

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2021/DS-PT
Ngày: 29-01-2021
V/v *Tranh chấp quyền sử hữu tài
sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nông Bế Chiến

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Như

Ông Ngôn Ngọc Viên

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đ2 diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà:
Ông Lục Văn Phách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Hoàng Thị N, sinh năm 1946

Địa chỉ: Xóm Đ, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Bị đơn: Nông Thanh B, sinh năm 1957

Địa chỉ: Xóm B1, xã V, thành phố C, tỉnh Cao bằng; Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nông Văn Th

Địa chỉ: Xóm Ch, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt

2. Ông Nông Văn Đ2

Địa chỉ: Xóm B1, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt

3. Bà Nông Thị Dư

Địa chỉ: Ng, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt

4. Bà Nông Thị N2

Địa chỉ: Tổ 12, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt, có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

5. Bà Nông Thị T3

Địa chỉ: Tổ 17, phường G, thành phố X, tỉnh Y; Vắng mặt, có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

6. Ông Nông Văn T5 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Trần Thị H5 (vợ ông T5), Nông Thị Hồng Th5 (con ông T5); Cùng địa chỉ: Tổ 17, phường G, thành phố X, tỉnh Y; cùng vắng mặt, có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

7. Ông Đinh Ngọc H6

Địa chỉ: phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt, có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

8. Bà Đinh Thị L6

Địa chỉ: Xóm Đ6, xã B6, huyện A, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt, có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

9. Ông Đinh Ngọc L7

Địa chỉ: Xóm Đ, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt

10. Bà Đinh Thị H8

Địa chỉ: Thị trấn R6, huyện B7, tỉnh B8; vắng mặt, có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

11. Bà Đinh Thị X

Địa chỉ: Xóm Đ6, xã B6, huyện A, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt, có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

12. Bà Đinh Thị H7

Địa chỉ: Xóm Đ, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Đoàn Thị U

Địa chỉ: Xóm Đ, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

2. Đoàn Công T10

Địa chỉ: Xóm Đ, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

3. Lục Thị X2

Địa chỉ: Xóm Đ, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

4. Đinh Thị Ng

Địa chỉ: Xóm B8, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

5. Đinh Ngọc A2

Địa chỉ: Xóm Đ, xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Hoàng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 11/9/2018 nguyên đơn bà Hoàng Thị N trình bày: ông Đinh Ngọc N0 (chết năm 2006) và bà Hoàng Thị N được bố mẹ của ông N0 là ông Đinh Ngọc Đ3 và bà Lưu Thị T9 để lại cho 2 thửa đất tại Cao Thế thuộc Xóm B1, xã V, huyện A, tỉnh Cao Bằng. Gia đình bà đưa vào Hợp tác xã, năm 1973 Hợp tác xã đào ao thả cá trong đó có 02 đầm ruộng của ông N0 và ruộng của ông H0. Đến khi tan Hợp tác xã thì gia đình bà và ông H0 đã cắm cọc phân định ranh giới.

Vì đất đào ao không làm ruộng được nên năm 1992 (không nhớ ngày tháng) gia đình bà (có bà và ông N0) thỏa thuận với ông B, gia đình bà sẽ chuyển nhượng lại cho ông B 700m², giá 5.000đ/1m², tổng số tiền bán đất là 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng). Khi trao đổi mua bán có mặt vợ chồng bà, vợ chồng ông B, ông H0 và anh Đinh Ngọc A2 chứng kiến, việc trao đổi diễn ra tại nhà ông B khi đó ông B ở tại Kho B1. Người mua là ông B, ông H0 có mặt nhưng người mua là ông B, không phải ông H0. Khi thỏa thuận về việc mua bán ông B nhất trí về giá 3.500.000đ nhưng ông B nói là chưa có tiền, khi nào có tiền thì sẽ trả. Khi bán đất thì đất vẫn là ao cá, hai gia đình cũng không nói là khi nào sẽ trả tiền. Hai bên

không viết giấy tờ mua bán đất, chỉ nói miệng với nhau. Đến ngày 10/9/1998 (âm lịch) B trả cho bà 1.000.000đ (một triệu đồng), B nói là cầm trước khi nào có sẽ trả hết, việc trả tiền có người làm chứng Đinh Ngọc A2 chứng kiến, ngoài ra còn có mặt của ông N0, ông H0 và ông B. Đến nay bà đã đòi nhiều lần nhưng ông B vẫn không trả tiền cho bà. Ông B là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ khi mua đất cho đến nay. Bà N khẳng định người mua đất với bà và ông N0 là ông B không phải là ông H0 (vì ông H0 bị mù).

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi mua bán đất bà chưa viết giấy tờ gì cho ông B. Ông Nông Văn H0 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M675988 ngày 05/7/1999 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Cao Bằng cấp, trong đó có thửa đất số 60, tờ bản đồ 348 – c – III tại xóm B1, V, thành phố C (diện tích đất tranh chấp). Bà N cho rằng, ông B mua đất với bà nhưng người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông H0. Sau khi gia đình ông H0 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có đến đòi trả tiền nhưng không được. Sự việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã V, thành phố C hòa giải vào ngày 01/12/2017 nhưng kết quả không thành.

Năm 2006 ông Đinh Ngọc N0 chết, không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông N0 gồm có: Bố đẻ Đinh Ngọc Đ3 (đã chết năm 1979), mẹ đẻ Lưu Thị T9 (đã chết năm 1988). Vợ chồng ông bà có 06 người con gồm: Ông Đinh Ngọc H6; bà Đinh Thị L6; ông Đinh Ngọc L7; bà Đinh Thị H8; bà Đinh Thị X; bà Đinh Thị H8; ông N0 không có con nuôi, bố mẹ nuôi.

Những người thừa kế của ông N0 đã thống nhất ủy quyền cho bà N thực hiện khởi kiện. Do ông B chỉ trả cho bà số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) tương đương với 200m², số tiền còn lại chưa trả tương đương với diện tích đất là 500m² N0n bà yêu cầu ông Nông Thanh B trả lại quyền sử dụng diện tích đám ruộng cho bà là 500 m2 nằm trong thửa đất số 60, tờ bản đồ 348 – c – III tại xóm B1, V, thành phố Cao Bằng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung các ngày 12/11/2018, 20/12/2018, tại bản tự khai và lời khai trong quá trình hòa giải tại Tòa nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu ông B trả cho bà số tiền tương ứng với diện tích đất 500m², theo giá hiện nay là 200.000đ/1m² với tổng số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, lúc đầu nguyên đơn (bà N) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B trả cho bà số tiền tương ứng với diện tích đất 500m² theo giá hiện nay là 200.000đ/1m², với tổng số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng)

nhưng sau đó trước khi kết thúc việc hỏi đòi với nguyên đơn bà N thay đổi về số tiền yêu cầu, bà N chỉ yêu cầu ông B trả cho bà số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 21/02/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nông Thanh B trình bày: Bố đẻ ông là Nông Văn H0 (chết năm 2016) và mẹ đẻ là Đoàn Thị Nh (chết năm 2011). Bố mẹ ông có 07 người con là Nông Thanh B, Nông Văn T (đã chết năm 2010); Nông Văn Th, Nông Văn Đ2, Nông Thị D3, Nông Thị N2, Nông Thị T3. Ngoài ra, ông H0 không có con nuôi, bố mẹ nuôi. Ông là con trai của ông Nông Văn H0, ông không được mua đất với ông N0 bà N. Ông cũng không được trả tiền cho bà N vào năm 1998. Ông không biết việc trao đổi mua bán giữa ông N0 và bố ông diễn ra vào lúc nào, ông không biết mua bán diện tích bao nhiêu, vị trí đất ở đâu. Ông chỉ có mặt khi bố ông trả tiền cho ông N0. Ông được đưa cho bố ông 1.000.000đ (một triệu đồng) để bố ông trả cho ông N0. Ông đưa tiền cho bố vào khoảng năm 1992, khoảng 1-2 năm sau khi giải thể Hợp tác xã. Khi đó ông còn nói với bố là mua đất thì phải viết giấy tờ nhưng bố ông nói là bố còn sống chẳng lẽ ông N0 lại đòi tiếp. Khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông cũng nói với bố là đi bảo ông N0 viết giấy cho nhưng bố tôi cũng bảo là trả tiền rồi không cần lấy giấy nữa. Khi giải thể Hợp tác xã, đất của ai thì về nhà người đấy. Ông N0 nói là ao của gia đình tôi có một phần ruộng của ông N0 nên đến đòi. Sau đó bố tôi và ông N0 nói chuyện với nhau như thế nào ông không biết, ông chỉ được biết bố ông bảo là trả cho ông N0 1.000.000đ (một triệu đồng) là được.

Bố tôi là người kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 675988 ngày 05/7/1999 mang tên Nông Văn H0. Tôi cũng không rõ phần mua với ông N0 nằm trong thửa đất nào, có nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không tôi cũng không rõ. Bố tôi đã chết năm 2016, đám đất ao đã chia cho 04 người con. Hiện nay đám đất ao chỉ có một phần lòng chảo cấy được lúa, xung quanh không canh tác được. Tôi không chấp nhận yêu cầu của bà N vì ông không được mua bán đất với ông N0 bà N.

Tại phiên tòa, bị đơn Nông Thanh B vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Ngọc H6, bà Đinh Thị L6, bà Đinh Thị H7, bà Đinh Ngọc L7, bà Đinh Thị X, bà Đinh Thị H8 trình bày: Bố đẻ Đinh Ngọc N0 và mẹ đẻ Hoàng Thị N là vợ chồng, có 06 người con chung. Các ông bà đều thừa nhận không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bố mẹ đẻ với ông Nông Thanh B như thế nào, vì lúc đó ông bà

còn nhỏ hoặc đang bận làm ăn. Ông bà có biết gia đình có bán cho ông H0, ông B một phần đất ao nhưng ông H0, ông B chưa trả tiền N0n bố mẹ chưa làm giấy tờ cho. Năm 2001 ông N0, bà N đến nhà ông H0 yêu cầu trả tiền thì ông B trả cho 01 triệu trước và nói là khi nào có tiền sẽ trả phần còn lại. Lúc thanh toán tiền thì có mặt ông Đinh Ngọc A2 làm chứng. Năm 2006 ông N0 chết, bà N là người gánh vác mọi việc, nay bà N có yêu cầu ông B trả số tiền nợ còn lại chúng tôi không có ý kiến gì và do mẹ chúng tôi quyết định. Đồng thời ông Đinh Ngọc H6, Đinh Thị L6, Đinh Thị H7, bà Đinh Thị X có ý kiến ủy quyền cho bà N toàn quyền quyết định và xin xét xử vắng mặt.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai ông Nông Văn Th, Nông Văn Đ2, Nông Thị D3, Nông Thị N2, Nông Thị T3, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Nông Văn T6 (đã chết): bà Trần Thị H6 (vợ), Nông Thị Hồng Th6 (con) trình bày: Ông Nông Văn H0 và bà Đoàn Thị N là bố mẹ đẻ của chúng tôi, có 07 người con: Nông Thanh B, Nông Văn T (Th), Nông Văn Đ2, Nông Thị D3, Nông Thị N2, Nông Thị T3, Nông Văn T6. Gia đình ông H0 và ông N0, bà N không có quan hệ họ hàng. Các ông bà không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình với ông N0, bà N như thế nào. Đồng thời, không biết ông B hay bố đẻ là ông H0 là người nhận chuyển nhượng đất với ông N0, bà N nên không biết ai là người trả tiền cho ông N0, bà N. Gia đình ông bà quản lý đất ao từ khi tan hợp tác xã đến nay, không có tranh chấp. Hiện nay diện tích đất ao do các con là B, Th, Đ2 đang sử dụng nhưng chưa phân chia cụ thể cho ai. Ông H0 chết năm 2016, có để lại di chúc phân chia đất cho các con vào ngày 16/4/2011, các anh em trong gia đình chưa chia di sản do ông H0 để lại cụ thể mỗi người là bao nhiêu. Các ông bà đều khẳng định không được chứng kiến và không biết việc mua bán đất như thế nào, không thấy bà N đến đòi tiền. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Đồng thời, các ông bà ủy quyền cho ông B tham gia giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người làm chứng Đinh Ngọc A2 trình bày: Tôi được chứng kiến việc ông H0 trả tiền cho ông N0 1.000.000đ tại nhà ông H0 (nhà cấp 4 cũ của ông H0). Ông N0 trình bày hoàn cảnh khó khăn N0n ông H0 bảo là trả tiền cho ông N0 1.000.000đ để ông N0 mua trâu. Tôi thấy ông B đưa tiền cho ông H0, ông H0 trả cho ông N0 1.000.000đ, ông H0 cũng nói là cầm tạm trước 1.000.000đ, bà N không có mặt tại đó, vợ ông B cũng không có mặt. Khi nhận tiền ông N0 và ông H0 không viết giấy tờ gì. Thời điểm ông H0 trả tiền cho ông N0 tôi không nhớ chính xác năm nào. Việc trao đổi mua bán giữa các ông như thế nào tôi không biết, tôi không biết bán bao nhiêu tiền, bán diện tích bao nhiêu m², tôi không biết có phải hai nhà thống nhất giá 3.500.000đ hay không.

Ngày 04/6/2020 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, khi tiến hành đo đạc yêu cầu các bên đương sự tự xác định ranh giới phần diện tích đất tranh chấp, cách thức xác định ranh giới là cắm cọc. Tuy nhiên, quá trình đo đạc nguyên đơn đưa ra cách xác định các vị trí mốc giới nhưng bị đơn không xác định được các vị trí, ranh giới phần diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa nào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H0 N0n cơ quan chuyên môn chỉ tiến hành đo vẽ hiện trạng thửa đất theo vị trí mốc giới mà nguyên đơn đưa ra (có sơ đồ phác họa). Hiện trạng trên đất tranh chấp đang trồng lúa, loại đất LUC (đất trồng lúa).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 1987, Điều 31, 73 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 155; 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 147, 157, Điều 227, 228, 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N đối với ông Nông Thanh B về việc yêu cầu ông Nông Thanh B trả cho bà N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán với số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Hoàng Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 1.600.000đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng). Xác nhận bà Hoàng Thị N đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà N còn được hoàn lại số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng), số tiền còn lại 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng) đã trả cho bà N theo biên bản ngày 07/9/2020.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2020 bà Hoàng Thị N có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xem xét lại nội dung và quyết định của bản án theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và phần trình bày tranh luận tại phiên tòa hôm nay có đủ căn cứ để khẳng định kháng cáo của bà Hoàng Thị N không có căn cứ để chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị N nộp đơn khởi kiện ông Nông Văn B tranh chấp quyền sở hữu tài sản. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp quyền sở hữu tài sản*” là có căn cứ và đúng pháp luật theo quy định tại khoản 9 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền:* Nguyên đơn Hoàng Thị N, bị đơn Nông Văn B đều có địa chỉ: xã V, thành phố C, tỉnh Cao Bằng, do đó Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 điều 39 bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Tính hợp pháp của đơn kháng cáo:* Ngày 16/9/2020 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tuyên bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản “tiền”*” giữa nguyên đơn Hoàng Thị N và bị đơn Nông Văn B. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 bà Hoàng Thị N có đơn

kháng cáo tại tòa án. Đơn kháng cáo của đương sự được gửi trong thời hạn luật định và đương sự thuộc trường hợp được miễn án phí quy định của pháp luật. Như vậy, đơn kháng cáo của đương sự là hợp pháp.

[4] *Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị N:*

Bà N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Nguyên đơn Hoàng Thị N khởi kiện yêu cầu bị đơn Nông Thanh B trả cho bà N số tiền tương ứng với diện tích đất 500m² nằm trong thửa đất số 60, tờ bản đồ 348 – c – III tại xóm B1, V, thành phố C do bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B vào năm 1992, theo giá hiện nay là 200.000đ/m², tổng số tiền yêu cầu là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà N yêu cầu ông B trả cho bà số tiền tương ứng với diện tích đất 500m² nhưng chỉ với số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy:

*Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo bà Hoàng Thị N khai ông Đinh Ngọc N0 (chết năm 2006) và bà Hoàng Thị N được bố mẹ của ông N0 là ông Đinh Ngọc Đ3 và bà Lưu Thị T9 để lại cho 2 thửa đất tại Cao Thế thuộc Xóm B1, xã V, huyện A, tỉnh Cao Bằng. Gia đình bà đưa vào Hợp tác xã, năm 1973 Hợp tác xã đào ao thả cá trong đó có 2 đầm ruộng của ông N0 và ruộng của ông H0. Đến khi tan Hợp tác xã thì gia đình bà và ông H0 đã cắm cọc phân định ranh giới. Bà N không cung cấp được tài liệu, giấy tờ gì chứng minh về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, qua lời khai của các nhân chứng bà Đinh Thị Ng, Đoàn Thị U, Lục Thị X xác định được nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do bố mẹ ông N0 đưa vào hợp tác xã. Như vậy, có cơ sở xác định ông N0, bà N có 02 mảnh đất ruộng đưa vào hợp tác xã sau đó san gạt thành ao. Sau khi tan hợp tác xã đã được phân định ranh giới đất rõ ràng, phần đất tranh chấp của gia đình bà N giáp với phần đất của ông H0. Tuy nhiên, gia đình ông N0, bà N không có giấy tờ thể hiện nguồn gốc đất đai, sau khi tan hợp tác xã cũng không có giấy tờ tài liệu nào thể hiện được nhận lại diện tích đất bao nhiêu mét vuông. Ông N0 và bà N cũng không kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó ông H0 là người kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 675988 ngày 05/7/1999 mang tên Nông Văn H0 (địa chỉ: B1, V, A, Cao Bằng). Trong đó, có diện tích đất ao đang tranh chấp nằm trong thửa 60, 348cIII, diện tích 3050m². Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp xảy ra. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo quyền lợi của người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 1993.

Tại công văn số 142/CV-VPĐK-CNTp ngày 09/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng Nêu rõ: Qua rà soát các biên bản

bàn giao của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Cao Bằng. Văn phòng đăng ký chi nhánh A cho Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng không thấy có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 675988 cấp ngày 05/7/1999 mang tên Ông H0 nên không có đủ căn cứ để trả lời về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H0 không bị cơ quan nhà nước thu hồi nên vẫn còn giá trị. Ông H0 chết năm 2016 có để lại di chúc viết ngày 16/4/2011 (có xác nhận của chính quyền địa phương) và chia đất cho các con, hiện nay các con của ông H0 là ông B, ông Đ2, ông Th là người đang quản lý và sử dụng đất ao. Việc sử dụng đất của các ông không vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ về đất đai và quá trình sử dụng đất xác định được ông H0 là người có quyền sử dụng đối với diện tích đất ao nay các con của ông là thừa kế và trực tiếp quản lý sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất có tranh chấp.

* Về nội dung giao dịch: Bà N cho rằng, vì đất đào ao không làm ruộng được Nên năm 1992 (không nhớ ngày tháng) gia đình bà (có bà và ông N0) thỏa thuận với ông B, gia đình bà sẽ chuyển nhượng lại cho ông B 700m² đất, giá 5.000đ/1m², tổng số tiền bán đất là 3.500.000đ. Khi trao đổi mua bán có mặt vợ chồng bà, vợ chồng ông B, ông H0 và anh Đinh Ngọc A2 chứng kiến, việc trao đổi diễn ra tại nhà ông B khi đó ông B ở tại Kho B1. Người mua là ông B, ông H0 có mặt nhưng người mua là ông B. Khi thỏa thuận về việc mua bán ông B nói là chưa có tiền, khi nào có tiền thì sẽ trả. Hai bên không viết giấy tờ mua bán đất, chỉ nói miệng với nhau. Đến ngày 10/9/1998 (âm lịch) ông B trả cho bà số tiền 1.000.000đ, có người làm chứng Đinh Ngọc A2 chứng kiến, ngoài ra có mặt của ông N0, ông H0 và ông B.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N không cung cấp cho Tòa án được tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông B. Bị đơn Nông Thanh B không thừa nhận đã được tham gia thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N0, bà N, Ông B cho rằng ông không biết sự việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đai giữa các bên cụ thể thế nào, chỉ được chứng kiến bố ông đưa cho ông H0 số tiền 1.000.000đ để trả cho ông N0.

Các bên đều thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng của các bên không lập giấy tờ gì. Tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai của các con ông N0, bà N và ông H0 đều thể hiện, các con của các ông bà đều không biết việc thỏa thuận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên, không biết nội dung và hình thức thỏa thuận của các bên cụ thể như thế nào. Do đó, không đủ căn cứ thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông B có nội dung như nguyên đơn trình bày. Việc các đương sự cho rằng có sự thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông N0 và ông H0 nhưng không có văn bản thể hiện, cả hai ông đều đã chết N0n không thu thập được lời khai. Không xác định được việc trao đổi thỏa thuận chuyển nhượng được thực hiện giữa ông N0, bà N với ông H0 hay với ông B. Không có người làm chứng nào chứng kiến việc thỏa thuận giữa các bên về thời gian, địa điểm, nội dung thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích bao nhiêu, mốc giới như thế nào, giá mỗi mét vuông đất bao nhiêu, tổng số tiền chuyển nhượng đất là bao nhiêu.

Tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 quy định: *Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai.*

Tại điểm 2.2 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định:

2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

Theo quy định trên, trong thời kỳ từ 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 pháp luật nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Về nguyên tắc việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đai vào năm 1992 là trái với quy định của pháp luật thời điểm đó và là hợp đồng vô hiệu. Trong vụ án này, các bên không xác định được chính xác thời điểm xác lập và thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn và người chứng kiến (ông A2) xác định năm 1992 giữa các bên có thỏa thuận thực hiện việc giao nhận số tiền 1.000.000đ giữa ông N0 và ông H0 (có ông B và ông A2 chứng kiến).

Theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*”.

Tại Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện*. Trong vụ án này, việc chuyển nhượng của các bên không có giấy tờ tài liệu, không có chứng cứ chứng minh N0n Tòa án có cơ sở xem xét về nội dung, hình thức của hợp đồng.

Mặt khác, nếu cho rằng có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H0 và ông N0 như ông A2 trình bày thì cũng không có văn bản nào thể hiện về việc mua bán, diện tích và giá tiền cụ thể, việc thỏa thuận trao đổi giữa hai bên cũng đã hoàn tất, trong thời gian các ông còn sống hai ông không có lần nào tranh chấp về số tiền còn thiếu. Bà N và ông B không trực tiếp tham gia thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông N0 và ông H0 N0n việc bà N cho rằng ông B mới trả được một phần số tiền chuyển nhượng nhưng không có văn bản tài liệu nào thể hiện ông H0 ông B chưa thanh toán hết tiền mua đất, vì khi xác lập giao dịch dân sự hai bên không lập thành văn bản, khi trả số tiền 1.000.000đ cũng không có giấy tờ tài liệu nào chứng minh N0n không đủ căn cứ buộc ông B phải có nghĩa vụ trả tiếp cho bà N số tiền còn thiếu là 2.500.000đ tại thời điểm chuyển nhượng và theo giá hiện nay là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), sau đó thay đổi số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

Năm 1999 gia đình ông H0 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M675988 ngày 05/7/1999 trong đó có thửa đất số 60 (phần đất ao) diện tích 3050m² thuộc tờ bản đồ số 348-C-III) N0n khi có tranh chấp xảy ra việc sử dụng đất của gia đình ông được công nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn (bà N) về việc

buộc bị đơn (ông B) phải trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán với số tiền lúc đầu yêu cầu là 100.000.000 đồng, sau đó thay đổi số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

* Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Căn cứ theo khoản 1 Điều 157 BLTTDS, do các đương sự không có thỏa thuận khác về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Ngày 29/5/2020 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng). Xác nhận bà N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng). Do yêu cầu của bà N không được Tòa án chấp nhận N0n bà N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.600.000đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng). Đối trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp, bà N được hoàn lại số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng) là đúng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử có căn cứ để bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đ2 diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử N0n được chấp nhận.

[5] *Về án phí*: Bà Hoàng Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của Hoàng Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N đối với ông Nông Thanh B về việc yêu cầu ông Nông Thanh B trả cho bà N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán với số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Hoàng Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 1.600.000đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng). Xác nhận bà Hoàng Thị N đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà N còn được hoàn lại số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng), số tiền còn lại 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng) đã trả cho bà N theo biên bản ngày 07/9/2020.

3. Về án phí: Bà Hoàng Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 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. Bà N thuộc trường hợp người cao tuổi và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- TAND TPCB;
- Chi cục THADS TPCB;
- Các đương sự;
- Lưu hs;
- Lưu án văn.

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

Nông Bế Chiến