

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CAO BẰNG**

Bản án số: 50/2022/DS-PT

Ngày 09-12-2022

V/v TrAh chấp quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - H2 phúc**

**NHÂN DẠH  
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 Ngôn Ngọc Viên

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Như

Ông Nông Hà Nam

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà:**  
Bà Cao Thị LA Ah - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng. Xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 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 93/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** ông Dương Hải Th – sinh năm 1959

Nơi cư trú: xóm 01 P, xã I, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phùng Thị Ư – sinh năm 1965

Nơi cư trú: tổ 07 (tổ 11 cũ), phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (Giấy ủy quyền ngày 18/01/2021); Có mặt

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ph - sinh năm 1943;

Nơi cư trú: tổ 8, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Trọng T – sinh năm 1952

Nơi cư trú: tổ 02, phường Đ, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (Giấy ủy quyền ngày 02/12/2022);

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

1. Ông Nguyễn Thế B – sinh năm 1988

Nơi cư trú: tổ 02, phường Đ, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt

2. Bà Hoàng Thị Tuyết M – sinh năm 1989;

Nơi cư trú: tổ 02, phường Đ, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt có lý do.

3. Ông Nguyễn Văn T1 – sinh năm 1968

Nơi cư trú: tổ 08, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt có lý do.

4. Ông Nguyễn Đức M1 – sinh năm 1965

Nơi cư trú: tổ 01, phường Đ, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

5. Bà Nguyễn Thị A (tên gọi khác: Nguyễn Thị Kim A) – sinh năm 1964

Nơi cư trú: tổ 01, phường Đ, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

6. Bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1973

Nơi cư trú: tòa B0403, 378M, phường V, quận B, Thành phố Hà Nội; vắng mặt có lý do

7. Bà Nguyễn Thị H3 – sinh năm 1971

Nơi cư trú: tổ 03, phường Sông Bằng, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

8. Bà Nguyễn Thị M – sinh năm 1961

Nơi cư trú: tổ 08, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt có lý do.

*- Người làm chứng:*

1. Hoàng Quang N

Nơi cư trú: tổ 07, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Bà Bùi Thị T4

Nơi cư trú: tổ 08, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

3. Bà Hoàng Thị H5

Nơi cư trú: tổ 08, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

4. Bà Lương Thị V

Nơi cư trú: tổ 08, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

5. Bà Bé Thị L2

Nơi cư trú: 08, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

6. Bà Hà Thị Đ

Nơi cư trú: thôn 4, xã X, huyện Đah Terh, tỉnh Lâm Đồng.

(Những người làm chứng đều vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Trọng T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M1, bà Nguyễn Thị H3.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2021, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phùng Thị U trình bày:* Ngày 18/3/1995 bà Nguyễn Thị Ph có nhượng bán một căn nhà và đất đai, hoa màu tại địa chỉ cũ là: Khối 2a, phường S, thị xã Cao Bằng (nay là T1 phố Cao Bằng), tỉnh Cao Bằng cho ông Triệu M1 Ph, hai bên có giấy tờ chuyển nhượng, có xác nhận của khối trưởng khối 2a và có xác nhận của chính quyền địa phương. Tài sản gồm: 05 gian nhà và 02 gian bếp, 01 bể nước dung tích 3m<sup>3</sup> và cây ăn quả gồm mít và lê ki ma, diện tích đất gồm 170m<sup>2</sup>, đông giáp đường xóm, tây giáp nhà ông Lộc, nam giáp nhà ông N, bắc giáp nhà cháu T1. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Triệu M1 Ph đã quản lý, sử dụng, sinh sống trên ngôi nhà và diện tích nói trên. Ngày 21/7/1999 ông Triệu M1 Ph và gia đình chuyển vào miền Nam sinh sống nên đã nhượng lại cho ông Th ngôi nhà, diện tích đất đai, hoa màu nói trên. Số tiền chuyển nhượng nhà và đất với giá 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*). Hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Khi nhận chuyển nhượng đất và nhà ông Th chỉ nhận được bản gốc giấy chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Ph và ông Triệu M1 Ph, ngoài ra không có giấy tờ gì khác. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Th sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp. Do không có nhu cầu sử dụng 02 gian bếp nữa nên ông Th đã tháo dỡ bếp để làm vườn, trồng cây ăn quả. Trước năm 2016 khi bà Ph làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), ông Th có được ký giáp ranh cho bà Ph. Năm 2018 khi ông Th làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì bà Ph cản trở. Năm 2019 bà Ph thuê máy xúc san gạt vào đất của ông Th. Năm 2020 ông Nguyễn Thế B mua lại đất với anh Nguyễn Văn T1 (con trai của bà Ph) đến xác định cắm mốc ranh giới để san lấp mặt bằng và đã cắm sang đất nhà ông Th, buộc ông Th phải làm đơn đến cơ quan chức năng xem xét giải quyết. Ngày 04/9/2020 Ủy ban nhân dân phường S đã lập biên bản hòa giải nhưng không T1 vì bà Ph cho rằng chỉ được bán cho ông Th diện tích đất là 170m<sup>2</sup> là không đúng. Do đó, ông Th khởi kiện yêu cầu xác định lại ranh giới phần đất của các bên và yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc cấp bìa đỏ và trả lại phần diện tích đất khoảng 400m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ 17 tại tổ 13 cũ (nay là tổ 08), phường S, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng theo

giấy tờ chuyển nhượng (diện tích đất được xác định theo tứ cận tiếp giáp và thực tế sử dụng).

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn nhận thấy trên cơ sở kết quả thẩm định tại chỗ (sơ đồ trích đo) thửa đất số 107, tờ bản đồ số 64, địa chỉ: Tổ 13 cũ, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có diện tích 113,1 m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 925025 đứng tên Nguyễn Thế B và bà Hoàng Thị Tuyết M không tiếp giáp đến phần đất tranh chấp. Ông B không liên quan đến phần đất tranh chấp này. Do đó đề nghị rút yêu cầu triệu tập ông Nguyễn Thế B với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xác định ông B không liên quan đến vụ án này.

*Tại bản tự khai của bà Nguyễn Thị Ph và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người được ủy quyền của bà Ph là ông Đinh Trọng T trình bày:* Bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Văn Th4 là vợ chồng, ông bà có 06 người con tên là Nguyễn Văn M1, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị H2.

Về nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng bà gia đình khai phá, sử dụng. Năm 1995 bà Ph chuyển nhượng tài sản gồm có 05 gian nhà, 02 gian bếp, 01 bể nước dung tích 03 m<sup>3</sup>, cây ăn quả gồm có mít và lê ki ma, diện tích đất là 170 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Khối 2a, phường S, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cho ông Triệu M1 Ph. Khi đó hai bên không tiến hành đo diện tích các cạnh cụ thể, chỉ mô tả trong giấy tờ mua bán trên đất. Ngày 21/7/1999, ông Ph chuyển nhượng nhà và đất cho ông Dương Hải Th, bà Ph không được biết, về sau mới được biết do hàng xóm kể lại. Ông Ph thỏa thuận viết giấy chuyển nhượng nhà và đất cho ông Th không có người làm chứng cũng không được xác nhận của chính quyền địa phương. Do đó, ông Th yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích hơn 400 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 49 là không đúng.

Sau khi ông Th nhận chuyển nhượng đất và nhà từ ông Ph, năm 2013 bên gia đình bà Ph đã xảy ra tranh chấp với ông Th và làm đơn đến chính quyền địa phương để giải quyết. Ngày 14/12/2013, bà Nguyễn Thị Ph làm đơn tới UBND phường S đề nghị giải quyết vấn đề xác định lại mốc giới đo lại diện tích đất đã bán nhưng không T1. Tới thời điểm năm 2016 ông Th4 chết. Năm 2006 bà Ph, ông Th4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.583m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tổ 13, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, đứng tên ông Nguyễn Văn Th4, bà Nguyễn Thị Ph, không bao gồm phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp. Năm 2020, bà Ph viết giấy tờ tặng cho 06 người con với 06 phần diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ và đã thực hiện xong thủ tục sang tên cho các con.

Thời điểm bà Ph bán nhà và đất cho ông Ph, khi đó chồng bà Ph là ông Th4 vẫn còn sống, tài sản căn nhà và đất bà Ph chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Th4 và bà Ph nhưng không có sự đồng ý của ông Th4 nhưng bà Ph lại tự ý thực hiện, việc chuyển nhượng không có ai làm chứng. Do đó, giấy tờ mua bán nhà và đất của bà Ph cho ông Ph là vô hiệu. Bà Ph không chấp nhận yêu cầu trả lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng và sẽ trả lại giá trị tài sản của hợp đồng chuyển nhượng theo giá thị trường.

*-Tại bản tự khai và biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 trình bày:* Việc bà Ph chuyển nhượng nhà và đất cho ông Ph là không đúng, bởi khi chuyển nhượng đất cho ông Ph, bà Ph chỉ nói rằng cho ông Ph thuê đất nhưng ông không biết có trả tiền thuê nhà không. Tới thời điểm năm 1999 ông Ph chuyển nhượng nhà và đất cho ông Th thì ông mới biết bà Ph chuyển nhượng đất cho ông Ph. Do đó ông không nhất trí với việc bà Ph chuyển nhượng đất cho ông Ph và xác định việc chuyển nhượng của bà Ph cho ông Ph là vô hiệu. Khoảng năm 1993, ông đã tách ra sống riêng và không sống với bà Ph nên không biết ông Th hay ai khác thường xuyên sinh sống ở ngôi nhà đang tranh chấp hiện nay. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý công nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng theo giấy tờ mua bán.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M1 trình bày:* Khoảng năm 1992, ông đã tách ra sống riêng và không sống với bố mẹ. Ông xác định cột bê tông và hàng rào dâm bụt do bố đẻ là ông Th4 dựng lên nhưng không phải là ranh giới thửa đất mà chỉ là hàng rào để trồng rau. Trên đất có ngôi nhà gỗ ba gian và bể nước hiện nay vẫn còn do ông Th4 xây dựng trước năm 1979. Đến năm 1992, gia đình có xây dựng thêm chuồng lợn (sau đó chuồng lợn hư hỏng nên bị đổ). Ông không thường xuyên sinh sống ở đó nên không biết ông Th hay ai khác thường xuyên sinh sống ở ngôi nhà đang tranh chấp hiện nay. Tới khoảng năm 1999, ông mới biết bà Ph chuyển nhượng đất cho ông Ph và sau đó ông Ph chuyển nhượng đất cho ông Th. Năm 2013 giữa ông Th và ông Th4 có xảy ra tranh chấp, đã tiến hành hòa giải ở phường nhưng không T1. Ông cho rằng việc mua bán đất giữa bà Ph và ông Ph không đúng theo quy định của pháp luật, do bà Ph tự ý thực hiện và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế B và bà Hoàng Thị Tuyết M:* Vợ chồng ông bà có được nhận chuyển nhượng đất với anh Nguyễn Văn T1, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50e tờ bản đồ số 17 đại chỉ tổ 13, phường S T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng vào ngày 16 tháng 9 năm 2019 được văn phòng công chứng Hà Nguyên chứng

thực. Sau khi chuyển nhượng xong ông bà đã làm thủ tục pháp lý và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 925025 thửa đất số 107 tờ bản đồ 64, địa chỉ tổ 13, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng do sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 11 tháng 03 năm 2020.

Việc ông Th cho rằng phần diện tích đất của ông bà có liên quan đến phần đất tranh chấp hiện nay là không đúng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Th xác định phần diện tích đất của ông bà không liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp và xin rút yêu cầu đối với ông B và bà M với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông bà nhất trí và không có ý kiến gì.

*Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:* Phần diện tích đất tranh chấp đứng tên bố đẻ Nguyễn Văn Th4 diện tích 450m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị Ph đã tự ý bán căn hộ 05 gian, 02 gian bếp (bếp đã đổ từ lâu) cho ông Triệu M1 Ph. Khi bà Ph tự ý bán đất cho ông Triệu M1 Ph 170m<sup>2</sup> thì bà không biết, đến năm 1999 khi ông Ph bán cho ông Th thì bà mới biết. Phần diện tích đất này bà Ph đồng ý tặng cho bà và khi tặng cho xong thì bà tự làm thủ tục nhưng bà chưa kịp làm thì phát sinh tranh chấp. Do bà Ph nói tặng cho con gái nên mới không kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần diện tích này. Bà không đồng ý việc mua bán đất và nhà giữa bà Ph và ông Ph nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H2 trình bày:* Bà không biết việc mẹ đẻ là Nguyễn Thị Ph chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp cho ông Triệu M1 Ph, cho đến khi ông Th4 và ông Th xảy ra xô xát thì mới biết bà Ph đã bán đất cho ông Ph diện tích là 170m<sup>2</sup>. Do thời điểm bà Ph bán nhà và đất cả gia đình không ai biết nên việc chuyển nhượng là không đúng và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2021 bà Hà Thị Đ trình bày:* Bà kết hôn với ông Triệu M1 Ph vào năm 1978, đăng ký kết hôn tại UBND xã Đức Long, huyện Hòa A, tỉnh Cao Bằng. Bà có biết bà Nguyễn Thị Ph bán nhà và đất tại tổ 08, phường S (thị xã Cao Bằng) nay là T1 phố Cao Bằng cho ông Triệu M1 Ph, mọi giao dịch do ông Ph tự thực hiện, bà không được trực tiếp tới đo đạc và thực hiện thủ tục, bà chỉ được cầm tiền ra để trả tiền cho bà Ph. Khi thực hiện giao dịch ai là người viết giấy tờ mua bán bà không được biết, không phải do ông Ph viết. Giấy mua bán có xác nhận của trưởng khối ( S)

Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận giao dịch ước tính 170m<sup>2</sup> bao gồm cả đất và nhà, không tiến hành đo vẽ, chỉ xác định ước lượng. Phía đông giáp đường xóm; Phía tây giáp đất ông Lộc; Phía nam giáp đất ông N; Phía Bắc giáp đất cháu T1. Ranh giới nhà bếp được tính từ cây trứng gà và cột bê tông sát mép

đường. Phía sau nhà 5 gian ranh giới được tính từ hàng cây dừa. Hiện nay cây trướng gà đã bị chặt, chỉ còn lại gốc. Phía giáp nhà ông Lộc trước đây có hàng râm bụt tuy nhiên đã bị chặt để xây tường. Cột mốc bê tông vẫn còn. Trên đất có tài sản: 01 cây mía, 01 cây lê ki ma, 01 nhà bếp 02 giA, 01 nhà gỗ 05 gian, 01 bể nước trên diện tích ước tính là 170m<sup>2</sup> (nhưng không tiến hành đo vẽ cụ thể). Gia đình bà vẫn sử dụng ngôi nhà cũ với bà Ph ổn định, lâu dài, không có mâu thuẫn gì. Thời điểm chuyển nhượng các con còn nhỏ. Đến năm 1999 gia đình bà chuyển nhượng lại cho ông Th để vào miền Nam sinh sống. Khi chuyển nhượng có sự thay đổi ghi nhận là 05 gian nhà sang 03 gian nhà trong giấy chuyển nhượng bà không nắm rõ do việc viết giấy tờ mua bán do ông Ph và ông Th viết và ký với nhau. Bà xác nhận khi nhận chuyển nhượng không tu sửa cũng như thay đổi kết cấu nhà. Hàng năm gia đình bà vẫn nộp thuế nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua với bà Ph với giá 7.000.000đ (*bảy triệu đồng*), còn khi bán nhà đất cho ông Th với giá 3.000.000đ (do có mối quan hệ thân thiết nên gia đình). Theo giấy chuyển nhượng giữa ông Ph và ông Th là 05 gian nhà giữ nguyên như hiện trạng ông Ph nhận chuyển nhượng với bà Ph. Cột mốc bê tông làm ranh giới giữa hai nhà là do ông Th4 (chồng bà Ph) đóng cọc năm 1995. Hiện nay ông Ph và ông Th4 đã chết. Về diện tích và vị trí sử dụng đất tôi thấy hiện nay vẫn giữ nguyên diện tích đất như trước đây.

*Tại Biên bản xác Minh ngày 23 tháng 02 năm 2022 đối với những người làm chứng thể hiện:*

*Bà Bé Thị L2, Lương Thị V cho biết:* Bà là hàng xóm của ông Th và bà Ph, đã ở tổ 08, phường S từ lâu, khoảng năm 1989. Bà có biết việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Nguyễn Thị Ph bán cho ông Triệu M1 Ph vào khoảng năm 1995, bao gồm đất và tài sản trên đất gồm nhà 05 gian và 02 gian bếp, 01 bể nước cùng với sân vườn và cây ăn quả trên đất. Ông Triệu M1 Ph và vợ là bà Đ sống trên thửa đất mua với bà Ph từ khoảng năm 1995 đến 1999, sau đó hai vợ chồng ông Ph bà Đ chuyển vào miền Nam sinh sống, trước khi đi có bán đất và tài sản trên đất kể trên cho ông Dương Hải Th. Về ranh giới thửa đất giữa với nhà bà Ph là hàng rào râm bụt và có cột bê tông do ông Th4 (chồng bà Ph) cắm xuống để xác định mốc giới.

*Bà Hoàng Thị H5 cho biết:* Bà có biết việc bà Nguyễn Thị Ph bán đất và nhà trên đất cho ông Ph có vợ tên bà Đ, trên đất có một căn nhà liền ba gian và có bể nước, ngoài ra không có công trình gỗ nào khác. Bán cả đất và có đường đi xuống. Sau khi mua đất ông Ph và bà Đ sống trên phần đất đó khoảng mấy năm sau đó chuyển vào miền Nam sinh sống.

*Bà Bùi Thị T4 cho biết:* Bà có biết việc bà Nguyễn Thị Ph bán nhà và đất cho ông Triệu M1 Ph có vợ là bà Đ, không biết việc các bên xác định ranh giới

thể nào. Sau đó ông Ph bán lại cho ông Th, ông Th tiếp tục sinh sống trên nhà và đất đó một thời gian. Hiện nay ông Th không sống ở đó, thì thoảng thấy con ông Th đến thu hoạch quả.

*Tại Biên bản xác minh ngày 05 tháng 4 năm 2022 ông Đàm Văn H10 cho biết:* Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do bà Nguyễn Thị Ph được hợp tác xã H3 Tiến san gát và cắm cho một lô đất do đất của bà Ph bị hợp tác xã H3 Tiến thu hồi ở thửa khác. Sau khi được cấp đất thì gia đình bà Ph đã dựng một căn nhà gỗ 03 giA to, 02 gian nhỏ, một nhà bếp nhỏ (02 gian) cách nhà gỗ khoảng vài mét (03 mét) và một bể nước. Ngoài ra còn có một cây trứng gà trên đất. Sau đó bà Nguyễn Thị Ph bán đất và tài sản trên đất cho ông Triệu M1 Ph và ông Triệu M1 Ph bán lại cho ông Dương Hải Th. Khi mua đất với bà Ph thì ông Ph sinh sống tại đó một thời gian. Sau khi mua đất với ông Ph thì ông Th cũng tiếp tục sinh sống và sử dụng trên phần đất. Lối lên phần đất này trước đây có một lối đi sát bể nước hiện nay đang dựng cột điện, sau đó ông Ph mới mở lại con đường như hiện trạng hiện nay. Căn cứ theo giấy tờ mua bán thì tài sản trên đất đã vượt quá 170m<sup>2</sup>, không phù hợp với diện tích trong giấy tờ mua bán nhưng giữa ông Ph và bà Ph đã có sự thỏa thuận về việc mở đường làm lối đi lên phần đất như hiện nay và sau khi mở đường cả ông Ph và ông Th đều sử dụng.

*Tại Biên bản xác Minh ngày 07 tháng 4 năm 2022 bà Nguyễn Thị Nh trình bày:* Bà là hàng xóm của ông Th và bà Ph, bà sinh sống ở đây từ năm 1972. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Ph bán cho ông Triệu M1 Ph vào khoảng năm 1995, bán đất và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà, bếp và có bể nước trước nhà. Ông Ph và bà Đ (vợ ông Ph) sống trên thửa đất đã mua một thời gian sau đó chuyển vào Nam sinh sống, trước khi đi có bán đất và tài sản trên đất cho ông Dương Hải Th, ranh giới với nhà bà Ph tính theo cột bê tông, dọc từ cột bê tông lên có hàng rào bịt tính là ranh giới. Cột bê tông này là do ông Th4 (chồng bà Nguyễn Thị Ph) tự tay cắm sau khi mua bán đất. Việc mua bán đất giữa ông Ph, bà Đ với ông Th thì bà không trực tiếp tham gia, chỉ thấy ông Th về ở phần đất của ông Ph.

*Lời khai của người làm chứng ông Hoàng Quang N cho biết:* Ông là hàng xóm của bà Nguyễn Thị Ph và đã sinh sống tại đây từ năm 1984 đến năm 1991. Ông có biết việc ông Th4 và bà Ph bán nhà và đất cho vợ chồng ông Ph và bà Đ. Sau đó gia đình ông Ph chuyển vào miền Nam sinh sống nên đã bán lại nhà và đất cho ông Th. Giá cả và diện tích cụ thể ông không biết chính xác, chỉ biết trên mảnh đất có nhà, bếp, bể nước và cây ăn quả: Mít, Xoài, bên phải có hàng rào rào bịt ngăn cách giữa nhà ông Lộc và bà Ph. Phần diện tích đất tranh chấp giáp với đất nhà ông. Sau này gia đình ông N mới chuyển chỗ ở khác và bán lại

cho bà L2. Ông xác nhận bà Ph đã bán toàn bộ nhà và đất cho ông Ph, sau đó ông PhU mới nhượng lại toàn bộ cho ông Th như hiện nay.

- *Tại công văn số 266/CV- ĐKCNTTP ngày 22/12/2021 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thành phố Cao Bằng thể hiện:* Văn phòng đã tiến hành kiểm tra, khai thác hồ sơ lưu tại Văn phòng liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất số vào sổ H01616 do UBND thị xã Cao Bằng cấp ngày 31/12/2006 mAg tên bà Nguyễn Thị Ph (sinh năm 1943) và ông Nguyễn Văn Th4 (sinh năm 1940) đối với thửa đất số 50 tờ bản đồ số 17 tại tổ 13 cũ (tổ 8 mới), phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Tuy nhiên, do quá trình luân chuyển hồ sơ và bàn giao qua các thời kỳ nên hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T1 phố không lưu giữ tờ trình và danh sách niêm yết công khai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Do vậy, Văn phòng đăng ký không đủ căn cứ để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng trình tự, thủ tục hay không.

T1 phân hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có: 01 (một) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường S đề ngày 10/12/2006; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) có xác định của UBND phường S ngày 29/9/2006. Trong biên bản có cả chủ sử dụng đất tiếp giáp đất cạnh phía Đông (ông Du Văn Hào) và cạnh phía Tây (ông Dương Hải Th) ký tiếp giáp; Giấy kê khai đất khai phá đất đồi có xác nhận của UBND phường S ngày 30/7/1997.

*Tại Công văn số 83/CV-VPĐKCNTTP ngày 28/3/2022 thể hiện:* Bà Nguyễn Thị Ph tặng lại quyền sử dụng đất thửa đất số 50g (tách ra từ thửa 50) diện tích 71,3m<sup>2</sup> theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1924 cho ông Nguyễn Đức M1 và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thành phố xác nhận vào trAg bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 709977 ngày 07/11/2018. Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Ph cho ông M1 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tại thời điểm thực hiện. Khi thực hiện sang tên có căn cứ vào bản trích đo chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đo đạc để thực hiện việc tách thửa đất theo quy định. Quá trình thực hiện thủ tục sang tên không có khiếu nại phát sinh.

- *Tại biên bản xác minh ngày 24/11/2021 tại Ủy ban nhân dân phường S thể hiện:* Tại sổ mục kê ruộng đất ghi ngày 25/3/1996 lưu trữ tại UBND phường S thể hiện thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính năm 1995 diện tích 460m<sup>2</sup> đứng tên ông Triệu M1 Ph. Theo bản đồ địa chính năm 1995, thửa đất số 49 giáp với thửa đất số 50, tờ bản đồ 17. Tại sổ mục kê lưu trữ tại UBND phường S đứng tên bà Nguyễn Thị Ph, diện tích 1.017m<sup>2</sup>.

Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2019 thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 64, diện tích 2.326,5m<sup>2</sup>.

- *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 thể hiện:* Phần diện tích đất trAh chấp có diện tích 426,4m<sup>2</sup>, Loại đất ở đô thị và đất trồng cây hàng năm khác. Có tứ cận tiếp giáp: phía Nam giáp đường bê tông đường dân sinh, phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đức M1, phía Tây giáp đất ông Bé Thị Nhường, phía Bắc giáp đất bà Bé Thị L2, ông Chu Thanh Hà. Hiện trạng trên thửa đất có: 01 ngôi nhà cột gỗ vách đất, xà gồ gỗ, mái ngói lợp âm dương, nền đất, điện nổi, cửa gỗ; trước nhà có 01 (một) bể nước xây gạch chỉ 110 có trát, không nắp. Kích thước bể rộng 1,22m, dài 2,8m, cao 1,5m; Phía sau nhà có 04 (bốn) cây xoài. Ngoài ra phần đất bên cạnh để cỏ mọc tự nhiên, không sử dụng vào mục đích gì. Các bên đương sự xác nhận về giá trị tài sản trên đất do đã lâu, khấu hao nên không còn giá trị sử dụng, xác định giá trị tài sản trên đất là 0 đồng. Đối với 04 (bốn) cây xoài, các bên đương sự xác nhận giá trị tài sản là 0 đồng. Nguyên đơn xác định bên cạnh nhà (hướng đông) có 02 gian bếp nhưng năm 2000 ông Th đã phá dỡ, kích thước ước tính bằng gian bếp hiện nay. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quaA: ông T1, ông M1, bà A xác định bên cạnh nhà có 01 (một) chuồng lợn và 01 (một) nhà bếp nhưng hiện nay tài sản không còn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với diện tích đất là 426,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ 17 tại tổ 13 cũ (nay là tổ 08), phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng theo giấy tờ chuyển nhượng và yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc cấp bìa đỏ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Trọng T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có ý kiến không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 03/2022/QĐ-SCBSBA ngày 02/8/2022 và số 04/2022/QĐ-SCBSBA ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ: Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 228, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690, 693, 695, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 33 Luật Đất đai năm 1993; Điều 26, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07/5/1991 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự; Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP

ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận cho ông Dương Hải Th có quyền quản lý và sử dụng đối với diện tích đất là 426,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ số 17 (theo bản đồ đo đạc địa chính năm 1995), theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2019 là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 64, địa chỉ tại tổ 13 cũ (tổ 8 mới) phường S, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tứ cận tiếp giáp như sau: phía Nam giáp đường bê tông đường dân sinh, phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đức M1, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Nhường, phía Bắc giáp đất bà Bé Thị L2, ông Chu Thanh Hà (có sơ đồ trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

Ông Dương Hải Th có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Nguyên đơn ông Dương Hải Th được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000974 ngày 03/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Dương Hải Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ với số tiền là: 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*). Xác nhận ông Th đã nộp số tiền chi phí thẩm định tại chỗ theo Giấy biên nhận tiền ngày 08/02/2021 số tiền 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) và còn được hoàn lại số tiền chi phí thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*). Xác nhận ông DU Hải Th đã nhận đủ số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) theo biên bản giao nhận tiền ngày 14/7/2022.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/8/2022 và 08/8/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Cao Bằng đã nhận được đơn kháng cáo đề ngày 03/8/2022 và đơn

kháng cáo sửa đổi bổ sung đề ngày 08/8/2022 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Trọng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M1, bà Nguyễn Thị H3 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân T1 phố Cao Bằng. Yêu cầu HĐXX xem xét các vấn đề sau: Ông Nguyễn Xuân Th4 chồng bà Ph không biết việc mua bán, chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Ph với ông Ph. Bà Ph bán cho ông Ph diện tích 170m<sup>2</sup> mà ông Ph bán cho ông Th diện tích đất hơn 400m<sup>2</sup> là vô lý, về tứ cận tiếp giáp của giấy tờ mua bán giữa bà Ph với ông Ph so với thực tế hiện nay ông Th đang quản lý, sử dụng cũng không phù hợp. Do vậy đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn.

Nguyên đơn trình bày: Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M1, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị A thống nhất trình bày: nhất trí với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan A Nguyễn Đức M1, Nguyễn Thị H3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, tranh tụng tại phiên tòa xét thấy kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức M1, Nguyễn Thị H3 không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn Dương Hải Th khởi kiện bị đơn Nguyễn Thị Ph có địa chỉ tại Tổ 8, phường S, T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tranh chấp quyền sử dụng đất, đất tranh chấp cũng có địa chỉ tại Tổ 8, phường S, Thành phố Cao Bằng. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án nhân dân Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về quA hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Dương Hải Th khởi kiện yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án với quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] 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 trAh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về yêu cầu kháng cáo bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức M1, Nguyễn Thị H3 như sau:

Thứ nhất, Kháng cáo về việc ông Nguyễn Xuân Th4 là chồng bà Ph không biết việc mua bán, Giấy nhượng bán một căn hộ và đất đai, hoa màu của Nguyễn Thị Ph cho ông Triệu M1 Ph đề ngày 18/3/1995. HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất số 49 tờ bản đồ 17 tại khối 2a, phường S, thị xã Cao Bằng nay là tổ 08, phường S, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng do vợ chồng ông Nguyễn Văn Th4 và bà Nguyễn Thị Ph sử dụng và quản lý. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được giấy tờ chứng M1 nguồn gốc đất nhưng các bên đương sự đều xác nhận trên đất có tài sản do ông Th4 và bà Ph tạo dựng bao gồm: 01 ngôi nhà 05 gian và 02 gian bếp, 01 bể nước và một số cây ăn quả. Đây là tình tiết có thật và các bên đương sự đều thừa nhận, không phát sinh tranh chấp và phù hợp với hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 nên không thuộc trường hợp phải chứng minh.

Ngày 18/3/1995 bà Nguyễn Thị Phương có nhượng bán một căn nhà và đất thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ 17 tại khối 2a, phường S, thị xã Cao Bằng nay là tổ 08, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cho ông Triệu M1 Ph. Hai bên có lập Giấy nhong bán một căn hộ và đất đai hoa màu, có chữ ký của bên bán Nguyễn Thị PhU và bên mua là Triệu M1 Ph. Xét thấy, thời điểm chuyển nhượng giữa bà Ph và ông Ph có trước ngày Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực (ngày 01/7/1996) và nội dung, hình thức hợp đồng dân sự được quy định tại Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07/5/1991 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự.

Nhận thấy, thời điểm giao kết hợp đồng, ông Ph và bà Ph đều là cá nhân đủ mười tám tuổi trở lên, có khả năng nhận thức, thực hiện quyền, nghĩa vụ hợp đồng; thực hiện giao kết hợp đồng tự nguyện, bình đẳng, không bị ép buộc, lừa dối hay giả tạo. Căn cứ theo Điều 2, Điều 3 Pháp lệnh số 52 thì hợp đồng này đúng theo quy định về nguyên tắc giao kết và chủ thể có quyền giao kết. Tại Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích”*. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Về nội dung hợp đồng có mô tả rõ tài sản chuyển nhượng gồm: 05 gian nhà và 02 gian bếp, 01 bể nước dung tích 3m<sup>3</sup> và cây ăn quả gồm mít và lê ki ma, diện tích đất gồm 170m<sup>2</sup>, thể hiện các tứ cận tiếp giáp của diện tích đất và số tiền chuyển nhượng là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng). Căn cứ theo quy định tại Điều 12 của Pháp lệnh số 52 thì hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện nội dung chủ yếu theo quy định về hợp đồng dân sự.

Về hình thức hợp đồng: theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Pháp lệnh số 52 quy định: *“... Đối với các loại hợp đồng mà pháp luật quy định phải lập T1 văn bản, đăng ký, hoặc có chứng thực của cơ quan công chứng Nhà nước, thì các bên phải tuân theo các quy định đó”*. Và tại Điều 33 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“... người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này. Người đăng ký sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó”*. Xét thấy, Hợp đồng này được lập T1 văn bản và có xác nhận của khối trưởng 2a là ông S xác nhận đúng là ngôi nhà và đất của bà Ph nhượng lại cho Triệu M1 Ph và có dấu xác nhận của Ủy ban nhân dân phường S. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất xong ông Triệu M1 Ph đã đăng ký kê khai sử dụng đất tại Sổ mục kê năm 1996 tại Ủy ban nhân dân phường S với diện tích 460m<sup>2</sup>.

Do đó, căn cứ vào Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07/5/1991 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự và Luật Đất đai năm 1993 thì Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 18/3/1995 giữa bà Nguyễn Thị Ph và ông Triệu M1 Ph là đúng theo quy định về nội dung và hình thức hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986: *“Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng”*. Nhận thấy, tài sản chuyển nhượng trong giấy tờ mua bán thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông Th4

và bà Ph nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có bà Ph đứng tên, không có tài liệu chứng M1 sự thỏa thuận thống nhất của vợ, chồng khi chuyển nhượng.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng nhà và đất xong, ông Ph là người trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ phần diện tích đất và tài sản trên đất từ năm 1995 đến năm 1999 thì chuyển nhượng lại cho ông Dương Hải Th. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng ông Ph đã đăng ký vào sổ mục kê năm 1996 tại Ủy ban nhân dân phường S với diện tích 460m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 49. Gia đình bà Ph chỉ kê khai đăng ký sổ mục kê đối với thửa 50 diện tích 1.017m<sup>2</sup>. Năm 2006 bà Ph và ông Th4 được cấp GCNQSDĐ số H01616 do UBND thị xã Cao Bằng cấp ngày 31/12/2006 mAg tên bà Nguyễn Thị Ph (sinh năm 1943) và ông Nguyễn Văn Th4 (sinh năm 1940) đối với thửa đất số 50 tờ bản đồ số 17 tại tổ 13 cũ (tổ 8 mới), phường S, Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) có chủ sử dụng đất (cạnh phía Tây) là ông Dương Hải Th ký tiếp giáp. Như vậy, sau khi chuyển nhượng đất cho ông Ph, gia đình bà Ph không quản lý và sử dụng đối với diện tích đất tại thửa đất số 49, không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với thửa đất này.

Tại đơn kê khai đất khai phá đất đòi ngày 28/7/1997 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50 do ông Nguyễn Văn Th4 viết có thể hiện nội dung phía Tây tiếp giáp với đất của ông Th. Theo lời khai của một số nhân chứng bà Lương Thị V, Nguyễn Thị Nhường xác nhận cột bê tông ranh giới giữa thửa đất số 49, 50 là do ông Th4 đóng. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất năm 1995 cho ông Ph thì gia đình bà Ph, ông Th4 vẫn sinh sống tại thửa đất số 50 liền kề với phần diện tích đất đã chuyển nhượng từ năm 1995 đến nay. Quá trình sinh sống ông Th4 biết, chứng kiến việc ông Ph và ông Th quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa đất 49 nhưng không phát sinh tranh chấp. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng năm 2013 có phát sinh tranh chấp và hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường S nhưng không thành. Đến năm 2016 ông Th4 chết, tuy nhiên, sau đó gia đình ông Th4 và bà Ph không làm đơn khiếu nại hoặc khởi kiện để xem xét về việc chuyển nhượng nhà và đất.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Án lệ số 04/2016/AL về vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên*

*trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất".* Như vậy, thực tế việc chuyển nhượng các bên là có thật và các bên đã bàn giao tài sản, giao nhận tiền và quản lý sử dụng, cải tạo đối với tài sản chuyển nhượng, tại thời điểm giao kết và sau khi giao kết xong giữa các bên không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ph và ông Triệu M1 Ph lập ngày 18/3/1995 có hiệu lực, ông Triệu M1 Ph có căn cứ xác lập quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng nên có quyền tự định đoạt tài sản theo quy định pháp luật.

Thứ hai, về diện tích và các phía giáp ranh hiện tại không phù hợp với giấy tờ chuyển nhượng đất và nhà giữa bà Nguyễn M1 Ph và ông Triệu M1 Ph. HĐXX xét thấy: Về diện tích, ranh giới và tứ cận tiếp giáp của thửa đất tranh chấp: Theo giấy tờ mua bán năm 1995 và năm 1999 có thể hiện diện tích đất là 170m<sup>2</sup> nhưng tính theo ranh giới diện tích đất được mô tả trong giấy tờ mua bán và thực tế sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng thì diện tích đất nhiều hơn 170m<sup>2</sup>. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 xác định diện tích đất tranh chấp là 426,4m<sup>2</sup>. Đồng thời các hướng tiếp giáp mô tả trong giấy tờ mua bán không phù hợp với các hướng được mô tả trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều xác nhận do quá trình chuyển nhượng không tiến hành đo đạc cụ thể chính xác diện tích đất, việc xác định các hướng tiếp giáp của thửa đất do các bên tự thực hiện, không nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc xác định. Tại sổ mục kê ruộng đất ghi ngày 25/3/1996 lưu trữ tại UBND phường S thể hiện thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính năm 1995 diện tích 460m<sup>2</sup>. Các bên đương sự xác nhận, diện tích đất thực tế hiện nay chỉ còn 426,4m<sup>2</sup>, phần diện tích thiếu do sử dụng để mở rộng đường dân sinh. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng ông Ph và ông Th đều quản lý và sử dụng liên tục, không phát sinh tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với lời khai của những người làm chứng bà Hà Thị Đ, Bé Thị L2, Hoàng Quang N, Nguyễn Thị Nhưồng. Phần diện tích đất thuộc thửa 50 tiếp giáp với thửa đất 49, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận trước đây bà Ph tặng cho con trai Nguyễn Văn T1 nhưng đến năm 2018 bà tặng lại quyền sử dụng đất thửa đất số 50g cho ông Nguyễn Đức M1. Vì vậy, về diện tích đất và tứ cận tiếp giáp được xác định theo kết quả sơ đồ trích đo địa chính thửa đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Triệu M1 Ph và ông Dương Hải Th đề ngày 21/7/1999. Tại thời điểm các bên lập giấy tờ mua bán vào năm 1999, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993. Trong giấy mua bán có tiêu đề “giấy nhượng bán một căn nhà và đất đai hoa màu” có thể hiện tài sản chuyển nhượng bao gồm: 03 gian nhà và bếp, cây ăn quả, diện tích đất khoảng trên 170m<sup>2</sup>. Phía Đông giáp đường của xóm, Tây giáp nhà ông Lộc, Nam giáp đôi đất hợp tác xã gạch ngói giới hạn, bắc giáp nhà cháu T1. Ranh giới từ hàng rào ông Lộc, phía sau từ rãnh nước phía bếp hàng rào rau ngót, phía trước thẳng với đường xóm. Số tiền chuyển nhượng nhà và đất với giá 3.000.000 đ (*Ba triệu đồng*). Thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp. Tại thời điểm giao kết ông Th và ông Phương đều có đủ năng lực hành vi dân sự và giao kết tự nguyện, bình đẳng, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Căn cứ vào các Điều 690, 693, 695, 705, 706 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 thì hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 21/7/1999 giữa ông Phương và ông Th đáp ứng đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất và nội dung hợp đồng.

Về hình thức của hợp đồng, tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập Thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ph và ông Th được lập T1 văn bản nhưng không có chứng thực của Ủy ban nhân dân và không làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, Hợp đồng có vi phạm về hình thức.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng ông Th đã sử dụng và quản lý phân diện tích đất và tài sản trên đất theo hợp đồng từ năm 1999 đến nay. Trong quá trình sử dụng có tháo dỡ, cải tạo ngôi nhà trên đất (02 gian bếp), chuồng gà,... và bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005..”*. Theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì trong trường

hợp này Hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà đề ngày 21/7/1999 không bị vô hiệu do vi phạm hình thức và Tòa án công nhận hợp đồng.

Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại điểm h, i khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai: căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định theo giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan và sổ mục kê theo thời kỳ. Xét thấy, ông Th có căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định, là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng, do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc công nhận quyền quản lý và sử dụng đối với diện tích đất là 426,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ 17 (bản đồ địa chính năm 1995) tại tổ 8, phường S, T1 phố Cao Bằng được chấp nhận là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định như trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ph, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức M1, Nguyễn Thị H3 là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân T1 phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Đức M1, bà Nguyễn Thị H3 phải chịu án phí 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; 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 kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ph, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức M1, Nguyễn Thị H3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí bà Ph đã nộp theo

biên lai số 0003231 ngày 15/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cao Bằng.

- Ông Nguyễn Đức M1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông M1 đã nộp theo biên lai số 0003229 ngày 15/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

- Bà Nguyễn Thị H3 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí bà Ph đã nộp theo biên lai số 0003230 ngày 15/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cao Bằng.

*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;
- Chi cục THADS TPCB;
- TAD TPCB;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;

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

**Ngôn Ngọc Viên**