

Bản án số: 20/2021/DS-PT

Ngày: 06/8/2021

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà L Thị Đoàn

*Các Thẩm phán:* Bà Bạch Thị Hồng Hoa

Ông Vũ Văn Túc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Nhung – Thư ký TAND tỉnh Hoà Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình tham gia phiên tòa:**

Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 8 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hoà Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ L số: 09/2021/TLPT – DS ngày 22 tháng 6 năm 2021 về việc kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Quách Công L, sinh năm 1952.

Trú tại: Xóm Bắp, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình (đã chết ngày 15/5/2020).

*- Người đại diện theo uỷ quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:* Anh Quách Công T. Sinh năm 1987. Trú tại: Xóm Bắp 2, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình. Có mặt.

*- Bị đơn:* Ông Bùi Văn C, sinh năm 1956. Trú tại: Xóm Bắp 2, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn là:* Ông Nguyễn Công Thành – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Công Thành – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hoà Bình. Có mặt.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Bùi Văn V, sinh năm 1976. Có mặt.

Trú tại: Xóm Bắp 2, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình.

+ Chị Bùi Thị N, sinh năm 1981. Có mặt.

Trú tại: Xóm Bắp 2, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình. Có mặt.

+ N hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Lạc Sơn, tỉnh HB.  
Đại diện là ông Nguyễn Trọng Tiến – Phó Giám đốc. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng:*

+ Anh Quách Công L, sinh năm 1970. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Trú tại: Ngã Ba Xưa, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình.

+ Anh Trịnh Văn Đ, sinh năm 1970. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Trú tại: Xóm Bắp 2, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình.

*Người kháng cáo:* Anh Quách Công T Người đại diện theo uỷ quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm nội dung thể hiện như sau:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án trước ngày 05/05/2020 nguyên đơn ông Quách Công L trình bày:*

Gia đình ông có thửa đất số 35 tại xóm Bắp 2, xã Xuất Hóa, huyện Lạc Sơn đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 19/8/1990. Năm 2002 ông có chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn C một phần thửa đất số 35 với diện tích 290m<sup>2</sup> bằng giấy viết tay, có ghi số tiền chuyển nhượng, có sổ m2, 4 mốc giới và có người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng con gái và con rể ông C đã xây dựng nhà, công trình phụ, cổng và tường bao xung quanh, đến năm 2018 gia đình ông kiểm tra đo đạc lại diện tích đất mới phát hiện thấy nhà ông C sử dụng vượt quá diện tích đã nhận chuyển nhượng. Ông đã yêu cầu gia đình ông C trả lại diện tích đất bị lấn chiếm nhưng gia đình ông C không đồng ý nên ông đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Xuất Hóa giải quyết, qua hòa giải, thương lượng nhiều lần nhưng không được vì vậy ông viết đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân (TAND) huyện Lạc Sơn xem xét giải quyết buộc ông C phải trả lại cho gia đình số diện tích hiện đang lấn chiếm.

**Phía đại diện hợp pháp của nguyên đơn** giữ nguyên yêu cầu buộc hộ ông Bùi Văn C trả lại phần diện tích đất sử dụng vượt quá diện tích đã chuyển nhượng năm 2002.

*Bị đơn Bùi Văn C trình bày:* Tại phiên tòa ông đề nghị người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông là Luật sư Nguyễn Công Thành thay mặt để trình bày quan điểm trước tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ông không nhất trí với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông cho biết năm 2002 ông có thỏa thuận mua lại một phần thửa đất số 35 của ông Quách Công L với giá 2.200.000đ các bên đã viết giấy thỏa thuận và ký tên, có trưởng thôn chứng kiến và xác nhận, tuy nhiên diện tích không phải là 290m<sup>2</sup> mà là toàn bộ diện tích theo như hiện trạng sử dụng hiện tại: là thửa số 109 theo đo đạc tại bản đồ

địa chính chính quy năm 2003, khi thỏa thuận thống nhất với nhau về giá cả ông L và ông C có ra thực địa thửa đất để giao đất khi đó ông L có chỉ rõ mốc giới đúng như thực trạng thửa đất mà hiện nay, cụ thể cạnh phía Bắc giáp đường quốc lộ 12C, phía Tây giáp vườn nhà ông Thạch, phía Đ là ranh giới từ cây cau thẳng vào cây trứng gà, phía Nam giáp đất vườn ông Quy và ông Thạch xóm Vốc. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên ông C cho vợ chồng anh Bùi Văn V (Con rể) và chị Bùi Thị N (Con gái) ra đó xây dựng nhà cửa để sinh sống. Trong suốt thời gian từ cuối năm 2002 đến nay vợ chồng anh V và chị N đã thuê máy xúc để cải tạo, san lấp mặt bằng, xây dựng nhà cửa kiên cố và tường bao, cửa cổng quá trình sử dụng diễn ra công khai, bản thân gia đình ông L có biết nhưng không có ý kiến phản đối, không xảy ra tranh chấp gì, các con của ông sử dụng ổn định, đúng mục đích và có nộp thuế nhà đất theo quy định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Mặc dù đến thời điểm hiện tại chưa được cấp GCNQSD đất nhưng việc sử dụng thửa đất trên đã được UBND xã Xuất Hóa ghi nhận thể hiện tại sổ mục kê theo dõi sự biến động đất đai của xã nên ông L không có quyền khởi kiện để đòi lại đất. Ông C khẳng định khi trao đổi mua bán chuyển nhượng là ông L đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa đất có tứ cận như trong giấy chuyển nhượng chứ không phải là 290m<sup>2</sup>.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn V và chị Bùi Thị N trình bày:* không nhất trí với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi lẽ: thửa đất trên do ông Bùi Văn C mua lại của ông L năm 2002. Đến cuối năm 2002 vợ chồng anh chị tiến hành san đất, cải tạo mặt bằng và xây dựng nhà cửa, có sự chứng kiến, thậm chí là giúp đỡ của bản thân ông L. Sau đó anh tiến hành xây tường bao, xây cổng quá trình đó đều diễn ra công khai, gia đình ông L có biết. Hơn nữa năm 2003 thực hiện dự án đo đạc chính quy, chính con trai ông L là anh Quách Văn Quang có trực tiếp tham gia đoàn đo đạc và anh Quách Văn Phương con trai ông L là người ký vào biên bản đo đạc. Hiện trạng từ khi xây dựng cuối năm 2002 đến khi ông L khởi kiện năm 2018 là 16 năm không thay đổi và ông L không có ý kiến phản đối, không xảy ra tranh chấp ranh giới với các hộ liền kề. Như vậy việc sử dụng đất của gia đình là công khai, đúng quy định. Kể từ khi ra thửa đất đó để xây dựng nhà cửa sinh sống, gia đình anh V chị N đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà ở hàng năm cho Nhà nước theo đúng quy định từ năm 2002 đến năm 2010. Từ năm 2011 nhà nước bãi bỏ khoản thuế thế Nhà đất nên không phải đóng nữa.

Trong các tài liệu theo dõi sự biến động đất đai của xã Xuất Hóa (sổ mục kê) cũng đã thể hiện rằng thửa đất đang tranh chấp có số thửa theo đo đạc chính quy là thửa 109 đứng tên người sử dụng là Bùi Văn V. Tại phần trích đo trong sổ mục kê cũng có thể hiện tứ cận tiếp giáp, giáp ranh và diện tích thửa đất ổn định từ trước đến nay không thay đổi.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, thửa đất tranh chấp có vị trí tại xóm Bắp 2, xã Xuất Hóa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình, là một phần trong thửa đất số 35 diện tích 1.610m<sup>2</sup> được UBND huyện Lạc Sơn cấp GCNQSD đất năm 1990 mang tên cá nhân ông Quách Công L, là loại đất vườn

và được điều Ch trong sổ mục kê theo dõi sự biến động đất đai của xã Xuất Hóa năm 2003 diện tích đất đang tranh chấp là toàn bộ số thửa 109, thuộc tờ bản đồ số 20, diện tích là 548.1m<sup>2</sup>, đứng tên người sử dụng là hộ anh Bùi Văn V. Thửa đất có tứ cận thực tế như sau: Cạnh hướng Tây Bắc giáp đường quốc lộ 12C; cạnh hướng Đ Bắc giáp hộ ông Quách L; cạnh hướng Đ Nam giáp hộ ông Quách Văn Nhoi ( ông Quy) và hộ ông Quách Minh Thạch. Tổng diện tích theo đo đạc chính quy là 548.1m<sup>2</sup>, diện tích thực tế đang sử dụng là 430.4m<sup>2</sup> (*Có bản trích đo kèm theo*). Hai bên nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp thuận theo số liệu trích đo và không có ý kiến gì. Hiện trạng thửa đất đang xảy ra tranh chấp đã được vợ chồng anh V chị N sử dụng từ cuối năm 2002, xây dựng nhà cửa kiên cố và tương bao xung quanh.

*Tài sản trên đất đang xảy ra tranh chấp:* hiện tại anh V chị N đã san lấp mặt bằng, xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 cùng các công trình phụ, xây tường bao, cửa, cổng xung quanh thửa đất, trồng cây cối. Tổng giá trị nhà và công trình trên đất, cây cối ( loại có giá trị) theo kết luận định giá: tổng là: 328.000.000đ; đối với diện tích đất 430,4m<sup>2</sup> thực tế sử dụng có giá theo giao dịch trên thị trường vào thời điểm định giá là 10.000.000đ x 1m chiều dài x 27,86m = 278.600.000đ; theo khung giá Nhà nước quy định tại Quyết định số: 57/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh Hòa Bình có giá: 430m<sup>2</sup>x 60.000đ= 25.800.000đ.

Xác minh các hộ dân liên kề và trưởng xóm, Bí thư chi bộ, những người làm chứng việc chuyển nhượng đất giữa ông L và anh Quách Công L: tất cả đều khẳng định năm 2008 khi được mời làm chứng việc chuyển nhượng đất giữa ông L và anh L đã được chứng kiến việc hai bên giao nhận mốc giới cho nhau: chiều rộng phía mặt đường là kéo từ gốc cây cau phía trước nhà V N, chiều rộng phía sau từ cây trướng gà nhà V N. Thời điểm đó cây cau và cây trướng gà lấy làm mốc giới phân định giữa nhà V N và nhà anh L vẫn còn, hiện tại tuy cây cau đã chết, nhưng phía sau cây trướng gà vẫn còn nguyên gốc, đang nảy chồi và đúng là cây trướng gà được lấy làm mốc giới năm 2008. Hiện tại nhà V N xây dựng tường bao đúng với mốc gốc cây trướng gà đóng thẳng đến cây cau phía trước.

*Lời khai của anh Quách Công L:* năm 2008 anh là người trực tiếp đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng của ông Quách Công L một thửa đất cạnh hộ anh chị V N, chiều rộng 5m, chiều dài kéo hết đất. Khi giao nhận mốc, đích thân ông L ra chỉ mốc có sự chứng kiến của hộ giáp ranh là anh V. Hai bên đã kéo một đầu dây là gốc cây cau phía mặt đường nhà anh V, lấy một điểm đủ 5m mặt đường về hướng Kim Bôi là đất anh L nhận chuyển nhượng, kéo từ gốc cây cau chạy dài về phía sau là chiều dài một cạnh; ở phía sau lấy mốc là gốc cây trướng gà lấy điểm đủ 5m về hướng Kim Bôi là đất anh L, từ điểm đó kéo về phía mặt đường là chiều dài cạnh thứ 2 của mảnh đất. Khi anh V chuẩn bị xây dựng tường bao có mời anh L đến nhận lại mốc, hai bên nhận mốc đúng như buổi nhận mốc cùng ông L, sau đó nhà V N xây dựng tường bao đúng theo các mốc đã nhận với anh L. Hiện nay, lô đất này do chưa có điều kiện nên anh L chưa làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất và không có tranh chấp mốc giới với hộ anh V.

*Lời khai của ông Trịnh Văn Đ:* năm 2015 ông nhận chuyển nhượng 01 lô đất từ ông Quách Công L với diện tích 594,1m<sup>2</sup>. Khi tiến hành giao nhận mốc với nhau, đích thân ông L là người chỉ mốc, các hộ liền kề là anh Tuấn (con trai ông L) và anh L đều có mặt. Anh Tuấn mang theo GCNQSD đất để nhận đúng mốc của gia đình và chốt mốc giới với ông Đ. Về phía nhà anh L: kéo đầu dây là điểm kích chân tường bao nhà anh V N đủ 5 mét chiều rộng về phía Kim Bôi là đất của hộ anh L và lấy điểm mốc của 5 mét đó làm mốc giữa hai hộ anh L và hộ ông Đ. Khi tiến hành xây dựng nhà ông Đ chủ động không làm hết đất, mà xây cách mốc 2 bên với hộ anh L và anh Tuấn mỗi bên 15cm. Gia đình ông Đ đã được cấp GCNQSD đất năm 2015 và không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề

*Diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông Bùi Văn C chỉ được quyền sử dụng phần diện tích như đã mua là 290m<sup>2</sup> và phải trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế tại thửa số 109 là  $430,4 \text{ m}^2 - 290 \text{ m}^2 = 140,4 \text{ m}^2$  cho gia đình anh theo quy định, phần đất anh chị V N đã xây dựng nhà tuy không đúng phần đất đã chuyển nhượng nhưng anh chấp nhận và đề nghị trả lại phần diện tích thừa còn lại về phía hộ ông Nhoi (ông Quy bà Kiều) và không đề cập về giá trị pháp L của Hợp đồng chuyển nhượng năm 2002.

Bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị HĐXX công nhận toàn bộ diện tích đất thực tế mà vợ chồng các con ông đang sử dụng là 430,4m<sup>2</sup>.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhất trí với ý kiến trình bày của bị đơn và đề nghị HĐXX bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS - ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình Quyết định: Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quách Công L đối với bị đơn Bùi Văn C.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 16/2020/DS-PT ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình Quyết định: Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. L do: Chưa xác minh đầy đủ và không đưa N hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS - ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình Quyết định:

Căn cứ: các Điều 73;74 Luật Đất đai 1993; Các Điều 131; 132; 133; 270; 271 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 129 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227, 228; Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26; điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quách Công L đối với bị đơn Bùi Văn C.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn C đối với toàn bộ diện tích 430,4m<sup>2</sup> số thửa 109 tờ bản đồ số 20 tại xóm Bắp 2 xã Xuất Hóa theo đo đạc chính quy năm 2003 ( có bản trích đo kèm theo). Ông Bùi Văn C được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 19/5/2021 Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 01/2021/QĐ-SCBSBA, nội dung: Bổ sung dòng thứ 9 trang số 2 từ trên xuống người làm chứng là anh Quách Công L, anh Trịnh Văn Đ; tại dòng thứ 10 trang số 4 từ trên xuống đã ghi “trên đất, cây cối (loại có giá trị) theo kết luận định giá tổng là 328.000.000 đ nay sửa đổi “trên đất theo kết luận định giá tổng là 328.000.000đ”.

Ngày 23/5/2021 Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 02/2021/QĐ-SCBSBA, nội dung: Tại dòng thứ 12 trang thứ 4 của bản án đã ghi “ thời điểm định giá là 10.000.000đ x 1m chiều dài x 27,86m = 278.000.000 đ” nay sửa đổi như sau “ thời điểm định giá là 10.000.000 đ x 1m chiều dài x 27,86m = 278.600.000đ”; tại dòng 14 trang thứ 4 của bản án ghi “30/12/2019 của UBND tỉnh Hoà Bình có giá: 430m<sup>2</sup> x 60.000đ = 24824.000đ” nay sửa đổi như sau “ 30/12/2019 của UBND tỉnh Hoà Bình có giá: 430,4m<sup>2</sup> x 60.000đ = 25.824.000đ”; tại dòng thứ 10 trang thứ 10 của bản án đã ghi “ Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quách công L đối với bị đơn Bùi Văn C”, nay sửa đổi như sau: “Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Quách Công L, đại diện theo uỷ quyền là anh Quách Công T đối với bị đơn Bùi Văn C”

Ngày 04/5/2021 anh Quách Công T có đơn kháng cáo nội dung: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu ông C trả lại đất cho gia đình và gia đình anh trả lại tiền cho ông C.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Anh Quách Công T giữ nguyên kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Văn C – Luật sư Nguyễn Công Thành có ý kiến: Kháng cáo của anh Quách Công T là không có căn cứ, yêu cầu Tòa án bác đơn kháng cáo của anh T và giữ nguyên án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình tham gia phiên tòa nêu quan điểm:*

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: Cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của anh Quách Công T không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác đơn kháng cáo của anh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### *[1]. Về thủ tục tố tụng:*

Đơn kháng cáo ngày 04/5/2021 của anh Quách Công T trong thời gian luật định và hợp lệ.

*[2]. Xét kháng cáo của anh Quách Công T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu ông C trả lại đất cho gia đình và gia đình anh trả lại tiền cho ông C.*

Hội đồng xét xử xét thấy: Năm 2002 ông Quách Công L có bán cho ông Bùi Văn C một phần thửa đất 35 có diện tích 1.610m<sup>2</sup> (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990), một phần thửa đất nay là thửa 109, tại xóm Bắp 2, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình với giá 2.200.000 đồng (*hai triệu hai trăm nghìn đồng*), các bên có viết giấy thoả thuận và ký tên, có trưởng thôn chứng kiến và xác nhận, hai bên không đo đạc diện tích cụ thể, ông L có ra thực địa để giao đất cho ông C và có chỉ rõ mốc giới cụ thể như trong giấy thoả thuận mua bán như thực trạng thửa đất hiện nay, cụ thể phía bắc giáp đường quốc lộ 12c, phía tây giáp vườn nhà ông Thạch, phía Đ là ranh giới từ cây cau thẳng xuống cây trứng gà, phía nam giáp đất vườn nhà ông Quy và ông Thạch xóm vốc. Sau khi chuyển nhượng ông C đã cho con rể và con gái là Bùi Văn V và Bùi Thị N, năm 2003 trong sổ mục kê theo dõi sự biến động đất đai của xã Xuất Hoá toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp là thửa số 109 tờ bản đồ 20, diện tích 548,1m<sup>2</sup> đứng tên người sử dụng là hộ anh Bùi Văn V, thực tế diện tích đất gia đình anh V N đang sử dụng là 430,4m<sup>2</sup> (có bản trích đo kèm theo). Từ năm 2002 đến nay vợ chồng anh V chị N đã thuê máy xúc san lấp cải tạo mặt bằng, xây dựng nhà cửa kiên cố và tường bao cửa cổng, trồng cây lâu năm và các công trình kiến trúc khác, không vi phạm quy định về quy hoạch, trong suốt quá trình sử dụng, xây dựng gia đình ông L biết nhưng không có ý kiến phản đối gì, không xảy ra tranh chấp. Anh V chị N (con Ông C) sử dụng ổn định và hàng năm nộp thuế đầy đủ theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm hiện tại thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được UBND xã xuất Hoá ghi nhận trong sổ mục kê và theo dõi sự biến động đất của xã. Tại phần trích đo trong sổ mục kê cũng thể hiện tứ cận, giáp ranh như trong giấy tờ mua bán diện tích sử dụng ổn định không thay đổi. Trong quá trình giải quyết vụ án anh T cũng thừa nhận là năm 2002 bố anh là ông L có bán cho ông C một

mảnh đất, khi bán không đo đạc cụ thể, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng đất chỉ có giấy viết tay hai bên có ký nhận và có xác nhận của trưởng thôn, không công chứng chứng thực theo quy định của luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995 về giao dịch dân sự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên hợp đồng có thật các bên chuyển nhượng cho nhau hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, bên mua đã thanh toán tiền cho bên bán, bên bán đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến năm 2018 mới phát sinh tranh chấp. Nên căn cứ theo điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 có đủ căn cứ xác nhận giao dịch trên có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa khi ông L chuyển nhượng đất cho ông C gia đình ông L đều biết nhưng không ai phản đối và anh V chị N vẫn sử dụng từ trước tới nay đã 16 năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay anh T không cung cấp được chứng cứ nào mới nên kháng cáo của anh T về việc yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần bác toàn bộ kháng cáo của anh Quách Công T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Quách Công T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Tuyên xử:*

[1]. Bác toàn bộ đơn kháng cáo của anh Quách Công T.

[2]. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-PT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ: các Điều 73;74 Luật Đất đai 1993; Các Điều 131; 132; 133; 270; 271 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 129 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227, 228; Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26; điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:*** Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Quách Công L, đại diện theo uỷ quyền là anh Quách Công T đối với bị đơn Bùi Văn C.



Công nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn C đối với toàn bộ diện tích 430,4m<sup>2</sup> số thửa 109 tờ bản đồ số 20 tại xóm Bắp 2 xã Xuất Hóa theo đo đạc chính quy năm 2003 ( có bản trích đo kèm theo). Ông Bùi Văn C được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai theo quy định.

*Về án phí sơ thẩm:* Nguyên đơn phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ với tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000682 ngày 19/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí.

*Về án phí phúc thẩm:* Anh Quách Công T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, anh Quách Công T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004123 Ngày 10/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình. Nay được đối trừ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 06/8/2021.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại HN
- VKSND cấp cao tại HN
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND H. Lạc Sơn, tỉnh HB
- Chi cục THADS H. Lạc Sơn, tỉnh HB
- Các đương sự
- L HS

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

**L Thị Đoàn**

