

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 47/2020/DS-PT  
Ngày 17-8-2020  
V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất.

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

**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:* Ông Vũ Hà Nam

*Các Thẩm phán:* Bà Mai Thị Minh Hồng  
Ông Lại Văn Tùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đoàn Thị Kim Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:***  
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2020/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Xóm 3, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N.

2. **Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn H, sinh năm: 1975.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1978.

Cùng địa chỉ: Xóm 5, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Xóm 5, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N.

3.2. Bà Đỗ Thị Đ. Sinh năm: 1951.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Trần Văn T. Sinh năm: 1949.

Cùng địa chỉ: Xóm 3, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N.

3.3. Ông Trần Duy C. Sinh năm: 1967.

Địa chỉ cư trú cuối cùng: Xóm 2, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N.

3.4. Ông Nguyễn Xuân T'. Sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Xóm 5, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N.

Tại phiên tòa có mặt ông T, anh H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh T' vắng mặt không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 26/3/2019 Ông Trần Văn T trình bày:

Năm 1988 gia đình ông được Nhà nước cấp đất ở tại xóm 3, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N có chiều rộng 10 mét, chiều dài 10 mét. Năm 1989 do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông có nhượng lại cho anh Nguyễn Đình P ở thôn T xã T, huyện T 30m<sup>2</sup> đất có chiều rộng 03 mét, chiều dài 10 mét. Do anh P không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau. Anh Trần Duy C là người nhận chuyển nhượng diện tích 30m<sup>2</sup> đất trên sau cùng.

Ngày 10 tháng 11 năm 1997 ông có cho Anh Trần Duy C mượn 36 m<sup>2</sup> đất vườn tạp (chiều rộng 03 mét, chiều dài 12 mét) để sản xuất. Khi cho mượn, ông và anh C có viết giấy mượn đất, có ông Trần Hữu Đ và ông Đỗ Văn C làm chứng. Diện tích 36 m<sup>2</sup> đất vườn tạp giáp với đất thổ cư của gia đình và 30m<sup>2</sup> đất của anh C, đã được khấu trừ vào tiêu chuẩn chia ruộng năm 1993.

Cuối năm 2010 ông lại cho anh C mượn đất lần hai, diện tích 21m<sup>2</sup> đất lúa (chiều rộng 3,5 mét; chiều dài 06 mét) để anh C làm lán sản xuất nhưng không viết giấy mượn đất. Diện tích đất lúa trên thuộc thửa số 4898 thuộc tờ bản đồ số 02 được giao từ năm 1993. Đến năm 2004 và năm 2012 khi dồn điền đổi thửa diện tích đất lúa trên vẫn thuộc hộ gia đình ông quản lý.

Đối với diện tích 36m<sup>2</sup> đất vườn tạp và 21m<sup>2</sup> đất lúa hàng năm gia đình ông vẫn nộp thuế đất, thuế nông nghiệp cho Nhà nước từ khi được giao đất cho đến nay.

Tháng 01 năm 2011 gia đình anh C làm ăn thua lỗ, bỏ đi khỏi địa phương. Tháng 02 năm 2011 ông thấy gia đình Anh Nguyễn Văn H, Chị Nguyễn Thị L sử dụng diện tích đất mà gia đình ông cho anh C mượn.

Ông xác định không mua bán, trao đổi đất với anh H, chị L nhưng hiện nay anh H chị L đang sử dụng 36m<sup>2</sup> đất vườn tạp và 21m<sup>2</sup> đất lúa của ông nên ông yêu cầu gia đình Anh Nguyễn Văn H và Chị Nguyễn Thị L là người đang chiếm hữu sử dụng phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất này.

Tại bản tự khai ngày 26/4/2019 Chị Nguyễn Thị L trình bày:

Theo biên bản nhượng đất ngày 20 tháng 12 năm 1989 thì Ông Trần Văn T đã bán cho Anh Trần Duy C thửa đất có “chiều rộng là 3,75 mét, chiều dài từ đường đến ruộng cấy lúa”. Sau khi mua đất của ông T, anh C đã xây nhà 02 tầng và các công trình kiên cố khác trên diện tích 130m<sup>2</sup>, các bên không có tranh chấp.

Anh C đã dùng tài sản trên thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh huyện T ( Ngân hàng ) để vay tiền. Khi làm thủ tục vay vốn anh C đã kê khai diện tích nhà đất có là 130m<sup>2</sup>, được UBND xã T huyện T ký xác nhận. Do anh C không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã phát mại tài sản là thửa đất cùng với tài sản trên đất trên.

Anh Nguyễn Xuân T’ đã mua lại tài sản trên từ Ngân hàng sau đó Anh T’ bán lại cho gia đình chị. Từ khi gia đình chị nhận nhà, đất của Anh T’ đến nay không xây dựng, coi nói mà chỉ tu sửa thêm.

Gia đình chị không biết việc anh C mượn đất của Ông Trần Văn T, không liên quan đến việc cho mượn đất giữa Ông Trần Văn T và Ông Trần Duy C, không mua bán trao đổi, chuyển nhượng về đất và tài sản trên đất với Ông Trần Văn T.

Nay ông có đơn khởi kiện gia đình chị trả lại 36m<sup>2</sup> đất vườn tạp và 21m<sup>2</sup> đất lúa thửa số 4898 tờ bản đồ số 02 địa chỉ xóm 3, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh N là vô lý, anh chị không đồng ý. Đề nghị Tòa án xác định diện tích đất, tài sản trên đất mà gia đình chị đã nhận chuyển nhượng của Anh T’ thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng chị.

Tại biên bản hòa giải ngày 02 tháng 8 năm 2019 anh Nguyễn Xuân T’ trình bày:

Diện tích đất hiện nay Anh Nguyễn Văn H Chị Nguyễn Thị L đang sử dụng và ông T đang tranh chấp có nguồn gốc như sau:

Anh Trần Duy C có thể chấp mảnh đất trên cho Ngân hàng để vay tiền. Do anh C không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã phát mại tài sản là thửa đất trên.

Anh T’ đã trả tiền cho Ngân hàng và mua lại từ Ngân hàng nhà và đất mà anh C đã thế chấp. Sau đó Anh T’ không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại cho Anh Nguyễn Văn H, vợ là Chị Nguyễn Thị L sử dụng.

Anh T’ trình bày không biết việc ông T cho anh C mượn đất như thế nào chỉ biết diện tích đất hiện nay anh chị H , L đang sử dụng và ông T có tranh chấp với anh H chị L là Anh T’ mua từ Ngân hàng sau đó bán lại cho anh H chị L. Vì vậy anh không biết Ông Trần Văn T là ai và xác định không liên quan đến việc ông T cho anh C mượn đất.

Theo đơn khởi kiện Ông Trần Văn T cung cấp Anh Trần Duy C có địa chỉ tại thôn T, xã I, huyện K, tỉnh G. TAND huyện Trục Ninh đã gửi thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải 02 lần (lần 01 thông báo số 02 ngày 19 tháng 3 năm 2019; lần 02 thông báo số 104 ngày 29 tháng 3 năm 2019) nhưng anh C không có ở địa chỉ trên.

Theo đơn đề nghị của Ông Trần Văn T, ngày 14 tháng 6 năm 2019 TAND huyện Trục Ninh tỉnh Nam Định đã thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với Anh Trần Duy C trên báo Công lý, Đài tiếng nói Việt Nam và Cổng thông tin điện tử TANDTC nhưng đến nay vẫn không có tin tức anh C hiện đang ở đâu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165 BLTTDS; các Điều 170; 246; 256; 697; 702 Bộ dân luật sự 2005; Điều 688 BLDS 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn T.

Buộc vợ chồng Anh Nguyễn Văn H, Chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần Văn T, Bà Đỗ Thị Đ số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 6000.000đ.

Giao cho Anh Nguyễn Văn H, Chị Nguyễn Thị L có quyền sử dụng 70m<sup>2</sup> đất thổ cư tại số thửa 1500 -1 bản đồ số 02 PL3; 24m<sup>2</sup> đất ruộng thửa số 4898 tờ bản đồ số 02 PL3 bản đồ địa chính xã T huyện T, tỉnh N tổng diện tích là 94m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc trên diện tích đất nêu trên.

Từ cận như sau: Phía đông giáp nhà Ông Trần Văn T dài 26,2m; phía tây giáp nhà ông Q dài 26,2m; phía bắc giáp ruộng ông T dài 3,4m; phía nam giáp đường đen (tỉnh lộ 487) dài 3,8m. (Có sơ đồ kèm theo).

Anh Nguyễn Văn H, Chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của bản án.

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

Ngày 28-11-2019 Ông Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Anh Nguyễn Văn H trả lại 02 diện tích đất gồm 36 m<sup>2</sup> đất vườn tạp và 21 m<sup>2</sup> đất ruộng mà ông cho anh C mượn.

Tại phiên tòa, Ông Trần Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu thu thập được lưu hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bác đơn kháng cáo của Ông Trần Văn T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của Ông Trần Văn T thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Trần Văn T được làm trong thời hạn luật định, do vậy được Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Ông Trần Văn T. Hội đồng xét xử xét thấy.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án (xác minh tại chính quyền địa phương) thấy: Hộ Ông Trần Văn T được giao diện tích 50m<sup>2</sup> đất ở từ năm 1988. Trong quá trình sử dụng ông T đã tự ý lấn chiếm phía nương sau nhà đến năm 1992 chính quyền địa phương đo đạc thì diện tích tăng lên 190m<sup>2</sup> trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở và 90m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa số 1500 tờ bản đồ số 02 PL3. Theo ông T trình bày năm 1989 do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông có nhượng lại cho anh Nguyễn Đình P diện tích 30m<sup>2</sup> đất có chiều rộng 03 mét, chiều dài 10 mét. Do anh P không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau. Anh Trần Duy C là người nhận chuyển nhượng 30m<sup>2</sup> đất trên sau cùng. Đến ngày 10 tháng 11 năm 1997 ông có cho Anh Trần Duy C mượn 36 m<sup>2</sup> đất vườn tạp (chiều rộng 03 mét, chiều dài 12 mét) để sản xuất.

Năm 2002 UBND xã lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc hiện trạng thửa 1500 đã xác định hộ ông T sử dụng 120m<sup>2</sup> đất ở, hộ anh Trần Duy C sử dụng 70m<sup>2</sup> đất ở. Sau đó anh C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 70m<sup>2</sup> đất ở nói trên. Trong quá trình sử dụng anh C đã xây nhà mái bằng kiên cố trên toàn bộ diện tích đất này, ông T ở liên kề biết được, nhưng không phản đối cũng như việc hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Đến tháng 6/2010 anh C đã làm thủ tục thế chấp nhà 02 tầng và 70m<sup>2</sup> đất ở để vay 300.000.000đồng tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện T. Do không có khả năng thanh toán, cho nên đến ngày 28 tháng 11 năm 2011 vợ chồng anh C có viết Giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh Nguyễn Xuân T, đồng thời ủy quyền cho Anh T' có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi suất cho ngân hàng và nhận lại toàn bộ giấy tờ nhà đất đã thế chấp tại ngân hàng.

Theo “Biên bản làm việc” ngày 11/3/2011 giữa Ngân hàng và chính quyền địa phương, đại diện hộ vay vốn, đại diện bên mua tài sản thanh lý (BL106) thì anh Nguyễn Xuân T' là người mua tài sản thanh lý, được Anh Trần Duy C ủy quyền trả hết số tiền vay của Ngân hàng và nhận lại mọi giấy tờ thế chấp tại Ngân hàng. Anh T' đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc 300.000.000đ, lãi 5.510.000đ và nhận lại nhà ở xây 2 tầng trên đất thổ cư có diện tích 70m<sup>2</sup> thuộc bản đồ số 02 PL3 số thửa 1500 - 1, có xác nhận quyền sử dụng đất của UBND xã T ngày 10 tháng 6 năm 2010 có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số G868088 tại xóm 2 thôn Đ, xã T, huyện T mà anh C đã thế chấp.

Như vậy, việc anh Nguyễn Xuân T' nhận chuyển nhượng nhà, đất từ vợ chồng Anh Trần Duy C cũng như việc Anh T' chuyển nhượng nhà, đất này cho vợ chồng Anh Nguyễn Văn H là hoàn toàn ngay tình được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thì anh C chỉ thể chấp nhà ở xây 2 tầng trên diện tích đất ở 70m<sup>2</sup> thuộc bản đồ số 02 PL3 số thửa 1500 - 1 để vay vốn Ngân hàng. Anh T' cũng chỉ nhận từ Ngân hàng và chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H, chị L diện tích nhà và đất nêu trên. Hiện nay diện tích thực tế mà anh H, chị L đang sử dụng là 94m<sup>2</sup>, (tăng 24 m<sup>2</sup>). Qua xác minh tại địa phương thì đây là đất hai lúa thuộc quyền sử dụng của Ông Trần Văn T tại thửa số 4898 tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính xã T. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T. Buộc vợ chồng anh H phải trả lại cho ông T 24m<sup>2</sup> đất cấy lúa nói trên là có căn cứ. Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, cho thấy ông chỉ yêu cầu vợ chồng anh H trả lại cho ông 21m<sup>2</sup> đất cấy lúa; nhưng bản án sơ thẩm lại quyết định buộc vợ chồng anh H trả lại cho ông T 24m<sup>2</sup> là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông T. Tuy nhiên, các đương sự không kháng cáo bản án sơ thẩm về nội dung này. Do vậy Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Xét hiện trạng việc sử dụng đối với diện tích đất này, cho thấy vợ chồng anh H đã sử dụng ổn định từ lâu, trên đất đã xây dựng các công trình. Vì vậy để đảm bảo giá trị sử dụng các công trình, cần buộc vợ chồng anh H, chị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền mặt, theo giá đất mà cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá là phù hợp.

[3] Từ nhận định trên đây. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Văn T. Vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xử bác đơn kháng cáo của Ông Trần Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận cho nên Ông Trần Văn T phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015:

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Giữ nguyên bản án sơ thẩm**

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, khoản 3 Điều 296 BLTTDS; các Điều 170; 246; 256; 697; 702 Bộ dân luật sự 2005; Điều 688 BLDS 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn T.

Buộc vợ chồng Anh Nguyễn Văn H, Chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần Văn T, Bà Đỗ Thị Đ số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 6000.000đ.

Giao cho Anh Nguyễn Văn H, Chị Nguyễn Thị L có quyền sử dụng 70m<sup>2</sup> đất thổ cư tại số thửa 1500 -1 bản đồ số 02 PL3; 24m<sup>2</sup> đất ruộng thửa số 4898 tờ bản đồ số 02 PL3 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh N tổng diện tích là 94m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc trên diện tích đất nêu trên.

Từ cận như sau: Phía đông giáp nhà Ông Trần Văn T dài 26,2m; phía tây giáp nhà ông Q dài 26,2m; phía bắc giáp ruộng ông T dài 3,4m; phía nam giáp đường đen (tỉnh lộ 487) dài 3,8m. (Có sơ đồ kèm theo).

Anh Nguyễn Văn H, Chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của bản án.

## 2. Về án phí:

Ông Trần Văn T phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp tại Biên lai thu tiền số BB/2012/04989 ngày 10 tháng 12 năm 2019, tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trục Ninh. Ông T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(đã ký)

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND huyện Trục Ninh;
- VKSND huyện Trục Ninh;
- C.C THADS huyện Trục Ninh;
- Lưu: HS.

**Vũ Hà Nam**