

Bản án số: 28/2022/DS-PT

Ngày: 19-4-2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Mai Hương

*Các thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu

Ông Nguyễn Tiến Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Hoàng Giang

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:**

Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường - tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐ-PT ngày 04/3/2022 giữa các Đ sự:

**+ Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Th - Sinh năm 1950

Nơi cư trú: Xóm 7 - xã XC - huyện XT - tỉnh Nam Định.

**+ Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Nh - Sinh năm 1933

Nơi cư trú: Xóm 8 - xã XC - huyện XT - tỉnh Nam Định.

**+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:**

1. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1954;

Nơi cư trú: Xóm 7 - xã XC - huyện XT - tỉnh Nam Định.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959;

Nơi cư trú: Thôn Xuân Châu - xã Đa Pal - huyện Đa The - tỉnh Lâm Đồng;

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962;

4. Ông Chu Văn H, sinh năm 1959;

5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1972;

6. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1972;

7. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975;

8. Bà Bùi Thị Nh1, sinh năm 1956 (Bà Nh1 là vợ 2 ông Nh)

Đều cư trú tại: Xóm 8 - xã XC - huyện XT - tỉnh Nam Định.

9. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965;

Nơi cư trú: Xóm 4 - xã XC - huyện XT - tỉnh Nam Định.

10. Bà Nguyễn Thị Nụ, sinh năm 1968;

Nơi cư trú: Xóm 7 - xã XC - huyện XT - tỉnh Nam Định.

11. Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện Xuân Trường.

Người được theo ủy quyền là Bà Cao Thị Ngọc Mai - Chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường huyện Xuân Trường.

- **Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án** của cụ Nguyễn Văn Nh, bà Bùi Thị Nh1, bà Nguyễn Thị S, ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Nụ, bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn Đ, là ông Nguyễn Văn D (cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ trong vụ án)

+ **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Văn Tr.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

+ Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bố bà là Nguyễn Văn Nh, mẹ bà là Phạm Thị Dậu đã mất ngày 23/3/1998 (Âm lịch), sau khi mẹ mất bố bà lấy bà Bùi Thị Nh1.

Bố mẹ bà sinh được 08 người con, 01 người đã chết khi còn nhỏ, còn lại 07

người con đẻ, không có con nuôi cụ thể: Nguyễn Văn Tuyền (đã chết), Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Nụ, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Đ, và bà là Nguyễn Thị Th.

Do vợ chồng bà bất hòa, định chia tay nhau. Lúc đó bà cảm thấy bất an nên đã giấu chồng đưa tiền cho mẹ bà là cụ Phạm Thị Dậu mua H một lô đất trước đây là kho của Hợp tác xã nông nghiệp (cạnh nhà cụ Ấp - xóm 7). Trước khi bà mua đất kho hợp tác xã, hoàn cảnh gia đình bà khó khăn nên năm 1981 hợp tác xã Xuân Châu cho vợ chồng bà ở nhờ nhà kho này, đến năm 1989 thì vợ chồng bà mua đất của bà Giũa ở xóm 8, cùng năm đó vợ chồng bà xây nhà, sau khi xây nhà xong vợ chồng bà chuyển về ở căn nhà mới và không ở đó nữa. Lô đất mà bà nhờ mẹ bà mua H có diện tích 450 m<sup>2</sup>. Vì thời điểm đó năm 1992 cấp xã có thẩm quyền bán đất cho dân làm nhà ở, ngoài ra còn có nhiều người cùng mua. Số tiền bà bỏ ra là 2.000.000đ đưa cho mẹ đẻ là cụ Dậu mua diện tích đất nói trên, bà trực tiếp nộp tiền cho ông Nguyễn Xuân Hai là thủ kho phân ở xóm 8 - xã Xuân Châu, khi bà nộp tiền cho ông Hai, ông Hai viết phiếu thu tiền, sau khi ông Hai viết phiếu thu, ông Hai đưa một liên cho mẹ bà giữ, do mẹ bà đánh mất nên không còn phiếu thu này để nộp cho Tòa án. Sau khi bà mua đất kho bà để cho bố bà sử dụng trồng tre, trồng chuối trên mảnh đất này, còn bà đi làm ăn trên Hà Nội nên ít khi ở nhà. Khoảng năm 2016, bà có nói với bố bà chuẩn bị lấy đất để làm nhà thì bố bà có nói với bà là muốn làm lúc nào thì làm. Bà được biết thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố bà. Khi bố bà được cấp giấy chứng nhận thì bà không biết gì. Bản thân bố bà cách đây hai năm vẫn còn thừa nhận là đất của bà, khi bà nói chuẩn bị làm nhà thì bố bà nói khi nào làm nhà thì bố sẽ dọn tre, dọn chuối. Năm 2020 bố bà xây nhà khang trang kiên cố trên thửa đất này. Căn cứ vào kết quả đo đạc bà đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Nh trả lại mảnh đất 350m<sup>2</sup> đã chiếm đoạt của bà, bà có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản là công trình xây dựng trên thửa đất này cho bố bà là cụ Nh nếu như các em của bà biết điều, còn không bà đề nghị các em phải tháo dỡ nhà đi trả lại đất và bà đề nghị Tòa án hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Xuân Trường ngày 26/7/2001 đã cấp cho H ông Nguyễn Văn Nh.

+ Ông Nguyễn Văn D là người được cụ Nguyễn Văn Nh ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Cụ Nguyễn Văn Nh và cụ Phạm Thị Dậu chung sống với nhau từ năm 1945, cụ Dậu mất năm 1998; hai cụ có 08 người con đẻ, nhưng mất một người con còn lại 7 người con, không có con nuôi gồm: Nguyễn Văn Tuyển (đã mất) Nguyễn Thị Th, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Nụ, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Đ. Sau khi cụ Dậu mất năm 1998 thì cụ Nh đi lấy vợ nữa là bà Bùi Thị Nh1 nhưng không có con.

Khi cụ Dậu còn sống hai cụ có tạo lập được tài sản: Năm 1991, Hợp tác xã Xuân Châu có chủ trương bán đất cho các H dân ở xã Xuân Châu để làm nhà ở nên hai cụ Nh có mua đất hợp tác xã, thời điểm đó ông Phạm Trọng Điền là Chủ tịch UBND xã Xuân Châu, ông Nguyễn Văn Điều là cán bộ địa Chh xã Xuân Châu. Năm 1992 bố mẹ ông đã mua đất của hợp tác xã Xuân Châu, cụ Nh bà là người trực tiếp nộp số tiền 460.000đ cho ông Nguyễn Xuân Toàn là cán bộ tài Chh của xã Xuân Châu lúc bấy giờ. Sau khi cụ Dậu nộp số tiền này thì ông Toàn đã viết phiếu thu và đưa phiếu thu tiền cho cụ Nh bà, trong quá trình bảo quản để thất lạc và mất phiếu thu nên không còn để cung cấp cho Tòa án. Diện tích đất mua lúc đó khoảng hơn 1 sào đất kho. Ngày 26/7/2001 UBND huyện Xuân Trường đã cấp sổ đỏ cho H ông Nguyễn Văn Nh, tại tờ bản đồ số 21, diện tích tích là 1106m<sup>2</sup>, trong đó đất chuyên mạ 72m<sup>2</sup>, đất 2 vụ lúa 504m<sup>2</sup>, đất lúa màu 180m<sup>2</sup>, đất vườn tạp 350m<sup>2</sup>, trong đó 350 m<sup>2</sup> đất vườn tạp của hai cụ mua. Khi hai cụ Nh mua đất kho hợp tác xã Xuân Châu, thì các con của hai cụ không có ai đóng góp tiền gì hết, tiền là hai cụ Nh tích lũy làm mà có được để mua. Từ trước đến nay cụ Nh là người thực hiện nghĩa vụ với nhà nước. Sau khi hai cụ Nh mua mảnh đất này thì đã trồng chuối, trồng tre.

Năm 2020 anh em trong gia đình họp bàn thống nhất xây dựng cho cụ Nh một căn nhà cấp 4 trên thửa đất 350m<sup>2</sup> đã được cấp sổ đỏ mang tên H ông Nguyễn Văn Nh. Ngày 24 tháng 3 năm 2020 khởi công xây nhà mái bằng kiên cố, trên lợp mái tôn, diện tích 80m<sup>2</sup>, có tường bao loan quay thổ đất, xây hết khoảng hơn 700.000.000đ. Tiền xây nhà do cụ Nh bỏ ra và vợ chồng ông D bỏ tiền mua xi măng sắt thép và trả công thợ, vợ chồng ông bà H, bà S bỏ tiền mua tiền gạch, (nếu phải thanh toán với nhau thì bố con tự giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án xem xét), ngoài ra anh chị em khác trong gia đình không ai đóng góp gì hết. Khi xây nhà thì bà Th không có ý kiến gì, mà trước đến nay bản thân bà Th cũng không có ý kiến gì và mảnh đất của cụ Nh.

Bà Nguyễn Thị Th trình bày là giấu chồng đưa tiền đưa cho cụ Dậu để mua lô đất của hợp tác xã là không có, tiền mua đất là của hai cụ Nh, thời kỳ đó bà Th là con gái đã đi lấy chồng hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn lấy đâu ra tiền để đưa cho cụ Dậu để mua đất vào năm 1992.

Do bà Th làm ăn bị vỡ nợ, cách đây khoảng 2 năm bà Th vào nhà cụ Nh để xin đất, nhưng cụ Nh không đồng ý vì cụ Nh và bà Nh1 cho đất bà Th thì ở đâu. Trong khi đó gia đình bà Th có 4 ngôi nhà, trong đó có 3 ngôi nhà ở thửa đất của vợ chồng bà Th xóm 7, 01 ngôi nhà ở thửa đất xóm 8 xã Xuân Châu. Nay bà Nguyễn Thị Th khởi kiện yêu cầu cụ Nh phải trả lại diện tích đất 350m<sup>2</sup> và đề nghị Tòa án hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Nh, quan điểm của cụ Nh và anh chị em ông là không nhất trí với yêu cầu này của bà Th, vì đất này là đất của là cụ Nh, cụ Dậu bỏ tiền ra mua chứ không phải là của bà Th bỏ tiền ra mua.

Ngoài thổ đất cụ Nh và bà Nh1 đang sử dụng mà bà Th khởi kiện đòi đất thì cụ Nh không còn thửa đất nào nữa, thửa đất của hai cụ Nh sử dụng trước đây thì đã chia cắt cho vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ.

Tòa án cho bà Nguyễn Thị Th xem phiếu thu ngày 30 tháng 9 năm 1992 của UBND xã Xuân Châu trong đó thể hiện bà Nh là người nộp tiền, số tiền là 460.000đ, mua kho đất đại đồng.

Sau khi bà Th xem phiếu thu này bà Th không thừa nhận phiếu thu này và bà Th cũng không có phiếu thu nào khác để cung cấp cho Tòa án để chứng minh là mình bỏ tiền ra mua.

+ Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ông là chồng của bà Th, năm 1981 ông lấy bà Th, khi lấy bà Th về thì vợ chồng ông cùng chung sống với bố mẹ ông sau đó vợ chồng ở nhờ nhà đất kho hợp tác xã. Khi bà Th đưa tiền cho cụ Dậu là mẹ đẻ của bà Th thì ông không biết, thời điểm năm 1991, 1992, ông đang làm công nhân lâm nghiệp khai thác gỗ ở huyện Văn Bản, tỉnh Hoàng Liên Sơn. Đến năm 2016, ông nghe bà Th là vợ ông nói là cụ Nh trả đất cho bà Th, còn từ trước đến năm 2016 thì ông cũng không biết, không nghe là vợ ông nói đưa tiền cho cụ Nh bà mua thửa đất này. Nay ông nhất trí với ý kiến của bà Th là vợ ông yêu cầu cụ Nguyễn Văn Nh phải trả lại thửa đất này cho vợ chồng ông, đồng thời đề nghị Tòa

án hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho H ông Nguyễn Văn Nh.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bố bà là cụ Nguyễn Văn Nh về quan hệ bố con, anh chị em trong gia đình như các Đ sự trình bày là đúng. Năm 1991 bố mẹ là cụ Nguyễn Văn Nh có đăng ký mua một mảnh đất ở sân kho hợp tác xã ở vị trí xóm 7, xã Xuân Châu, hợp tác xã đã đồng ý bán đất cho bố mẹ bà, mẹ bà là người trực tiếp nộp tiền cho hợp tác xã, bà là người biết việc này, khi bà và mẹ bà đi hái dâu thì có nhận được thông báo của hợp tác xã báo mẹ bà lên nộp tiền mua đất. Sau khi bố mẹ bà mua đất chưa sử dụng và sau này bố bà có trồng chuối, trồng tre. Đất của bố mẹ bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 2019 anh em trong gia đình có họp bàn để thống nhất xây nhà cho bố, khi họp thì không có bà Th, năm 2020 khi xây nhà thì không xảy ra tranh chấp, không ai có ý kiến gì. Nay bà Th khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bố bà, bà không nhất trí, vì bà Th không bỏ tiền ra mua đất.

- Ông Nguyễn Văn B trình bày: Về quan hệ gia đình cũng như nguồn gốc thửa đất như bố ông là cụ Nh trình bày là đúng. Khi mẹ ông là cụ Phạm Thị Dậu còn sống, ngoài thửa đất mà bố mẹ ông ở xóm 8, xã Xuân Châu, vào năm 1991, hợp tác xã Xuân Châu có chủ trương bán đất kho của hợp tác xã ở vị trí xóm 7, xã Xuân Châu, bố mẹ ông đã dành dụm tiền mua đất kho này, sau khi mua đất bố mẹ ông đã trồng một số cây như chuối, tre để giữ đất. Tiền mua đất là của bố mẹ ông, vì thời điểm đó anh chị em trong gia đình đều khó khăn, không có ai góp tiền, bà Th trình bày thửa đất mà bố ông đang sử dụng là bà Th đưa tiền cho mẹ để mua đất là một điều phí lý. Khi mẹ ông còn sống trong gia đình anh chị em không ai có ý kiến gì cũng như không nghe thấy là bà Th đưa tiền cho mẹ để mua đất. Năm 2001 thửa đất của bố mẹ ông đã được UBND huyện Xuân Trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 350m<sup>2</sup>. Năm 2002 do điều kiện hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên ông đã chuyển vào huyện Đa Teh, tỉnh Lâm Đồng để làm ăn. Sau khi mẹ ông mất đi thì bố ông có lấy bà Bùi Thị Nh1 làm hai. Năm 2019 anh em trong gia đình có họp bàn để thống nhất làm nhà cho bố trên thửa đất này, khi anh em họp bàn thì không có bà Th, từ trước đến nay cũng như khi bố ông xây nhà bản thân bà Th không có ý kiến gì. Nay bà Th khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với cụ Nh và đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ

Nh, ông không nhất trí với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th, đất này là đất của bố mẹ ông, bà Th không có quyền.

- UBND huyện Xuân Trường - người được ủy quyền là bà Cao Thị Ngọc Mai - Chuyên viên Phòng tài nguyên và Môi trường huyện trình bày:

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 21, xã Xuân Châu lập năm 1995 với diện tích 350m<sup>2</sup> đất vườn gia đình ông Nguyễn Văn Nh cùng vợ là Phạm Thị Dậu (mất năm 1998) đang sử dụng được UBND huyện Xuân Trường cấp GCNQSDĐ ngày 26/7/2001. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H ông Nh là cấp đại trà GCNQSD tại xã Xuân Châu.

Nguồn gốc sử dụng đất của gia đình ông Nh là mua đất kho Đại đồng của UBND xã Xuân Châu năm 1992 với số tiền là 460.000đ, có phiếu thu số 39, mẫu số 3MT ngày 30/9/1992.

Căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H ông Nguyễn Văn Nh cùng vợ là Phạm Thị Dậu (mất năm 1998) là có căn cứ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 cho gia đình ông Nguyễn Văn Nh cùng với vợ là Phạm Thị Dậu (mất năm 1998) là có căn cứ và dựa trên hồ sơ địa Chh của xã Xuân Châu đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đó.

Việc H ông Nguyễn Văn Nh cùng vợ là bà Phạm Thị Dậu sử dụng đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi bà Nguyễn Thị Th (là con gái ông Nh và bà Dậu) có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, không có đơn yêu cầu nào gửi Phòng tài nguyên và Môi trường huyện giải quyết.

+ Người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn Xuân Toàn trình bày: Ông làm cán bộ tài Chh của xã Xuân Châu từ năm 1986 đến năm 1997 thì ông chuyển sang làm cán bộ văn phòng của UBND xã Xuân Châu, đến năm 2010 thì ông nghỉ hưu theo chế độ. Khoảng năm 1989 đến năm 1993 Ủy ban nhân dân xã Xuân Châu có chủ trương bán đất sân kho của hợp tác xã, biết được chủ trương này bà Nh có mua đất sân kho hợp tác xã ở vị trí xóm 7 xã Xuân Châu. Thời gian ông làm cán bộ tài Chh của UBND xã Xuân Châu ông có thu của bà Nh số tiền 460.000đ (Bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) do bà Nh là người trực tiếp nộp cho ông cụ thể có phiếu thu số 39, mẫu số 3 TM, ngày 30

tháng 9 năm 1992, khoản tiền bà Nh nộp cho UBND xã Xuân Châu là tiền mua đất Đại đồng. Sau khi thu tiền của bà Nh thì ông viết mấy liên phiếu thu, một liên đưa cho bà Nh cầm. Phiếu thu có đóng dấu đỏ có Chủ tịch xã và thủ quỹ ký thì bản này phải chuyển cho Phòng tài Chh của UBND huyện Xuân Thủy để quyết toán. Ông khẳng định bà Nh là người nộp tiền thì sau này bà Nh mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (ông nộp cho Tòa án bản pho tô phiếu thu tiền của bà Nh từ bản gốc).

- Ông Phạm Trọng Diễn trình bày: Ông làm chủ tịch UBND xã Xuân Châu từ năm 1988 đến năm 1995. Giai đoạn này ông Nguyễn Xuân Toàn là cán bộ tài Chh xã, ông Tân là thủ quỹ. Ngày 30/7/1990 Hi đồng nhân dân xã Xuân Châu họp và có Nghị Quyết cho thanh lý tài sản chuyển mục đích tài sản và chuyển quyền sử dụng đất, nhà kho, sân phơi hợp tác xã, thung đào ao đầu để lấy tiền làm điện, đường, trường. Thời kỳ khoảng năm 1992 thì xã tổ chức cho thanh lý đất sân kho của hợp tác xã; theo chuyên môn của xã báo cáo, trong đó có H ông Nh làm đơn xin mua đất. Sau đó, việc giao dịch mua bán, thanh toán tiền thì do cán bộ chuyên môn thực hiện, ông không nắm được. Khi Tòa án thông báo về Phiếu thu do ông Toàn đã cung cấp thì ông mới biết người nộp tiền là bà Nh. Nay bà Th khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với cụ Nguyễn Văn Nh thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật xem xét giải quyết.

- Ông Nguyễn Xuân Hai trình bày: Trước đây ông làm thủ kho của hợp tác xã Xuân Châu từ năm 1980 đến 1986 thì ông nghỉ không làm và không tham gia công tác nào nữa ở xã. Việc mua đất Đại Đồng giữa cụ Nh, bà Th với hợp tác xã như thế nào thì ông không nắm được. Việc bà Nguyễn Thị Th trình bày với Tòa án bà Th mua đất và đưa tiền cho ông 2.000.000đ năm 1992 là không đúng sự thật vì ông đã nghỉ công tác từ năm 1986.

+ Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ tại xã Xuân Châu:

\* Về nguồn gốc tài sản đang tranh chấp:

Đất tranh chấp có nguồn gốc là sân kho của Hợp tác xã Xuân Châu, hiện có địa chỉ tại xóm 7, xã Xuân Châu, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Ngày 30/7/1990 Hi đồng nhân dân xã Xuân Châu có Nghị quyết cho thanh lý tài sản chuyển mục đích tài sản và chuyển quyền sử dụng đất, nhà kho, sân phơi hợp tác xã, thung đào ao đầu. Thời kỳ khoảng những năm 1992 thì xã có tổ chức thanh lý



đất sân kho cho các H dân trong xã để lấy tiền làm điện, đường, trường; trong đó có H cụ Nh làm đơn xin mua đất. Qua phiếu thu ông Nguyễn Xuân Toàn (nguyên là cán bộ tài Chh xã Xuân Châu thời điểm đó) cung cấp cho Tòa án thì cụ Nh bà là người nộp tiền mua đất với số tiền theo Phiếu thu ngày 30/9/1992 là 460.000đ (về khoản mua đất Đại Đồng).

Trước khi xã tổ chức đấu đất, hoàn cảnh gia đình bà Th khó khăn nên hợp tác xã đã cho gia đình bà Th ở nhờ tại nhà kho trong khoảng thời gian 08 năm, gia đình bà Th có nuôi cụ Tròn để trông nom con cái trong gia đình; thời điểm cụ thể thì không nắm rõ. Sau khi xã bán đất cho cụ Nh thì bà Th không ở trên đất kho nữa.

Theo hồ sơ địa Chh còn lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã qua các thời kỳ:

- Theo bản đồ địa Chh xã Xuân Châu lập năm 1987: Đất tranh chấp là thửa số 770, tờ bản đồ số 4, diện tích 1022m<sup>2</sup>, người sử dụng là HTX, là đất sân kho của Hợp tác xã.

- Theo bản đồ địa Chh xã Xuân Châu lập năm 1995: Đất tranh chấp là thửa số 163, tờ bản đồ số 21, diện tích 350m<sup>2</sup>, đều là đất trồng cây lâu năm. Đúng tên người sử dụng là H ông Nguyễn Văn Nh. Diện tích này cụ Nh mua một phần sân kho của hợp tác xã.

- Theo kết quả khảo sát thực địa đất tranh chấp ngày 23/8/2021: Thửa số 163, tờ bản đồ số 21 Bản đồ địa Chh xã Xuân Châu lập năm 1995 có diện tích 381m<sup>2</sup>, đều là đất trồng cây lâu năm.

So sánh với bản đồ lập năm 1995 thì diện tích đất tăng 31m<sup>2</sup>, phần diện tích này là do H ông Nh đã lấn ra đường xóm. Về phần diện tích này, H ông Nh đã xây cổng và tường bao. Vì vậy, khi xã mở rộng đường thì đề nghị H ông Nh tháo dỡ các công trình đã xây dựng để trả lại đất cho xã.

**\*Quá trình sử dụng đất:**

Sau khi cụ Nh mua đất của HTX thì cụ Nh không sử dụng ngay mà chỉ để trồng tre, trồng chuối. Việc cụ Nh mua đất thì địa phương cũng không nghe được thông tin gì về việc bà Th đưa tiền nhờ cụ Nh bà là Phạm Thị Dậu mua đất H. Đến năm 2001 thì H cụ Nh được Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất từ trước đến năm 2020 thì không có tranh chấp gì.

Đầu năm 2020, sau khi cụ Nh đã tiến hành xây dựng nhà và các công trình xây dựng khác thì mới xảy ra tranh chấp. Bà Nguyễn Thị Th đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết.

Sau khi nhận được đơn của bà Th, xã đã mời các bên lên trụ sở ủy ban để tiến hành hòa giải thì cụ Nguyễn Văn Nh không đến nên không thành. Xã đã hướng dẫn bà Th làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường.

Nay bà Nguyễn Thị Th khởi kiện đòi đất của cụ Nguyễn Văn Nh địa phương đề nghị Tòa án tiếp tục tiến hành động viên, hòa giải để các Đ sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cũng như giữ gìn tình cảm bố con. Trường hợp các Đ sự không thống nhất được với nhau thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết đảm bảo quyền lợi cho Đ sự.

\*Kết quả xem xét thẩm định định giá tài sản:

- Đất ở có giá 650.000đ/m<sup>2</sup>
- Đất vườn, ao có giá là 75.000đ/m<sup>2</sup>.
- 01 nhà bê tông cốt thép có diện tích 87,12m<sup>2</sup> có giá trị: 435.000.000đ.
- Sân bê tông diện tích 179m<sup>2</sup>, có giá trị: 31.700.000đ;
- Cổng Inoc 12,3m<sup>3</sup> có giá trị: 14.000.000đ;
- 02 trụ cổng 2,52m<sup>3</sup> có giá trị: 2.770.000đ;
- Mai tôn diện tích 79m<sup>2</sup>, có giá trị: 20.700.000đ;
- Tường rào trước nhà phía Đông (trên có dậu Inóc) có giá trị: 77.000.000đ;
- Tường rào phía Bắc có giá trị 11.000.000đ;
- Tường rào phía Tây có giá trị: 8.000.000đ

Tổng giá trị tài sản: 600.170.000đ.

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường - tỉnh Nam Định, đã quyết định:

1. Căn cứ Điều 5, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hi;

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về đòi quyền sử dụng đất đối với cụ Nguyễn Văn Nh cũng như không chấp nhận hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/2001 Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường đã cấp cho H cụ Nguyễn Văn Nh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các Đ sự.

- Ngày 11/10/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Bà Th và ông Tr trình bày yêu cầu kháng cáo như sau: UBND xã đã làm sai hồ sơ giấy tờ, đã cấp bìa đồ sai. Gia đình ông bà đã ở đất này từ năm 1984, đến năm 1992 thì làm thủ tục mua đất sân kho của Hợp tác xã với diện tích là 450 m<sup>2</sup>, toàn bộ thủ tục giấy tờ mua bán đất do mẹ bà cầm giữ, khi mẹ bà mất thì toàn bộ giấy tờ này đã mất, không tìm thấy để xuất trình cho Tòa án. Gia đình bà mua đất xong đã kê khai và đã được đứng tên trên bản đồ địa Chh của xã. Hiện nay xã đã cấp bìa đồ cho bố bà là sai phạm, không đúng. Diện tích đất mà gia đình bà đã mua của Hợp tác xã là 450 m<sup>2</sup>, gia đình bà đã hiến một phần diện tích đất cho xã làm đường, diện tích đất còn lại là 380 m<sup>2</sup>, chứ không phải 350 m<sup>2</sup>. Ông bà Th, Tr không đồng ý với việc ông Nh ủy quyền cho ông D tham gia tố tụng tại phiên tòa.

+ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các Đ sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các Đ sự được bảo đảm.

Về nội dung kháng cáo: Nhận thấy đất tranh chấp có nguồn gốc là đất sân kho Hợp tác xã trước đây thuộc quyền quản lý của UBND xã, khi xã thanh lý tài sản thì theo phiếu thu tiền người đứng tên mua đất nộp tiền trong phiếu thu tiền là cụ Dậu. Sau khi mua đất, H cụ Nh là người sử dụng đứng tên trên bản đồ địa Chh, là người nộp nghĩa vụ thuế với nhà nước, đến năm 2001 thì H cụ Nh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi mua đất gia đình cụ Nh sử dụng ổn định không có tranh chấp, năm 2020 cụ Nh xây nhà bà Th cũng không có ý kiến gì. Bà Th ông Tr cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bà nhờ mẹ đứng tên mua H nhưng bà Th không đưa ra được tài liệu chứng cứ về việc này.

Vì vậy căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Đề nghị Hi đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Tr, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hi đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và người liên quan Nguyễn Văn Tr làm trong thời hạn luật định nên được Hi đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

+ Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các Đ sự trong vụ án.

+ Về nội dung:

Xét nguồn gốc thửa đất các Đ sự tranh chấp, theo bản đồ địa Chh xã Xuân Châu lập năm 1987, đất tranh chấp là thửa số 770, tờ bản đồ số 4, có diện tích 1022m<sup>2</sup>, là đất sân kho của Hợp tác xã, người sử dụng là Hợp tác xã.

Ngày 30-7-1990 Hi đồng nhân dân xã Xuân Châu có Nghị quyết cho thanh lý tài sản chuyên mục đích tài sản và chuyển quyền sử dụng đất, nhà kho, sân phơi hợp tác xã, thùng đào ao đầu. Khoảng năm 1992 xã Xuân Châu có tổ chức thanh lý đất sân kho cho các H dân trong xã. Ông Nguyễn Xuân Toàn (nguyên là cán bộ tài Chh xã Xuân Châu thời điểm đó) cung cấp cho Tòa án Phiếu thu tiền ngày 30-9-1992 thì người nộp tiền mua đất ghi trên phiếu là tên cụ Nh bà.

Theo bản đồ địa Chh xã Xuân Châu lập năm 1995, đất tranh chấp là thửa số 163, tờ bản đồ số 21, diện tích 350m<sup>2</sup>, là đất trồng cây lâu năm, người đứng tên sử dụng là H ông Nguyễn Văn Nh.

Sau khi cụ Nh mua đất của HTX thì cụ Nh không sử dụng ngay mà chỉ để trồng tre, chông chuối. Đến năm 2001, thì H cụ Nh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất của H cụ Nh từ trước đến năm 2020 không có tranh chấp với ai.

Đến năm 2020, khi cụ Nh đã tiến hành xây dựng nhà và các công trình trên đất thì bà Nguyễn Thị Th về đòi đất và đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết.

Như vậy, căn cứ vào bản đồ địa Chh qua các thời kỳ, sự biến động quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ pháp lý thể hiện việc bà Th đứng ra mua thanh lý thửa đất của Hợp tác xã, bà Th cũng không phải là người đứng tên sử dụng đất trong bản đồ địa Chh qua các thời kỳ, UBND huyện Xuân Trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H cụ Nh vào năm 2001 theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Th không đưa ra được tài liệu chứng cứ pháp lý nào thể hiện việc bà đã đưa tiền cho mẹ đẻ (là cụ Nh bà) đứng ra mua H cho bà thửa đất số 63, tờ bản đồ số 21. Vì vậy yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Tr cho rằng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 21, xã Xuân Châu lập năm 1995 với diện tích 350m<sup>2</sup> do bà Th giấu ông Tr đưa tiền cho mẹ đẻ (là cụ Nh bà) mua H nên thuộc quyền sử dụng của bà Th, không có căn cứ pháp lý, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Tr đều thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Tr; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**2.** Căn cứ Điều 5, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về đòi quyền sử dụng đất đối với cụ Nguyễn Văn Nh cũng như không chấp nhận hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/2001 Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường đã cấp cho H cụ Nguyễn Văn Nh.

**3.** Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Tr.

**4.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh ND
- TAND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS Xuân Trường;
- Các Đ sự;
- Lưu HS, tòa DS.

**Vũ Thị Mai Hương**