

Bản án số: **36/2024/DS-PT.**

Ngày 10/4/2024.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và bồi thường thiệt hại tài sản*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông Hồ Thanh Sơn.*

*Các Thẩm phán: Ông Ma Hồng Thắng và bà Nguyễn Thanh Hương.*

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

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

Trong các ngày 19/3/2024 và ngày 10/4/2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyền Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/TLDS-PT ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyền Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2023/QĐ-PT, ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1932. Địa chỉ: Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyền Quang (vắng mặt).

*- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quang Đ. Địa chỉ: Tổ dân phố Tân Thịnh, thị trấn S. D, huyện S. D, tỉnh Tuyền Quang (có mặt).*

**2. Bị đơn:** - Anh Tô Văn T, sinh năm 1984 (có mặt), chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1987 (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyền Quang.

*- Ông Phạm Văn C, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyền Quang (có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Ông Ngô Trung K, luật sư văn phòng luật sư Gia Long thuộc đoàn luật sư tỉnh Hà Giang (có mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

*- Anh Phạm Văn D (tên gọi khác là Phạm Phú D), sinh năm 1971; chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1973. Cùng nơi đăng ký HKTT: Tổ 19, khu phố 4,*

phường Tr. D, thành phố B. H, tỉnh Đồng Nai; tạm trú: Ấp 1, xã Th. Ph, huyện V. C, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, chị Nh: Anh Phạm Văn H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

- Anh Phạm Văn H, sinh năm 1980; chị Vũ Thị Kh, sinh năm 1986. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

- Anh Nguyễn Viết B, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Q và bị đơn ông Phạm Văn C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Q và người đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn D, anh Phạm Văn H, chị Vũ Thị Kh; người đại diện theo ủy quyền của anh D, anh Phạm Văn H trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Năm 1978 gia đình bà (Q) từ Hải Phòng lên xây dựng vùng kinh tế mới, được Nhà nước giao quyền sử dụng diện tích đất 1.600m<sup>2</sup> tại Thôn P, xã P.U, huyện S. D. Đến năm 1992, con trai bà (Q) là anh Phạm Phú D (Phạm Văn D) lấy vợ nên vợ chồng bà (Q) cho anh D làm nhà ra ở riêng trên một phần diện tích đất của gia đình. Năm 1993, Nhà nước đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất nêu trên của gia đình bà (Q) được cấp thành 02 giấy chứng nhận, bao gồm:*

1 - Thửa số 60, tờ bản đồ số 14, diện tích 928m<sup>2</sup> loại đất ở và đất trồng cây lâu năm tại Thôn P, xã P. U, huyện S. D, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng bà (Q) là ông Phạm Phú M (ông M chết năm 2006). Theo đo đạc năm 2012 là thửa số 47 tờ bản đồ 45, diện tích 846,7m<sup>2</sup> đứng tên bà Phạm Thị Q. Diện tích đất này hiện do hai mẹ con bà (bà Q; vợ chồng anh H) cùng sử dụng, làm nhà để ở.

Lối đi vào nhà bà Q hiện nay chỉ có 1 lối đi đang có tranh chấp là lối đi duy nhất. Trước đây, Đội ngành nghề của xã P.U có mượn đất của gia đình bà và nhiều gia đình khác mở lối đi phía sau nhà để khai thác bô đề, sau khi khai thác xong thì xã đã trả lại cho các hộ gia đình và các hộ gia đình đã trồng cây vải trên lối đi này, hiện tại lối đi này không sử dụng được.

2 - Phần diện tích đất anh Phạm Phú D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996, bao gồm: Thửa 27, diện tích 190m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 37, diện tích 184m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 38, diện tích 144m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 80, diện tích 304m<sup>2</sup> (ĐRM); thửa 26, diện tích 722m<sup>2</sup>, trong đó có 322m<sup>2</sup> đất vườn và 400m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, cùng tờ bản đồ số 14, Thôn P, xã P.U, huyện S. D, Tuyên Quang (*sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996*). Trước đây, anh D đã làm nhà trên diện tích đất này, ngôi nhà của anh D hiện không còn, nhưng vị trí ngôi nhà cũ của D sát nhà anh T hiện nay về phía đường bê tông liên thôn, không nằm ở phần lối đi tranh chấp. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

anh D (Số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996) thì bên nguyên đơn hoàn toàn nhất trí.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn nhất trí với ý kiến trình bày của anh D và ý kiến trình bày của anh Nguyễn Việt B. Đó là các bên vẫn nhất trí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (anh D chuyển nhượng cho anh B; sau đó anh B chuyển nhượng lại cho anh T), nhưng khi anh D chuyển nhượng cho anh B và anh B chuyển nhượng cho anh T thì các bên đã xác định rõ trừ phần lối đi gia đình bà Q đang sử dụng (không chuyển nhượng phần lối đi đang tranh chấp).

- Về thành phần tham gia tố tụng: Cùng sử dụng lối đi tranh chấp có hộ nhà bà Q có 04 nhân khẩu, gồm bà Q, chị Nguyễn Lan Th, sinh năm 1975 (con gái bà Q) và cháu Phạm Thùy Tr, sinh năm 1999, cháu Phạm Thảo N, sinh năm 2004 (đều là con gái chị Th); hộ gia đình anh H gồm vợ chồng anh H, chị Kh và các cháu là Phạm Quỳnh A, sinh năm 2008 và cháu Phạm Quỳnh L, sinh năm 2015, cháu Phạm Thanh G, sinh năm 2017. Do chị Th và hai cháu Tr, N chỉ đăng ký nhân khẩu tại hộ bà Q, không thường xuyên ở nhà và các cháu A, L và G còn nhỏ, nên bên nguyên đơn thống nhất đề nghị Tòa án không đưa những người có tên nêu trên tham gia tố tụng, chỉ đưa bà Q, vợ chồng anh H, chị Kh tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật. Bà Q, vợ chồng anh H, chị Kh có toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu anh Tô Văn T, và ông Phạm Văn C phải trả lại diện tích đất là mảnh nương chè và phần lối đi có tranh chấp và cả nương thoát nước (như mảnh trích đo ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang).

Yêu cầu anh T và ông C bồi thường chi phí đã mua vật liệu xây dựng để đổ đường bê tông, bao gồm tiền mua xi măng của đại lý Thuận Môn tại thôn Tân Hòa, xã P.U và chi phí mua đá, cát sỏi, giá trị cụ thể do Tòa án định giá theo quy định (kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản cùng ngày 12/01/2021 xác định: Cát sỏi xô bờ  $20m^3 = 2.400.000$  đồng; đá  $1x2\ 18m^3 = 2.250.000$  đồng; cát bê tông  $07m^3 = 1.960.000$  đồng; cát xây  $05m^3 = 1.300.000$  đồng; xi măng PC40:  $8.950kg = 8.502.500$  đồng. Tổng cộng:  $16.412.500$  đồng).

Về kết quả thẩm định, định giá: Nhất trí với kết quả định giá ngày 12/01/2021; nhất trí với kết quả thẩm định bổ sung ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. D và mảnh trích đo ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch dân sự được xác lập giữa bị đơn anh Tô Văn T với ông Nguyễn Văn Cường tại “Biên bản, về việc: bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 30/4/2019, vì đây là hợp đồng viết tay giữa hai bên, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn C trình bày:* Về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tháng 4/2019 ông nhận chuyển nhượng từ anh Tô Văn T diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996 cho anh Phạm Văn D, tên gọi khác là Phạm Phú D, diện tích đất này anh D đã chuyển nhượng cho anh B, sau đó anh B chuyển nhượng lại cho anh T (riêng thửa 80, diện tích 304m<sup>2</sup> (ĐRM) thì anh T chuyển nhượng anh Nguyễn Quốc Gi người cùng thôn).

Ngoài diện tích đất nêu trên, anh T còn chuyển nhượng toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất của anh T cho ông với giá 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), ông đã giao đủ tiền cho anh T, còn anh T đã giao đất cho ông trên thực địa và viết giấy viết tay với nhau về việc mua bán, hai bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực. Sau đó ông làm thủ tục để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà Q có đơn nên chưa làm được. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên (ông C với anh T) là thực tế, đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên. Do vậy, ông đề nghị giữ nguyên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T, hai bên thực hiện theo đúng hợp đồng, ông không có yêu cầu gì khác về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với anh T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Q, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để xác định rõ ai đúng sai, đồng thời đề nghị Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền xem xét khôi phục lại con đường phía sau nhà bà Q và một số hộ gia đình khác để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, đi lại của nhân dân, con đường này đã thể hiện trên bản đồ giải thửa 299, trước đây Đội ngành nghề của xã P.U và nhân dân đã sử dụng làm lối đi chung.

Về kết quả thẩm định, định giá: Ông nhất trí với kết quả định giá ngày 12/01/2021; nhất trí với kết quả thẩm định bổ sung ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. D và mảnh trích đo ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Tô Văn T, chị Nguyễn Thị Ch thống nhất trình bày:* Về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 03/4/2008 anh chị nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Viết B toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996 cho anh Phạm Văn D (tên gọi khác là Phạm Phú D). Khi chuyển nhượng thì anh B có viết “Giấy nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu” ngày 03/4/2008, nhưng hai bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; thỏa thuận giá chuyển nhượng tổng cộng là 44.000.000đ (*Bốn mươi bốn triệu đồng*), anh B đã nhận đủ tiền và viết giấy nêu trên giao cho anh chị giữ, ngoài ra không còn giấy tờ khác vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó anh B đã nộp cho Ủy ban để cấp đổi giấy khác.

Khi nhận chuyển nhượng năm 2008 thì gia đình bà Q vẫn sử dụng lối đi phía sau nhà bà Q làm lối đi chính (đường liên thôn), đồng thời gia đình bà Q đi nhờ một lối đi (đường mòn) men theo vườn chè và ruộng lúa nhà bà Q phía bên trong; còn phần lối đi đang tranh chấp trước đây là nhà của anh Phạm Phú D (khi nhận chuyển nhượng thì ngôi nhà này đã hỏng, không còn, chỉ còn nền nhà và nền chuồng lợn).

Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị sử dụng đất ổn định đến tháng 4/2019 thì anh chị chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn C toàn bộ diện tích nhà đất gia đình anh chị sử dụng và phần đất nhận chuyển nhượng của anh B (trừ thửa 80, diện tích 304m<sup>2</sup> (ĐRM) đã chuyển nhượng anh Nguyễn Quốc Gi người cùng thôn). Anh chị chuyển nhượng toàn bộ số tài sản trên cho ông C với giá 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), hai bên đã giao đủ tiền và giao đất cho nhau trên thực địa, anh chị cũng viết giấy viết tay cho ông C, hai bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực. Sau đó ông C làm thủ tục để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà Q có đơn nên chưa làm được.

Về hiện trạng phân diện tích đất tranh chấp: Khi anh chị nhận chuyển nhượng từ anh B thì chưa có lối đi hiện đang tranh chấp với bà Q, đến khoảng năm 2014-2015, thời điểm bà Q xây nhà thì anh H con trai bà Q có hỏi anh chị để đi nhờ chở vật liệu xây dựng, gia đình bà Q còn chặt thêm hai hàng chè để mở rộng đường. Đối với mảnh đất trồng chè: Trước đây bà Q hỏi mượn anh chị để thu hoạch (hái) chè, cây chè trồng từ khoảng những năm 1983, nhưng khi anh B chuyển nhượng cho anh thì chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và cây chè trên đất.

Về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên (anh B với vợ chồng anh chị; anh chị với ông C) là thực tế, đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên, do vậy anh chị đề nghị giữ nguyên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, đề nghị các bên thực hiện theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Về việc giao đất trên thực địa với anh B: Hai bên thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996 mà ông D đã được cấp, bao gồm: Thửa 27, diện tích 190m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 37, diện tích 184m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 38, diện tích 144m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 26, diện tích 322m<sup>2</sup> (đất vườn); thửa 26, diện tích 400m<sup>2</sup> (T), cùng tờ bản đồ số 14, Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang, anh B tự tay viết “Giấy nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu” ngày 03/4/2008 cho anh chị, thể hiện rõ diện tích từng thửa, số thửa, số tờ bản đồ. Không có việc anh B chỉ rõ và xác định ranh giới là “trừ phần lối đi hiện đang tranh chấp và cả phần nương chè hiện bà Q đang sử dụng” như anh B trình bày trước Tòa.

Đối với yêu cầu khởi kiện: Anh chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Q, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì anh chị mua bán, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh B như thế nào thì sau đó anh chị đã chuyển nhượng nguyên trạng cho ông C (trừ thửa 80, diện tích 304m<sup>2</sup> (ĐRM)). Nay mọi việc do ông C toàn quyền quyết định.

Về kết quả thẩm định, định giá: Nhất trí với kết quả định giá ngày 12/01/2021; nhất trí với kết quả thẩm định bổ sung ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. D và mảnh trích đo ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Việt B trình bày:* Anh (B) với anh Phạm Văn D có mối quan hệ là anh rể - em vợ, vì anh D kết hôn với chị ruột anh là chị Nguyễn Thị Nh. Giữa anh với anh D và các bên đương sự không có mâu thuẫn với nhau.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa bà Q với vợ chồng anh T, ông C do anh nhận chuyển nhượng của anh Phạm Văn D (tên gọi khác là Phạm Phú D). Khi nhận chuyển nhượng thì anh D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy số 00511 ngày 08/4/1996.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Anh (B) xác định thời điểm anh với anh D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau vào khoảng năm 2006 -2007, hai bên chỉ trao đổi qua điện thoại (khi đó anh D đang ở trong Miền Nam) và thống nhất với nhau, theo đó anh D chuyển nhượng cho anh diện tích đất mà anh D đang sử dụng, còn anh trả cho anh D số tiền 40.000.000 đồng, anh đã chuyển trả đủ số tiền cho anh D. Còn đối với 02 “Giấy chuyển nhượng đất” lấy cùng ngày 15/02/2004 thì anh (B) xác định đến khoảng năm 2020 khi ông C, anh T với bà Q, anh H xảy ra tranh chấp thì anh H mới mang hai giấy chuyển nhượng này đến nhờ anh ký, anh cũng không biết ai đã viết giấy này. Anh với anh D không trực tiếp gặp mặt nhau. “Giấy chuyển nhượng đất” lấy cùng ngày 15/02/2004 cũng không chính xác về thời gian thực tế anh với anh D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Khi mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh (B) với anh D cũng không trao đổi cụ thể với nhau, chỉ biết đối tượng mua bán chuyển nhượng là diện tích đất anh D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, không trao đổi với nhau về việc trừ phần lỗi đi, vì đương nhiên các bên cùng hiểu phần lỗi đi này là của gia đình bà Q vẫn đang sử dụng, tại thời điểm anh với anh D chuyển nhượng cho nhau thì chưa có vướng thoát nước như hiện tại, còn nương chè thì bà Q vẫn làm từ ngày xưa. Anh xác định, khi mua bán chuyển nhượng giữa anh D và anh (B), giữa anh (B) với anh T thì không mua bán, chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp là lỗi đi, cả phần vướng thoát nước và nương chè, nhưng do sơ suất nên trong “Giấy nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu” ngày 03/4/2008 lại không thể hiện nội dung này (*là trừ phần lỗi đi hiện đang tranh chấp và cả phần nương chè hiện bà Q đang sử dụng*). Khi anh chuyển nhượng cho anh T thì anh T vẫn sử dụng ổn định hơn 10 năm không có tranh chấp, đến khi anh T chuyển nhượng cho ông C mới xảy ra tranh chấp như hiện nay.

Về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là thực tế, đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên, nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy anh đề nghị giữ nguyên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với anh và giữa anh với anh Tô Văn T.

Về kết quả thẩm định, định giá: Nhất trí với kết quả định giá ngày 12/01/2021; nhất trí với kết quả thẩm định bổ sung ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. D và mảnh trích đo ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện S. D xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 158, 166, 227, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 252, 254 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 584, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 171 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q. Tạo lối đi chung và mương thoát nước cho gia đình bà Q như sau:

- Phần lối đi chung được giới hạn bởi các điểm nối liền liên tục từ điểm 2, 3, 12, 7, 8, 9, 13, 2. Diện tích 185,5m<sup>2</sup>;

- Phần mương thoát nước được giới hạn bởi các điểm nối liền liên tục từ điểm 1, 2, 13, 9, 10, 11, 1. Diện tích 23,1m<sup>2</sup>.

Lối đi chung và mương thoát nước là một phần của thửa 26, tờ bản đồ số 14 Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996 cho anh Phạm Phú D (*Kèm theo mảnh trích đo ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang*).

Bà Phạm Thị Q có nghĩa vụ đền bù cho ông Phạm Văn C số tiền 7.301.000đ (*Bảy triệu, ba trăm linh một nghìn đồng*).

*Khoản tiền phải đền bù, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q về việc yêu cầu các bị đơn phải trả diện tích đất trồng chè 204,3m<sup>2</sup>.

Bị đơn ông Phạm Văn C được quyền sử dụng diện tích đất trồng chè 204,3m<sup>2</sup> và cây chè trên đất, được giới hạn bởi các điểm nối liền liên tục từ điểm 5, 6, 7, 12, 5. Là một phần của thửa 26, tờ bản đồ số 14 Thôn P, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996 cho anh Phạm Phú D (*Kèm theo mảnh trích đo ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang*).

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q về việc yêu cầu các bị đơn phải bồi thường thiệt hại tài sản cát sỏi, đá 1x2, xi măng. Số tiền 16.412.500đ (Mười sáu triệu, bốn trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Q phải chịu chi phí tố tụng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Bà Q đã nộp đủ chi phí tố tụng.

5. Về án phí và quyền kháng cáo:

Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với bà Phạm Thị Q.

Các đương sự và người đại diện được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (27/6/2023).

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã P.U trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình xem xét giải quyết đề nghị của ông Phạm Văn C về việc khôi phục lại con đường liên thôn mà trước đây Đội ngành nghề của xã P.U và nhân dân đã sử dụng làm lối đi chung, thể hiện trên bản đồ giải thửa 299, tờ bản đồ số 14 thôn Tân Hòa, xã P.U, huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang.

Tại quyết định sửa chữa, bổ sung số 01/2023/QĐ-TA ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. D sửa chữa như sau: “Các đương sự và người đại diện được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (27/6/2023); bị đơn Nguyễn Thị Ch vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết công khai”.

Ngày 10/7/2023 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn C kháng cáo không nhất trí với một phần Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S. D về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với diện tích đất 185,5m<sup>2</sup> làm lối đi chung và 23,1m<sup>2</sup> đất làm mương thoát nước là không có căn cứ. Bởi các lý do:

+ Diện tích đất này nằm trong thửa đất số 26 tờ bản đồ số 14 đã được cấp GCNQSDĐ mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông Tiến.

+ Diện tích đất trên không nằm trong diện tích lối đi chung, không được thể hiện trên bản đồ giải thửa.

+ Diện tích đất của nguyên đơn không bị diện tích đất của gia đình ông bao bọc.

+ Diện tích đất của nguyên đơn có đường liên thôn liền kề nhưng không mở mà lại lấy đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận để làm lối đi chung là không đúng pháp luật.

Ngày 11/7/2023 nguyên đơn bà Phạm Thị Q kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S. D. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Tô Văn T phải trả lại toàn bộ diện tích đang tranh chấp, trong đó: 23,1m<sup>2</sup> đất mương dẫn nước, 185,5m<sup>2</sup> đường đất, 204,3m<sup>2</sup> đất trồng chè và bồi thường thiệt hại về tài sản là 16.412.500đ theo biên bản định giá tài sản ngày 12/01/2021.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:



+ Ông Ngô Quang Đ người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Q trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn diện các chứng cứ, không xem xét đến nguồn gốc diện tích đất của bà Q, không làm rõ diện tích đất trồng chè, ai đã đăng ký kê khai để từ đó có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà Q đã sinh sống trên mảnh đất này từ năm 1978 và vẫn sử dụng con đường hiện tại để đi vào nhà; trên diện tích đất đang tranh chấp có trồng chè, hiện những cây chè do gia đình bà Q trồng vẫn đang còn và thu hoạch, ngoài con đường đi hiện tại thì không có đường đi khác. Bản án sơ thẩm mở lối đi cho bà Q trên đất của bà Q nhưng buộc bà Q phải trả tiền cho ông C là người mua lại đất của ông Tiên từ năm 2019 là vô lý, bởi lẽ: Việc chuyển nhượng đất giữa anh T cho anh Cường chưa được Tòa án công nhận hợp đồng; giấy chuyển nhượng đất của anh D viết cho anh T ngày 15/7/2005 chưa được giám định chữ ký, chữ viết trong tờ giấy chuyển nhượng đó có phải của anh D hay không; mặt khác theo bản đồ đo đạc địa chính năm 2012 thể hiện con đường đi vào nhà bà Q và diện tích thửa đất trồng chè được đo đạc là thửa 56 mang tên bà Q; diện tích đất anh T làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 chỉ có 590,2m<sup>2</sup> tại thửa số 48, tờ bản đồ số 45 Thôn P, như vậy bản thân anh T đã tự kê khai và được đo đạc thửa đất năm 2012. Những nội dung trên chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm, do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xác minh, đo đạc, xét xử lại để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

+ Bị đơn ông Phạm Văn C không nhất trí với bản án sơ thẩm về việc lấy đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận để mở đường đi cho bà Q, việc ông nhận chuyển nhượng đất của anh T theo sổ bìa đỏ đã cấp cho anh Phạm Phú D là khách quan, ông đã trả xong tiền và đã có biên bản giao nhận đất với anh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C trình bày: Trên bản đồ 299 đã thể hiện có con đường đi phía sau nhà bà Q nhưng bà Q không sử dụng mà lại khởi kiện ông C phải trả lại đất đường đi là không đúng. Bản án sơ thẩm áp dụng quy định về bất động sản bị vây bọc để buộc ông C phải mở lối đi cho bà Q, nhưng bà Q vẫn còn lối đi khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận diện tích đất cho ông C, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q.

+ Anh Tô Văn T trình bày: Năm 2008 anh nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Viết B diện tích đất theo sổ bìa đỏ đã được cấp mang tên anh Phạm Phú D, địa chỉ thửa đất tại Thôn P, xã P.U. Khi chuyển nhượng giữa hai bên chỉ có giấy tờ viết tay do anh B viết ngày 03/4/2008 nội dung “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu”, gồm các thửa: Thửa 27, diện tích 190m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 37, diện tích 184m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 38, diện tích 144m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 80, diện tích 304m<sup>2</sup> (ĐRM); thửa 26, diện tích 722m<sup>2</sup>, trong đó có 322m<sup>2</sup> đất vườn và 400m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, cùng tờ bản đồ số 14, Thôn P, xã P.U, huyện S. D. Khi nhận chuyển nhượng anh B nói sổ bìa đỏ đã được UBND xã thu hồi để cấp đổi lại sổ mới. Sau khi nhận chuyển nhượng, đến năm 2012 có đoàn đo đạc bản đồ đến đo cho toàn thôn, anh có được chỉ dẫn ranh giới diện tích thửa đất anh mua lại của anh B cho đoàn đo đạc đo diện tích đất anh sử dụng, đến năm 2018 thì anh làm thủ tục kê

khai để cấp sổ đỏ, anh đã làm các thủ tục nộp thuế với cơ quan nhà nước. Đối với “Giấy chuyển nhượng đất” của anh Phạm Phú D ghi chuyển nhượng cho anh ngày 15/7/2005, anh xác nhận chữ ký của anh trong giấy này là đúng, nhưng giấy này do anh N là cán bộ địa chính xã P.U bảo phải làm như vậy mới đúng thủ tục, sau khi các thủ tục đề nghị được cấp giấy xong, anh biết là đã có thông báo của Văn phòng đăng ký đất đai về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh nhưng không hiểu vì lý do gì gia đình bà Q khiếu nại nên anh chưa được cấp. Ngày 30/4/2019 anh chuyển nhượng lại diện tích đất theo giấy chứng nhận đã mua từ anh B cho anh Phạm Văn C (trừ thửa 80 diện tích 304m<sup>2</sup>) anh đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Quốc Gi.

+ Anh Nguyễn Viết B trình bày: Năm 2006 anh được anh Phạm Phú D là anh rể, chuyển nhượng cho diện tích đất theo sổ bìa đỏ là 1.544m<sup>2</sup>, gồm: Thửa 27, diện tích 190m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 37, diện tích 184m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 38, diện tích 144m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 80, diện tích 304m<sup>2</sup> (ĐRM); thửa 26, diện tích 722m<sup>2</sup>, trong đó có 322m<sup>2</sup> đất vườn và 400m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, cùng tờ bản đồ số 14 mang tên anh D tại Thôn P, xã P.U. Khi nhận chuyển nhượng giữa hai bên chỉ trao đổi qua điện thoại, anh D ở trong Miền Nam không về để bàn giao ranh giới đất trên thực địa nhưng anh biết rõ diện tích đất này, anh D có nói với anh là trừ phần đường đi của bà Q nhưng không nói cụ thể là mấy mét. Đến năm 2008 thì anh lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất như trong sổ đỏ cho anh Tô Văn T là người cùng thôn. Về giấy tờ chuyển nhượng, khi anh nhận chuyển nhượng của anh D là năm 2006 hai bên không viết giấy tờ vì anh D ở trong Miền Nam, đến khi tranh chấp giữa bà Q với anh T về con đường (năm 2020) thì anh D mới ra và viết giấy tờ chuyển nhượng đất cho anh ghi ngày 15/02/2004, còn sổ đỏ thì anh D nói UBND xã đã thu để cấp đổi sổ mới.

+ Anh Phạm Văn H trình bày: Về việc anh D chuyển nhượng diện tích đất cho anh B là đúng, nhưng trong phần đất của anh D thì đã có con đường mà gia đình anh đã sử dụng để đi lại từ những năm 1990, anh cũng không hiểu vì lý do gì cơ quan đo đạc bản đồ đo vẽ lại không thể hiện có con đường vào nhà bố mẹ anh. Năm 2012 khi có đoàn đo đạc lại diện tích đất của tất cả các hộ trong thôn thì đã thể hiện có con đường đi vào nhà bố mẹ anh. Anh xác định diện tích đất nương chè là của bố mẹ anh trồng từ những năm 1980, hiện nay gia đình vẫn đang thu hoạch, anh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ thửa đất để xác định ai có quyền sử dụng.

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 tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là hợp lệ, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất do các bên chuyển nhượng là theo bản đồ nào? Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

anh D cho anh B; anh B chuyển nhượng cho anh T; anh T chuyển nhượng cho ông C còn nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại diện tích đất theo bản đồ địa chính năm 2012; đồng thời đo đạc, xác minh làm rõ lại diện tích đất nương chè, xem xét lại giấy chuyển nhượng đất của anh D viết cho anh T ngày 15/7/2005. Xét đây là những tình tiết mới không thể bổ sung được tại cấp phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Huy bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. D và chuyển hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. D, việc kháng cáo của các đương sự được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Năm 1978 gia đình bà Q từ Hải Phòng lên xây dựng vùng kinh tế mới, được Nhà nước giao quyền sử dụng diện tích 1.600m<sup>2</sup> đất tại Thôn P, xã P. U, huyện S. D. Đến năm 1992, con trai bà Q là anh Phạm Phú D (Phạm Văn D) lấy vợ nên vợ chồng bà Q cho anh D làm nhà ra ở riêng trên một phần diện tích đất của gia đình. Năm 1993, Nhà nước đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất nêu trên của gia đình bà Q được cấp thành 02 giấy chứng nhận, bao gồm:

- Thửa số 60, tờ bản đồ số 14, diện tích 928m<sup>2</sup> loại đất ở và đất trồng cây lâu năm tại Thôn P, xã Phú Ứng, huyện S. D, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng bà Q là ông Phạm Phú M (ông M chết năm 2006). Theo đo đạc năm 2012 là thửa số 47 tờ bản đồ 45, diện tích 846,7m<sup>2</sup> đứng tên bà Phạm Thị Q. Diện tích đất này hiện do bà Q và vợ chồng anh H (con bà Q) cùng sử dụng, làm nhà ở.

- Phần diện tích đất anh Phạm Phú D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509279, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00511 ngày 08/4/1996, bao gồm: Thửa 27, diện tích 190m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 37, diện tích 184m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 38, diện tích 144m<sup>2</sup> (đất lúa); thửa 80, diện tích 304m<sup>2</sup> (ĐRM); thửa 26, diện tích 722m<sup>2</sup>, trong đó có 322m<sup>2</sup> đất vườn và 400m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, cùng tờ bản đồ số 14, Thôn P, xã P.U, huyện S. D, Tuyên Quang.

Năm 2003, vợ chồng anh Phạm Phú D chuyển vào sinh sống tại tỉnh Đồng Nai, do không có nhu cầu sử dụng và cần vốn làm ăn nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất theo sổ bìa đỏ được cấp năm 1996 cho anh Nguyễn Viết B trú tại Thôn P, xã P.U (là em vợ D) với giá 40.000.000đ. Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 15/02/2004 (bút lục 30).

Ngày 03/4/2008 anh Nguyễn Viết B đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đã mua của anh D cho anh Tô Văn T (bút lục 114) Thôn P, xã P.U với giá 44.000.000đ. Tuy nhiên giữa anh T và anh D lại có giấy tờ viết tay với nhau về việc chuyển nhượng đất ngày 15/7/2005 (bút lục 59).

Năm 2018 anh T đã làm xong các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện tại các bút lục 58 đến 75) thì bà Q có đơn khiếu nại nên chưa được cấp sổ đỏ.

Ngày 30/4/2019 anh Tô Văn T chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đã mua của anh B cho anh Phạm Văn C, địa chỉ tại Thôn P, xã P.U (bút lục 45).

Diện tích đất các bên tranh chấp, nguyên đơn bà Q cho rằng là đất đường đi, rãnh thoát nước và đất đồi chè thuộc quyền sử dụng của bà Q, diện tích tranh chấp thuộc 1 phần thửa 26, diện tích 722m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 14, Thôn P, xã P.U, huyện S. D, Tuyên Quang.

Nguyên đơn, bà Q cho rằng lối đi vào nhà bà Q hiện nay chỉ có 1 lối đi đang có tranh chấp là lối đi duy nhất. Trước đây, Đội ngành nghề của xã P.U có mượn đất của gia đình bà và nhiều gia đình khác mở lối đi phía sau nhà để khai thác cây Bò đề, sau khi khai thác xong thì xã đã trả lại cho các hộ gia đình và các hộ gia đình đã trồng cây vải trên lối đi này, hiện tại lối đi này không sử dụng được.

Bị đơn ông C không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nhất trí một phần bản án sơ thẩm đã xét xử, ông cho rằng ông nhận chuyển nhượng lại diện tích đất từ anh T tại thửa 26, tờ bản đồ số 14 có diện tích 400m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 322m<sup>2</sup> đất vườn, cấp sơ thẩm đã lấy đất ở để mở lối đi cho bà Q là không đúng, vì diện tích đất này không bị bao bọc, nhà bà Q vẫn có đường đi phía sau.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa ngày 19/3/2024, thể hiện:

- Về giấy tờ chuyển nhượng:

+ Theo lời trình bày của anh Nguyễn Viết B: Anh nhận chuyển nhượng đất của anh D vào năm 2006, nhưng giấy tờ chuyển nhượng được viết vào năm 2020 khi anh T với bà Q xảy ra tranh chấp, anh D mới đưa cho anh ký và lấy ngày 15/02/2004.

+ Theo lời trình bày của anh Tô Văn T: Giấy tờ chuyển nhượng với anh Nguyễn Viết B là giấy viết tay, được viết ngày 03/4/2008. Năm 2018 anh làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận thì anh N là cán bộ địa chính xã P.U nói phải làm giấy mua bán với anh D nên mới có giấy Chuyển nhượng đất và hoa màu viết ngày 15/7/2005, việc ai viết giấy đó anh không biết nhưng anh xác định chữ ký trong giấy chuyển nhượng ngày 15/7/2005 đúng là chữ ký của anh.

Sau khi tạm ngừng phiên tòa ngày 19/3/2024. Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã P.U, thể hiện:

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Phú D năm 1996, trong đó có thể hiện thửa số 26, tờ bản đồ số 14 diện tích 322m<sup>2</sup> đất vườn và 400m<sup>2</sup> đất thổ cư. Tờ bản đồ số 14 này là bản đồ giải thửa (giấy màu xanh) đã rà soát năm 1993.

Năm 2002 thực hiện chủ trương dồn điền đổi thửa, chỉ dồn điền đổi thửa đối với đất ruộng còn đất ở vẫn giữ nguyên. Diện tích đất của anh Phạm Phú D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1996 vẫn được giữ nguyên về hình thể và diện tích (722m<sup>2</sup>) nhưng có thay đổi về tên số thửa đất là thửa 78, được thể hiện tại tờ bản đồ số 14, tỷ lệ 1:1000 (theo kết quả dồn điền đổi thửa và chỉnh lý biên động năm 2002). Tờ bản đồ số 14 (in giấy trắng) được UBND xã P.U công nhận ngày 14/4/2004.

Năm 2012 thực hiện chủ trương của UBND tỉnh về việc số hóa bản đồ địa chính, UBND xã P.U đã thực hiện đo đạc bản đồ địa chính, tên tờ bản đồ là số 45. Hiện nay, UBND xã P.U thực hiện việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo Bản đồ địa chính số 45, sau khi đo đạc địa chính năm 2012 thì diện tích đất vườn và đất ở của ông Phạm Phú D là 590,2m<sup>2</sup> thể hiện tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 45, lý do diện tích đất giảm là do một phần diện tích thể hiện có con đường đi và một phần đo vào thửa đất trồng cây lâu năm (thửa số 56 tờ bản đồ số 45). Diện tích đất giảm là do làm đường dân sinh, không có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

Căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trình bày còn nhiều mâu thuẫn như: Theo anh B trình bày anh D chuyển nhượng đất cho anh B năm 2006, việc chuyển nhượng qua điện thoại, hai bên không bàn giao thực địa hiện trạng đất mà chỉ nói là trừ con đường vào nhà bà Q, giấy tờ chuyển nhượng đến năm 2020 anh D mới đưa cho anh B ký nhưng lấy ngày 15/02/2004; còn anh B chuyển nhượng đất cho anh T vào ngày 03/4/2008 thì cũng không nói rõ có con đường. Tuy nhiên giữa anh T và anh D lại có Giấy chuyển nhượng đất viết ngày 15/7/2005 không thể hiện việc chuyển nhượng trừ diện tích con đường vào nhà bà Q, mặt khác giấy này chỉ cách sau giấy anh D chuyển nhượng cho anh B một năm. Ngày 19/5/2018 anh T có Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận (từ bút lục 58 đến 75 thể hiện diện tích đất anh T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 590,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 45). Xong đến ngày 30/4/2019 anh T lại chuyển nhượng cho anh Phạm Văn C diện tích đất 722m<sup>2</sup> như diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D đã được cấp năm 1996, như vậy anh T đã chuyển nhượng cho anh Cường cả phần diện tích đất đã lấy để làm đường theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất (bút lục 60) mà anh T là người ký vào tờ kết quả đo vẽ đó, tại phiên tòa anh T thừa nhận được dẫn đoàn đo đạc năm 2012 để đo diện tích đất anh mua lại của anh B. Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D cho anh B; anh B chuyển nhượng cho anh T; anh T chuyển nhượng lại cho ông C còn có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, để từ đó có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đề nghị.

- Về việc thu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ai là người nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Phú D do UBND huyện S. D cấp năm 1996, nộp cho ai, cơ quan nào thu (anh D hay anh B nộp), để làm rõ lý do cơ quan nào thu mục đích để cấp lại, cấp đổi hay chỉnh lý, việc thu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thu toàn xã hay chỉ riêng

nhà anh D. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi thì còn hiệu lực hay không (cần làm rõ nội dung này bởi vì trong quá trình các bên nhận chuyển nhượng và sử dụng đất từ anh B sang cho anh T từ 2008 đến 2018; anh T chuyển nhượng lại cho anh Cường năm 2019 thì diện tích đất vườn 322m<sup>2</sup> thửa số 26 có thời hạn sử dụng đến tháng 12/2015 thì ai làm thủ tục gia hạn).

- Về diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Phạm Phú D: Đo đạc năm 1993 tờ bản đồ 14, đo đạc rà soát sau dồn điền đổi thửa năm 2002 tờ bản đồ 14 có diện tích đất vườn và đất ở vẫn là 722m<sup>2</sup>. Sau khi đo đạc địa chính năm 2012 thì diện tích chỉ còn 590,2m<sup>2</sup> thể hiện tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 45. Diện tích đất giảm do làm đường dân sinh không có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Hội đồng xét xử thấy rằng anh T nhận chuyển nhượng từ anh B diện tích 722m<sup>2</sup> đất từ năm 2008. Năm 2012 đo đạc bản đồ địa chính thì anh T là chủ sử dụng đất phải chỉ ranh giới diện tích đất do anh quản lý cho đoàn đo đạc bản đồ thì mới ra được hình thể và diện tích thửa đất. Hơn nữa việc anh T trực tiếp làm thủ tục kê khai diện tích đất sau khi đo đạc năm 2012 để được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 48 diện tích 590,2m<sup>2</sup> là anh T đã biết diện tích đất của mình có tứ cận tiếp giáp với thửa đất của những ai. Theo đơn khởi kiện của bà Q thì bà đòi diện tích đất là con đường đi và mảnh đất trồng chè, xong theo bản đồ địa chính số 45 đo đạc 2012 thì trên bản đồ đã thể hiện con đường đi vào nhà bà Q và một thửa đất số 56 mang tên bà Phạm Thị Q giáp với thửa đất 47, 48, 50. Nhưng khi Tòa án cấp sơ thẩm, thẩm định đo đạc các đương sự đã không M rõ diện tích đất tranh chấp theo tờ bản đồ nào (tờ bản đồ số 14 hay tờ bản đồ số 45) để từ đó có cơ sở xem xét việc điều chỉnh biến động và công nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại diện tích đất theo tờ bản đồ địa chính số 45, đo đạc năm 2012, đồng thời đo đạc, xác minh làm rõ lại diện tích đất nương chè, xem xét lại giấy chuyển nhượng đất của anh D viết cho anh T ngày 15/7/2005 đây là tình tiết mới tại phiên tòa cần được xem xét nhưng cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa được. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, cần hủy bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. D để xét xử lại như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

[3]. Về án phí: Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, quyết định lại khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0002923 ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 10/4/2024.

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện S. D;
- THADS huyện S. D;
- Các bên đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

**Đã ký**

**Hồ Thanh Sơn**