

Bản án số: 70/2023/DS-PT
Ngày: 07/7/2023
“V/v Đòi lại quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Lam

Bà Nguyễn Thị T Nga

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

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

Trong các ngày 04 và 07 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 86/2022/TLPT-DS ngày 24/11/2022 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: - Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1958

- Bà Dương Thị Phương N, sinh năm: 1960

Nơi cư trú: Thôn Thanh Đông 2, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An. (Ông M, bà N có mặt tại phiên tòa).

* Bị đơn: - Ông Nguyễn Chí H, sinh năm: 1969

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1969

Nơi cư trú: Thôn Thanh Đông 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An. (Ông H, bà T có mặt tại phiên tòa).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1931

Nơi cư trú: Thôn Thanh Đông 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An.

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1992

Nơi cư trú: Xóm 3 cũ, xã Thanh V (nay là xã Đại Đ), huyện T, tỉnh Nghệ An.

- Anh Nguyễn Chí D, sinh năm 1995

Nơi cư trú: Thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An.

- Anh Nguyễn Chí M, sinh năm 2000

Nơi cư trú: Thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An.

- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1998

Nơi cư trú: Xóm 6, xã Thanh P, huyện T, tỉnh Nghệ An.

(Bà S, anh D, anh M vắng mặt tại phiên tòa; chị H, chị D có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 793, tờ bản đồ số 3 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) tại thôn 8 (nay là thôn Thanh Đồng 4), xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An là do ban đo đạc ruộng đất Hợp tác xã Thanh Đ và UBND xã Thanh Đ, huyện T giao cho vợ chồng ông M, bà N vào năm 1985, khi giao có giấy giao đất, nhưng do lũ lụt năm 1988 nhà bị ngập nên trôi mất hiện không còn nữa. Thửa đất nói trên đã được Hội đồng đăng ký đất đai xã Thanh Đ, huyện T kết luận là từ năm 1985 đến năm 1991 vợ chồng ông M, bà N đã sử dụng làm nhà ở trên đất. Vợ chồng ông M, bà N sử dụng làm nhà ở trên thửa đất từ năm 1985 và sử dụng đến năm 1991, sau năm 1991 thì vợ chồng chuyển đến thôn 3, xã Thanh Đ (nay thôn Thanh Đồng 2, xã Thanh Đ) ở và sinh sống cho đến nay.

Trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03, (nay là thửa 1374, tờ bản đồ số 08) tại Thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An khi đó có cây Bạch Đàn, cây Chè Xanh. Năm 1992 vợ chồng ông M, bà N đã bán 40 cây Bạch Đàn đã trưởng thành cho ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1968, tại Đội 8 cũ (Nay là thôn Thanh Đồng 4), xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An với giá 80.000 đồng, ông H đã trả được 40.000 đồng, còn nợ 40.000 đồng, số tiền trên ông M đòi nhiều lần nhưng ông H không trả. Đối với số tiền 40.000 đồng mà ông H nợ tiền mua Bạch Đàn thì ông M, bà N không yêu cầu ông H trả cho ông nữa, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Còn lại cây Chè xanh thì gia đình vẫn để sử dụng, hiện nay đã hư hỏng hết, từ năm 1992 ông M, bà N cho ông H mượn thửa đất nói trên làm hoa màu và sử dụng trồng cây Keo. Đến năm 2019 thì vợ chồng ông M, bà N yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T thu hoạch cây keo và một số cây Bạch đàn còn lại để trả lại thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng ông M, bà N nhưng vợ chồng ông H không trả, ông H cho rằng vợ chồng ông Minh, bà N đã bán thửa đất nói trên cho ông H. Sau này

ông M, bà N mới biết là ông H kê khai thửa đất mang tên ông Nguyễn Chí H.

Nay ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N yêu cầu ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T thu hoạch cây cối, cọc bê tông, dây thép gai có trên phần đất để trả lại đất cho vợ chồng ông M, bà N thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) theo diện tích thực tế Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ là 1134m² tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn M và bà Dương Thị Phương N sử dụng từ năm 1985 đến năm 1991. Đến năm 1991 thì vợ chồng ông M, bà N bán cho vợ chồng ông H, bà T thửa đất nói trên trị giá là 190 kg lúa. Việc mua bán thửa đất nói trên giữa vợ chồng ông M, bà N với vợ chồng ông H, bà T không có giấy tờ gì vì thời điểm đó do học hành kém nên việc mua bán chỉ nói bằng miệng. Năm 1991 vợ chồng ông H trồng hoa màu, đến năm 1998 do lụt lội không trông cây hoa màu nên vợ chồng ông H đi mua cây Bạch Đàn về để trồng. Thời gian sau vợ chồng ông H có trồng thêm các cây Keo, cây Xà cừ, cây Chuối, cây Lát, cây Bưởi, cây Riềng, cây Tro. Trên diện tích tranh chấp có một phần đất khoảng 12 thước sát đường giao thông là của cha mẹ ông H khai hoang để lại cho ông H sử dụng, nhưng cha mẹ ông không có giấy tờ gì. Sau khi mua đất của ông M, đến năm 2010 thì vợ chồng ông H, bà T đã đào hào xung quanh thửa đất, năm 2020 thì ông M làm nhà thờ nên đã chõ đất đắp hết rãnh hào xung quanh thửa đất mà ông H, bà T đã đào. Khi mở đường giao thông thì ông Trần Võ Đức và ông Trần Võ Ty là cán bộ thôn có thương lượng xin vợ chồng ông H, bà T đất để mở đường giao thông Thôn xóm trên phần đất ông H, bà T đang sử dụng.

Nay ông M, bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại thửa đất đang tranh chấp thì ông, bà không nhất trí với lý do thửa đất này vợ chồng ông H, bà T mua của vợ chồng ông M, bà N với giá 190 kg lúa.

Ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T không yêu cầu ông M, bà N trích công sức đóng góp làm tăng giá trị thửa đất và không đồng ý giao các tài sản trên thửa đất cho ông M, bà N sử dụng, trường hợp phải tháo dỡ, thu hoạch thì ông H, bà T sẽ tự tháo dỡ, thu hoạch cây cối trên đất.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:

Thửa đất tranh chấp nói trên là do vợ chồng ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T mua của ông M, bà N 190kg lúa, trên phần đất tranh chấp có một phần đất sát đường giao thông là do vợ chồng bà khai hoang để lại cho ông H sử dụng, nhưng không có giấy tờ gì. Nay ông M, bà N yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại thửa đất nói trên thì bà Nguyễn Thị S không đồng ý.

Tất cả các người con của ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T gồm chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Chí D, anh Nguyễn Chí M, chị Nguyễn Thị D đều đã được ông, bà thông báo về việc ông M, bà N khởi kiện. Tất cả những người con của ông, bà đều có ý kiến là đất của bố, mẹ đã mua ông M, bà N và trả bằng 190kg lúa, nên không đồng ý trả lại cho ông M, bà N. Đồng thời các anh chị đều có ý kiến thừa đất tranh chấp và các tài sản trên đất tranh chấp là của ông H, bà T, không ai có yêu cầu gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N.

- Buộc Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời 21(Hai một) cọc Bê tông, dây thép gai gắn với cọc bê tông; Thu hoạch, di dời 27(Hai bảy) cây Bạch Đàn; 136 (Một trăm ba sáu) cây Keo; 30 (Ba mươi) cây Xà Cừ; 03 (Ba) cây Lát Hoa; 08 (Tám) cây Tro; 04(Bốn) cây Bưởi; 15 (Mười lăm) cây Chuối; 01 (Một) cây Chanh và 08 (Tám) bụi Riềng trồng trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08); địa chỉ: Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An.

- Buộc ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (Nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) có diện tích 1134m² tại Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An có trị giá 47.628.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm hai tám nghìn đồng) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N.

(Chi tiết thửa đất mà ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6 có trong sơ đồ kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2022, bị đơn ông Nguyễn Chí H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ các quy định tại Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì có một số cây keo, bạch đàn chưa đến kỳ thu hoạch, ông H yêu cầu nguyên đơn trả trị giá các loại cây trồng chưa đến kỳ thu hoạch cho ông, để đảm bảo giá trị tài sản đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông H; tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX ghi nhận. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Chí Hoa, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu nghĩa vụ nộp án phí, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Chí H là đúng quy định tại điều 271, điều 272 và điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về nguồn gốc của thửa đất:

Ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N khai nguồn gốc thửa đất số 793, tờ bản đồ số 3 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An do ban đo đạc ruộng đất Hợp tác xã Thanh Đ và UBND xã Thanh Đ, huyện T giao cho vợ chồng ông M, bà N vào năm 1985 và vợ chồng ông bà sử dụng đến năm 1991, sau đó ông, bà thì cho vợ chồng ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T mượn sử dụng.

Ủy ban nhân dân xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An xác định: Năm 1984 ông M cưới vợ, năm 1985 vợ chồng ông ra ở riêng, dựng nhà và sử dụng thửa đất trên vào mục đích đất ở; đến năm 1991, mua được mảnh đất mới nên gia đình ông M chuyển ra ở tại vị trí mới tại thôn Thanh Đồng 2; từ năm 1991 không còn sử dụng thửa đất trên vào mục đích đất ở. Năm 2002 đo đạc BĐĐC, tại thời điểm đo đạc và đến nay đang do ông Nguyễn Chí H sử dụng vào mục đích trồng cây keo. Về lý do dẫn đến sự thay đổi người quản lý, sử dụng thửa đất trên ủy ban nhân dân xã Thanh Đ không rõ.

Ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T khai thửa đất nói trên là vợ chồng ông M, bà N, đến năm 1991 ông M, bà N đã bán thửa đất nói trên cho ông H, bà T với giá trị là 190kg lúa và ông H, bà T quản lý, sử dụng thửa đất trên cho đến nay. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm

ông H, bà T không xuất trình được giấy tờ về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Như vậy từ trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được, có cơ sở để xác định nguồn gốc của thửa đất số 793, tờ bản đồ số 3 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An là do vợ chồng ông M, bà N quản lý, sử dụng vào năm 1985 cho đến năm 1991. Từ năm 1991 đến nay người quản lý, sử dụng thửa đất là ông H, bà T.

[2.2]. Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Chí H:

Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 793, tờ bản đồ số 3 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An nguyên đơn khai nguyên đơn sinh sống ổn định từ năm 1985 đến năm 1991. Từ năm 1991 vợ chồng nguyên đơn cho vợ chồng bị đơn mượn thửa đất trên để canh tác, nay nguyên đơn đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng thửa đất trên sở dĩ bị đơn được trực tiếp quản lý, sử dụng là do đã mua của nguyên đơn với giá 190kg lúa, đã được trả hết qua nhiều đợt và bằng nhiều hình thức. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Do đó việc nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N khẳng định thửa đất số 793, tờ bản đồ số 3 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có căn cứ và thời gian nguyên đơn cho vợ chồng bị đơn mượn đất cũng được coi là thời gian nguyên đơn sử dụng đất liên tục.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất tranh chấp hiện ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T đang trồng cây trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) có diện tích đo thực tế là $1134m^2$. Kết quả định giá tài sản thửa đất tranh chấp có giá là $42.000\text{đồng}/m^2 \times 1134m^2 = 47.628.000$ đồng (*Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm hai tám nghìn đồng*). Sơ đồ thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08) kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn có diện tích là $1134m^2$, được cắm mốc từ số 1 đến 6 trong sơ đồ. Dựa vào lời khai của các đương sự xác định, diện tích tranh chấp này nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08), có tứ cận phía Đông Bắc, Tây Bắc giáp đường giao thông, phía Đông Nam, Tây Nam giáp với phần diện tích đất còn lại của thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08 hiện do ông Nguyễn Chí H đang trồng cây. Ông Nguyễn Chí H nhất trí với ông Nguyễn Văn M về diện tích đất tranh chấp là $1134m^2$ nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08) và mốc giới, tứ cận của thửa đất. Tòa án ghi nhận sự thống nhất của nguyên đơn và bị đơn về diện tích đất tranh chấp và hình thể thửa đất theo sơ đồ. Yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng đối với diện tích đất $1134m^2$ nằm trong thửa đất số 93,

tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08) là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng trong diện tích đất mà bị đơn đang sử dụng có 500m² đất do bà Nguyễn Thị S khai hoang cho vợ chồng bị đơn quản lý, canh tác. Bị đơn cũng khai phần diện tích đất này sau này nằm trong diện tích đất được cấp cho ông M. Nhưng giữa các bên không có tranh chấp gì, sau này bị đơn đã đồng ý sang nhượng quyền sử dụng của ông M và thừa nhận toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông M. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị S có khai là trong thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08) có 500m² đất do bà khai hoang và cho vợ chồng bị đơn quản lý, sử dụng. Tuy nhiên bà S không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của mình, cũng không xác định được tứ cận phần diện tích đất bà đã cho ông H, bà T. Do đó, lời khai của bà S là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặt khác, theo kết quả xác minh tại ủy ban nhân dân xã Thanh Đ xác định được diện tích đất của thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08) có sự thay đổi tăng giảm qua trong các bản đồ địa chính là do sai số đo đạc qua các thời kỳ, còn tứ cận không có thay đổi. Một phần diện tích đất của thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08) đã được bị đơn tự nguyện hiến để làm đường giao thông, sự việc này đều được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận và không tranh chấp gì.

Ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N không thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất cho ông H mà cho rằng nguyên đơn chỉ bán cây trên đất cho ông H và cho ông H mượn thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất 1374, tờ bản đồ số 08) để sử dụng. Tuy nhiên ông M, bà N không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T cho rằng thửa đất trên do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông M, bà N nhưng không có chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 1986 thì người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm mà luật không cho phép người sử dụng đất được mua bán đất đai. Tại thời điểm bị đơn cho rằng có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà N và từ năm 1991 đến nay ông H cũng chưa đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Như vậy, việc ông H cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của ông M là không có căn cứ. Do đó, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Chí H là không có căn cứ để chấp nhận. Bản án sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với nội dung vụ án và quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương Nga yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T thu hoạch, di dời cây cối, cọc bê tông, dây thép

gai để trả lại thửa đất số 793, tờ bản đồ số 3 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08), diện tích 1134m² tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng ông M, bà N là có căn cứ chấp nhận, đúng với quy định tại Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 100 Điều 202 khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

Tuy nhiên, xét trong quá trình ông M cho vợ chồng bị đơn mượn đất để canh tác, bị đơn đã trồng cây trên đất, gia đình ông M không có ý kiến gì về việc này. Hiện nay, trên đất có 08 cây bạch đàn đường kính 130 vanh, 19 cây bạch đàn đường kính 60 vanh, 02 cây keo đường kính 100 vanh, 24 cây keo đường kính 70 vanh, 02 bụi chuối có buồng đã khai thác được; còn lại 30 cây xà cừ 04 năm tuổi, 110 cây keo 03 năm tuổi, 03 cây lát hoa 07 năm tuổi, 08 bụi riềng, 08 cây tro 05 tuổi, 04 cây bưởi 03 năm tuổi, 01 cây chanh 03 năm tuổi, 13 bụi chuối nhỏ chưa đến thời kỳ thu hoạch. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải thu hoạch toàn bộ cây trồng trên đất và tháo dỡ bờ rào cọc bê tông dây thép gai để trả lại mặt bằng cho ông M là ảnh hưởng đến giá trị của cây trồng và gây thiệt hại về kinh tế cho ông H. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H thu hoạch các cây trồng đã đến kỳ thu hoạch được bao gồm 08 cây bạch đàn đường kính 130 vanh, 19 cây bạch đàn đường kính 60 vanh, 02 cây keo đường kính 100 vanh, 24 cây keo đường kính 70 vanh, 02 bụi chuối có buồng để trả lại đất cho ông M. Còn số cây trồng chưa đến kỳ thu hoạch bao gồm 30 cây xà cừ 04 năm tuổi đơn giá 25.000 đồng/cây, 110 cây keo 03 năm tuổi đơn giá 3.000 đồng/cây, 03 cây lát hoa 07 năm tuổi đơn giá 65.000 đồng/cây, 08 bụi riềng đơn giá 3.500 đồng/bụi, 08 cây tro 05 năm tuổi không có đơn giá, 04 cây bưởi 03 năm tuổi đơn giá 25.000 đồng/cây, 01 cây chanh 03 năm tuổi đơn giá 25.000 đồng/cây, 13 bụi chuối nhỏ đơn giá 25.000 đồng/cây, tổng giá trị các cây trồng trên là 1.558.000 đồng giao lại cho ông M tiếp tục canh tác, đồng thời ông M phải trả cho ông H số giá trị các cây trồng trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng trong quá trình sử dụng đất đã san lấp mặt bằng, đào hào xung quanh thửa đất, bỏ nhiều công sức tôn tạo đất nhưng không tính được giá trị cụ thể, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn công sức đóng góp trong quá trình sử dụng thửa đất trên. HĐXX xét thấy, việc bị đơn yêu cầu trích giá trị công sức trong cải tạo thửa đất là chính đáng. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử sơ thẩm bị đơn không yêu cầu do đó cấp phúc thẩm không có cơ sở để giải quyết. Nếu ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị T làm đơn yêu cầu sẽ được tách ra giải quyết bằng một vụ án khác.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn. HĐXX xét thấy, cần sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại 3.421.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Chí H và chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn M

và bà Dương Thị Phương N về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời cọc bê tông, dây thép gai và thu hoạch một số cây đã đến kỳ thu hoạch trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) theo diện tích thực tế Tòa án đã thẩm định là 1134m² tại thôn Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An để trả lại đất cho vợ chồng ông M, bà N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của ông Nguyễn Chí H được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Ông M, bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, HĐXX xem xét chấp nhận cho ông M, bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Chí H; sửa bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ các Điều 280, Điều 463, Điều 466, Điều 469, Điều 688 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời 21 (Hai mươi một) cọc bê tông, dây thép gai gắn với cọc bê tông; Thu hoạch, di dời có 08 cây bạch đàn đường kính 130 vanh, 19 cây bạch đàn đường kính 60 vanh, 02 cây keo đường kính 100 vanh, 24 cây keo đường kính 70 vanh, 02 bụi chuối có buồng trồng trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08); địa chỉ: Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An.

- Giao cho ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N quản lý, sử dụng, canh tác 30 cây xà cừ 04 năm tuổi, 110 cây keo 03 năm tuổi, 03 cây lát hoa 07 năm tuổi, 08 bụi riềng, 08 cây tro 05 tuổi, 04 cây bưởi 03 năm tuổi, 01 cây chanh 03 năm tuổi, 13 bụi chuối nhỏ buồng trồng trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08); địa chỉ: Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An. Ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N phải hoàn trả cho ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T số tiền 1.558.000đ (Một triệu năm trăm năm mươi tám nghìn đồng) giá trị các cây trồng được giao.

- Buộc ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại thửa đất số 793, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 (Nay là thửa 1374, tờ bản đồ 08) có diện tích 1134m² tại Thanh Đồng 4, xã Thanh Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An có trị giá 47.628.000đ (*Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm hai tám nghìn đồng*) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N.

(Chi tiết thửa đất mà ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 có trong sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyễn Chí H 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009223 ngày 17 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Nghệ An.

- Ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N về việc ông Nguyễn Văn M, bà Dương Thị Phương N chịu toàn bộ số tiền 3.421.000đ (*Ba triệu, bốn trăm hai một nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

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

Trần Quốc Sơn