tích đất ông Đ1 bà Đ2 chuyển nhượng cho bà H ông T là đất của bà T1 nên ủy quyền cho ông Đ đại diện cho bà T1 giải quyết các nội dung liên quan đến mảnh đất này.

**\* *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày:***

Vào năm 1999 (không nhớ rõ ngày, tháng), thời điểm đó ông B làm cán bộ Tư pháp xã H được bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng mời chứng kiến tại hiện trạng thửa đất giữa bên bán là ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đỗ Thị Đ2 và bên mua bà Phan Thị H, ông Đinh Văn T, ngoài ông B còn có ông Đinh Văn C2 và ông Ma Văn M được chứng kiến việc mua bán chuyển nhượng nhà và hoa màu, việc chuyển nhượng một diện tích đất và nhà ở tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang, giữa bên bán và bên mua có dùng thước đo đạc từ mép đường cũ vào trong chân đồi vị trí thửa đất khoảng trên 20m, giữa hai bên có lập giấy

chuyển nhượng nhà và hoa màu, ông B, ông Ma Văn M và ông Đinh Văn C2 được ký người chứng kiến trong giấy mua bán chuyển nhượng. Do lâu ngày nên không nhớ rõ ai là người viết giấy chuyển nhượng, về số liệu chuyển nhượng và giá chuyển nhượng thì do lâu ngày nên ông B không còn nhớ cụ thể, khi được xem lại giấy chuyển nhượng đã lập tại thời điểm đó ông B mới nhớ lại và xác định là chữ ký và ghi rõ họ tên phần người chứng kiến là chữ của ông B, thời điểm ông B chứng kiến thì giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thỏa thuận chuyển nhượng một diện tích đất có chiều rộng tính theo mặt đường quốc lộ khoảng 5m, chiều dài đất tính từ đường quốc lộ vào đến taluy là hơn 20m, sau đó có xin thêm 5m từ mép taluy sâu vào trong đồi (do sợ taluy lở) tổng chiều dài là 27m, thời điểm xin thêm 05 mét là đất đồi chưa xả, sau đó ông Đ có xả taluy vào phía sau chân đồi và vào diện tích đất ông T bà H đã xin thêm, việc xây dựng chuồng lợn của ông Đ đã xây dựng trên diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng (do ông B trước đây có làm cán bộ xã nên có tham gia việc hòa giải nội dung tranh chấp giữa các bên nên nắm được). Ông B được biết diện tích đất chuyển nhượng ông Đ1, bà Đ2 đã chia cho con gái của ông bà, do không có nhu cầu sử dụng nên trả lại cho ông bà Doan Đ3 (do ông Đ1 và bà Đ3 nói lại cho ông B được biết), sau đó ông Đ1 bà Đ3 chuyển nhượng cho bà H và ông T. Ông B được ký tên và ghi rõ họ tên trong giấy chuyển nhượng giữa các bên. Việc thỏa thuận về giá cả như thế nào giữa các bên thì ông B không biết, do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ, tuy nhiên việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà và hoa màu giữa bên chuyển nhượng là ông Đ1, bà Đ3 và bên nhận chuyển nhượng là bà H, ông T là thực tế, ông B được chứng kiến việc thỏa thuận giữa các bên, các bên tiến hành đo đạc tại thực địa và ghi các số liệu cụ thể như trong giấy chuyển nhượng lập giữa hai bên. Hiện nay do tuổi đã cao nên ông B không thể đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

**\* Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Ma Văn M trình bày:**

Vào khoảng năm 1999 (không nhớ rõ ngày, tháng) ông M được chứng kiến việc mua bán chuyển nhượng nhà và hoa màu giữa bên bán là ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đỗ Thị Đ2 và bên mua bà Phan Thị H, ông Đinh Văn T một diện tích đất và nhà ở tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang. Giữa bên bán và bên mua có lập giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu, ông M, ông Nguyễn Văn B và ông Đinh Văn C2 được ký người chứng kiến trong giấy mua bán chuyển nhượng. Tại thời điểm ông M chứng kiến thì giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thỏa thuận chuyển nhượng một diện tích đất 148,5m<sup>2</sup>, có chiều rộng tính theo mặt đường quốc lộ là 5,5m, chiều dài đất tính từ đường quốc lộ thẳng vuông góc đến taluy là 22m cộng thêm 5m từ mép taluy sâu vào trong đồi tổng chiều dài là 27m, có các mặt giáp cụ thể, phía trước diện tích đất giáp đường quốc lộ ĐT 190, phía sau diện tích đất giáp taluy đồi, phía bắc giáp đất nhà Quân

H3, phía nam giáp đất nhà ông Đ1, bà Đ2. Trên diện tích đất có 01 nhà gỗ 04 gian lợp lá cọ nền đồ xi măng. Tại buổi chứng kiến ông M được bên mua và bên bán nhờ viết mẫu bản giấy chuyển nhượng, sau đó hai bên dựa vào bản mẫu mà ông M đã viết đó để viết lại một giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu khác, sau đó ông M được ký tên và ghi rõ họ tên trong cả hai giấy chuyển nhượng giữa các bên. Việc thỏa thuận về giá cả như thế nào giữa các bên thì ông M không biết, do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ, tuy nhiên việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà và hoa màu giữa bên chuyển nhượng là ông Đ1, bà Đ2 và bên nhận chuyển nhượng là bà H, ông T là thực tế, ông M được chứng kiến việc thỏa thuận giữa các bên, việc đo đạc tại thực địa thì không được biết và tham gia. Do bận công việc gia đình nên ông M không thể đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

**\* Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Đinh Văn C2 trình bày:**

Vào năm 1999 ông C2 được chứng kiến việc mua bán chuyển nhượng nhà và hoa màu giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đỗ Thị Đ2 và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị H, ông Đinh Văn T. Tại thời điểm đó hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một diện tích đất tại thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang có chiều rộng tám mét đường quốc lộ ĐT 190 là 5,5m, chiều dài mảnh đất khoảng gần 30m bao gồm cả phần xin thêm 5m đất đồi taluy, diện tích cụ thể là bao nhiêu? Trên đất có tài sản gì? Và giá cả thỏa thuận như thế nào thì ông C2 không nhớ được do sự việc xảy ra đã lâu, chỉ biết diện tích đất phía trước giáp đường quốc lộ, phía sau giáp taluy, một mặt giáp đất nhà Quân H3, một mặt giáp đất nhà ông Đ1. Ông C2 xác định việc mua bán chuyển nhượng nhà và hoa màu giữa ông Đ1 bà Đ2 với ông T bà H là thực tế, ông C2 được ký tên và ghi rõ họ tên trong phần người chứng kiến trong giấy chuyển nhượng, ngoài ông C2 còn có ông Nguyễn Văn B và ông Ma Văn M. Việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc các bên đều ký nhận trong giấy chuyển nhượng. Việc xây dựng chuồng lợn của ông Đ ông C2 xác định đã xây dựng trên diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng. Hiện nay do tuổi đã cao nên ông C2 không thể đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

**\* Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị Minh H4 trình bày:** Bà H4 là vợ của ông Nguyễn Văn Đ, về nguồn gốc đất hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa bà Phan Thị H với ông Nguyễn Văn Đ thì bà H4 xác định là diện tích đất do ông Đ1, bà Đ2 (bố mẹ chồng bà H4) đã cho ông Đ vào năm 1992, việc ông Đ1 bà Đ2 bán diện tích đất cho bà H thì bà H4 xác định các con của ông Đ1 bà Đ2 đều không ai biết gì, đến năm 1999 khi bà H dọn đến ở thì ông Đ và bà H4 mới biết ông Đ1 bà Đ2 đã bán diện tích đất trên cho bà H. Diện tích đất 23,6m<sup>2</sup> bà H đang khởi kiện tranh chấp với ông Đ bà H4 xác định là đất ông

Đ1 bà Đ2 đã cho bà T1, sau đó đã san ủi và làm nhà trên đất, cho đến năm 1998 bà T1 về quê chồng sinh sống nên có giao lại cho ông Đ quản lý, trong quá trình quản lý thì ông Đ có san ủi và cải tạo đất đôi phía sau để làm chuồng lợn, bà H4 xác định diện tích đất hiện nay đang xây chuồng lợn là của ông Đ1 bà Đ2 đã cho ông Đ không nằm trong diện tích đất của bà T1 mà ông Đ1 bà Đ2 đã bán cho bà H, do vậy bà H4 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hoá, tỉnh Tuyên Quang, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39; 143, 144, 147, 227, 228, 271, 273, 155, 157, 158, 163, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 274, 275 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 3, 38, 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 5, 169, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích đất 23,5m<sup>2</sup> và tháo dỡ công trình xây chuồng lợn trên diện tích đất 23,5m<sup>2</sup>. Bà H ông T được sử dụng diện tích đất 23,5m<sup>2</sup> được xác định bởi các điểm 1,2,8,10,11,1.

*(Có sơ đồ trích đo thửa đất theo nội dung chuyển nhượng giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn Đ1, hệ tọa độ V – 2000, thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang).*

Đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2024, ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án số 62/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hoá đề nghị Tòa án xét xử được đảm bảo tính khách quan, bình đẳng, dân chủ và công bằng theo khuôn khổ của Hiến pháp và pháp luật quy định.

Đề nghị Tòa án xem xét văn bản số 28/QĐ-TA ngày 10/11/2004 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hoá về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với nguyên đơn bà Phan Thị H;

Đề nghị xem xét văn bản xác minh thực địa ngày 30/11/2022 của Ủy ban nhân dân xã H;

Đề nghị xem xét biên bản hoà giải lần 2 ngày 27/3/2023 của Hội đồng hoà giải xã H;



Yêu cầu Toà án xem xét, kiểm tra, xác minh thực tế diện tích đất 148,5m<sup>2</sup> bà Phan Thị H đã quản lý, sử dụng trong 25 năm, diện tích đã mất đi, phần diện tích còn lại được minh bạch, rõ ràng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị H đề nghị giữ nguyên đơn khởi kiện và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Chiêm Hoá.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Đình L vẫn giữ nguyên như nội dung kháng cáo.

**Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:**

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Chiêm Hoá, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 02/10/2024, Toà án nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án số 62/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Chiêm Hoá. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo hợp lệ.

[2]. Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ đề nghị Toà án xem xét văn bản số 28/QĐ-TA ngày 10/11/2004 của Toà án nhân dân huyện Chiêm Hoá về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với nguyên đơn bà Phan Thị H; Đề nghị xem xét văn bản xác minh thực địa ngày 30/11/2022 của Ủy ban nhân dân xã H; Đề nghị xem xét biên bản hoà giải lần 2 ngày 27/3/2023 của Hội đồng hòa giải xã H; Đề nghị xem xét, kiểm tra, xác minh thực tế diện tích đất 148,5m<sup>2</sup>

bà Phan Thị H đã quản lý, sử dụng trong 25 năm, diện tích đã mất đi, phần diện tích còn lại được minh bạch, rõ ràng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 28 ngày 10/11/2004 của Toà án nhân dân huyện Chiêm Hoá. Căn cứ khoản 2 điều 136 Luật Đất đai năm 2003, căn cứ tiểu mục 3.1 mục 3 phần I và mục 2 phần III Thông tư số 01/2002/ngày 03/01/2002 của TANDTC – VKSNDTC – Tổng cục Địa chính. Do vụ kiện không thuộc thẩm quyền của Toà án, vì diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Uỷ ban nhân dân. Việc Toà án đình chỉ giải quyết vụ án là đúng quy định. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 09/4/1999 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đỗ Thị Đ2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phan Thị H diện tích đất 148,5m<sup>2</sup>; chiều rộng bám trục đường quốc lộ = 5,5m; chiều dài của khuôn đất tính từ rãnh đường quốc lộ và vuông góc vào đến taluy là 22m, cộng thêm 05m trên taluy sâu vào trong đồi, tổng cộng là 27m. Phía trước nhà là hướng đông giáp đường quốc lộ, phía sau là tả luy và đồi; phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Q, bà Hà Thị H2; phía nam giáp đất chúng tôi (đất ông Đ1, bà Đ2). Trên diện tích đất có 01 nhà bốn gian bằng gỗ tạp và nền lát bằng xi măng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất 6.000.000 đ, ông Đ1 đã nhận đủ số tiền như đã thỏa thuận, ông T và bà H có quyền sử dụng đối với nhà và đất trên. Tại giấy chuyển nhượng cũng xác định tài sản nhà và đất thuộc quyền sử dụng của ông Đ1 và bà Đ2, giấy chuyển nhượng có chữ ký, ghi họ tên của bà Phan Thị H, ghi họ tên ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đỗ Thị Đ2, có chữ ký chứng kiến của ông Ma Văn M, ông Nguyễn Văn B và ông Đinh Văn C2.

Các đương sự đều công nhận có sự chuyển nhượng diện tích đất và nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đỗ Thị Đ2 và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị H, ông Đinh Văn T, kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng năm 1999 bà H đã cải tạo và sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Đ1 bà Đ2, thực hiện các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước, ngày 15/5/1999 bà H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 148,5m<sup>2</sup> và được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã xác nhận. Tại giấy chuyển nhượng đất và nhà ở giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đỗ Thị Đ2 với bà Phan Thị H lập ngày 09/4/1999 đã thể hiện rất rõ việc ông Đ1, bà Đ2 chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 148,5m<sup>2</sup>; chiều rộng bám trục đường quốc lộ 5,5m; chiều dài của thửa đất 27m. Do vậy Toà án cấp sơ thẩm xử buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích đất 23,5m<sup>2</sup> cho bà Phan Thị H là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn Văn Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh diện tích đất tranh chấp là của mình. Do vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS - ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hoá, tỉnh Tuyên Quang, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích đất 23,5m<sup>2</sup> và tháo dỡ công trình xây chuồng lợn trên diện tích đất 23,5m<sup>2</sup>. Bà H ông T được sử dụng diện tích đất 23,5m<sup>2</sup> được xác định bởi các điểm 1,2,8,10,11,1.

*(Có sơ đồ trích đo thửa đất theo nội dung chuyển nhượng giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn Đ1, hệ tọa độ V – 2000, thôn G, xã H, huyện C, tỉnh Tuyên Quang).*

*Bà Phan Thị H, ông Đinh Văn T có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000642 ngày 14/10/2024, tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hoá, tỉnh Tuyên Quang;

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19/02/2025).

*Trường hợp Bản án, Quyết định 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:*

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;

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

- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Chiêm Hoá;
- Chi cục THADS huyện Chiêm Hoá;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

**Đã ký**

**Nguyễn Đức Nam**

*Nơi nhận:*

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Chiêm Hoá;
- Chi cục THADS huyện Chiêm Hoá;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Đức Nam**

