

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 05/2022/DS - PT

Ngày 14 - 02 - 2022

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Minh Quán.

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Phi Long và bà Trần Thị Khánh Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:** Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 14/02/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2021/TLPT-DS ngày 09/11/10/2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự số 13/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai bị Người có quyền lợi liên quan ông Bùi Khắc M, bà Phạm Thị H kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2021/QĐ-PT ngày 17/12/2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N và ông Đỗ Duy T.

Cùng địa chỉ: Bản M, xã Tân D, huyện B, tỉnh Lào Cai.

(Ông Đỗ Duy T uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị N). (Có mặt).

**2. Bị đơn:** Chị Hà Tú A

Địa chỉ: Tổ 7A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt).

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

- Ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H.

Cùng địa chỉ: Tổ 7 thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Nơi ở: Tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

\* Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị H: Ông Bùi Khắc M. (Có mặt).

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà H: Ông Văn Minh Nam – Luật sư, Công ty Luật Bình Minh, Đoàn Luật sư tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số 16 lô 3 Phú Hưng, đại lộ Trần Hưng Đạo, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai; (Có mặt).

- Chị Hà Lan H và anh Hà Anh D.

Địa chỉ: Tổ 7 thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt).

**4. Người kháng cáo:** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Đỗ Duy T trình bày:**

Ông bà là công nhân xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B từ những năm 1971 và được xí nghiệp giao cho canh tác một số khoảnh đất để nộp sản phẩm cho xí nghiệp, hiện nay các khoảnh đất thuộc địa giới tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Năm 1993 xí nghiệp giải thể đã giải quyết cho công nhân tiếp tục sử dụng khoảnh đất đã giao để tự túc lương thực, thực phẩm và ông bà tiếp tục sử dụng đất. Quá trình sử dụng từ năm 1993 đến 1996 ông bà trồng cây lương thực thực phẩm, năm 1996 được UBND huyện B cấp đất lâm nghiệp với diện tích 5,5ha và chuyển sang trồng rừng theo dự án 327. Đến năm 2000 bà Phạm Thị H vào sử dụng đất tại vị trí đất của xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B để lại nhưng bị các hộ dân phản đối và chính quyền địa phương đã yêu cầu dừng xâm canh. Năm 2007 ông Bùi Khắc M bà Phạm Thị H tiếp tục quay lại tranh chấp, sự việc được chính quyền địa phương hoà giải nhiều lần. Ngày 08/11/2009 phần đất ông bà được UBND huyện B cấp quyền sử dụng đất gồm các thửa: 48, 49, 52, 54 tờ bản đồ số 01 và thửa 06 tờ bản đồ số 08. Các thửa đất 24, 29, 30 tờ bản đồ 12 chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông bà đã kê khai và sổ mục kê năm 2010 đứng tên ông bà.

Khoảng năm 2012-2013 ông M, bà H đưa máy vào làm đường ngăn cản nên ông bà không thể vào canh tác được nữa, các bên xảy ra tranh chấp với nhau. Năm 2019 ông M cho vợ chồng chị Hà Tú A anh Hà Văn T sử dụng thửa 54 tờ bản đồ 01, các thửa 24, 29, 30 tờ bản đồ 12. Năm 2019 anh T chết, ông bà đã nhiều lần yêu cầu chị Tú A trả lại đất nhưng chị Tú A không trả. Vì vậy ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Hà Tú A phải trả lại cho ông bà diện tích đất mà chị Hà Tú A đang sử dụng gồm các thửa 24, 29, 30 tờ bản đồ 12. Tại phiên tòa phiên tòa sơ thẩm, bà N, ông T đề nghị Tòa án giao cho hộ chị Hà Tú A được sử dụng đất, buộc chị Hà Tú A thanh toán cho ông bà giá trị đất là: 40.000.000 đồng vì hiện nay chị Hà Tú A đã xây dựng nhà cửa và trồng cây trên đất; ông bà không có nhu cầu lấy những tài sản do chị Tú A tạo dựng cũng như sử dụng đất.

**Bị đơn chị Hà Tú A trình bày:** Năm 2012 vợ chồng (anh Hà Văn T) chị được ông Bùi Khắc M bà Phạm Thị H cho mượn một mảnh đất tại khu trang trại của ông bà thuộc tổ 2A thị trấn P để canh tác sử dụng. Khi cho mượn hai bên không có giấy tờ gì, hiện trạng đất chỉ là vùng đất hoang, chưa có ai sử dụng không có cây cối chỉ có các cây bụi. Vợ chồng chị đã vào phát dọn, làm lều, đắp đập nuôi cá, đến năm 2019 vợ chồng chị làm thêm nhà cấp IV tường xây gạch ba vạnh, lợp tôn, bếp công trình phụ, xung quanh bờ đập có trồng một số cây ăn quả như cây bưởi, bơ.... Anh chị sử dụng đất từ năm 2012 đến năm 2020 không có ai

ngăn cản tranh chấp gì, ông M bà H có nói với anh chị đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà và chị không biết giữa ông M bà H với bà N có tranh chấp đất. Đầu năm 2020 anh T chết, hiện chị Hà Tú A đang quản lý sử dụng đất, các con của anh chị là cháu Hà Lan H và Hà Anh D đã trưởng thành không có công sức gì trong việc tạo dựng tài sản trên đất. Nay bà N, ông T khởi kiện đòi lại đất, chị không nhất trí vì đất là của ông Bùi Khắc M, bà Phạm Thị H cho vợ chồng anh chị.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khắc M, bà Phạm Thị H trình bày:***

Ngày 01/12/1993 vợ chồng ông bà đã làm đơn đề nghị UBND huyện B cấp đất làm trang trại, UBND huyện đã đồng ý và ngày 04/12/1993 cán bộ các ban ngành, chức năng đã đi khảo sát, đo đạc, vẽ sơ đồ nhất trí giao cho vợ chồng ông sử dụng khoảng 50ha đất rừng tại Bản M, xã Tân D, huyện B, tỉnh Lào Cai, nay thuộc tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Sau khi được sự đồng ý của UBND huyện B, ông bà đã vào bản M sinh sống tại khu đất được giao và lập trang trại đắp đập thả cá, bỏ ra nhiều công sức cải tạo đất, trồng 10ha rừng bồ đề, 2ha quế và nhiều loại cây lấy gỗ cây ăn quả khác. Đến năm 1996 do ông M vi phạm pháp luật phải đi chấp hành án nên không sử dụng đất nhưng trên đất vẫn còn bồ đề của ông bà, các hộ dân bản M vào phá hoại cây cối và chiếm các thửa đất trên.

Năm 2000 bà Phạm Thị H quay lại canh tác đất, lúc đó bà N ông T đã trồng mỡ một phần và một phần bỏ hoang, các cây bồ đề của ông bà đã bị chặt phá hết, ông bà đã làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại nhiều cấp chính quyền nhưng không được. Năm 2006 các hộ dân bản M khai thác cây cối thì năm 2007 vợ chồng ông mới vào chiếm lại đất. Từ năm 2007 đến 2012 các bên xảy ra tranh chấp nhau đất bỏ hoang chỉ có chồi cây không có ai sử dụng. Năm 2012 ông bà cho vợ chồng chị Hà Tú A anh Hà Văn T sử dụng các thửa đất 54 tờ bản đồ 01 và các thửa 24, 29, 30 tờ bản đồ 12. Khi cho đất không có văn bản giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng, từ đó vợ chồng chị Tú A sử dụng đất trồng cây cối, làm nhà sinh sống, năm 2020 anh T chết. Hiện trên thửa 54 có ngôi mộ của anh Hà Văn T ngoài ra toàn bộ cây quế do ông bà trồng được khoảng 4 năm tuổi. Ông bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà N ông T vì đất là của ông bà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Lan H và anh Hà Anh D:***  
Không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 100, 203 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 3 Điều 228 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 phí, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Đỗ Duy T.

Chị Hà Tú A, Hà Lan H và anh Hà Anh D được sử dụng các diện tích đất và tài sản trên đất như sau:

- Diện tích 1.706,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 24 tờ bản đồ 12, đất hàng năm khác, địa chỉ: Tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Phía Đông giáp đường dân sinh; Phía Tây giáp thửa 35 do UBND thị trấn đang quản lý; Phía Bắc giáp phần diện tích thửa 24 ông Bùi Khắc M đang sử dụng; Phía Nam giáp thửa 29 hiện chị Hà Tú A đang sử dụng). Trên đất có 386 cây quế và 06 khóm chuối;

- Thửa đất số 29 tờ bản đồ 12 diện tích 406,6m<sup>2</sup> đất hàng năm khác, địa chỉ: Tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai (Phía Đông giáp thửa 30 chị Hà Tú A đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 24 chị Hà Tú A đang sử dụng; Phía Bắc giáp đường dân sinh; Phía Nam giáp thửa 35 do UBND thị trấn quản lý). Tài sản trên đất có 01 khóm chuối; 152 cây quế.

- Diện tích 1056,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ 12 đất hàng năm khác, địa chỉ: Tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai (Phía Đông giáp thửa 30 phần đất ông M đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 29 quy chủ bà N và đường dân sinh; phía Bắc giáp đường dân sinh; Phía Nam giáp thửa 35 do UBND thị trấn quản lý). Tài sản trên đất gồm: 44 cây quế, 02 cây mít, 02 cây SP và Công trình kiến trúc gồm:

+ 01 nhà xây cấp IV, diện tích sàn 102,43m<sup>2</sup>. Chiều cao nhà 3,5m, kết cấu nhà xây bê tông cốt thép, mái lợp tôn sóng 0,45mm. Phần hiên quanh nhà láng xi măng diện tích 22,56m<sup>2</sup>. Kề phía ao xây gạch ba vạnh kích thước 18,1m x 0,2m x 2,5m.

+ 01 chuồng lợn xây gạch ba vạnh kích thước 2,2m x 5,9m x 0,75m, mái lợp Fibro xi-măng, hiên nền láng xi măng diện tích 23,02m<sup>2</sup>.

+ Kề đối diện chuồng lợn xây gạch ba vạnh, kích thước 2,1m x 8,2m x 1,5m, diện tích = 17,22m<sup>2</sup> (Trong đó có bể phốt kích thước 1,55m x 1,7m x 1,5m).

+ Sân quanh nhà láng nền xi măng, diện tích 277,3 m<sup>2</sup>; 08 trụ bê tông kích thước 0,26m x 0,26m x 0,7m, rào ống thép tròn, hộp vuông; 13 trụ bê tông kích thước 0,22m x 0,22m x 1,7m, 02 trụ cổng kích thước 0,43m x 0,43m x 2,15m.

(Kích thước cạnh các thửa đất theo sơ đồ đo đạc ngày 12/8/2021).

2. Buộc chị Hà Tú A, chị Hà Lan H và anh Hà Anh D phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Duy T tiền giá trị đất là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 12/10/2021, ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Bùi Khắc M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà H có ý kiến giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên giải quyết lại vụ án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp

hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, đơn được nộp trong thời hạn theo định của pháp luật là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo: Ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H kháng cáo cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Duy T và chị Hà Tú A là của gia đình ông bà nên cấp sơ thẩm xử giao đất cho chị Hà Tú A và buộc chị Hà Tú A thanh toán tiền cho bà N, ông T là không đúng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Xét về nguồn gốc đất: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc đất các đương sự có tranh chấp là của Xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B. Năm 1993 xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B giải thể theo quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 25/6/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai, theo báo cáo thực hiện phương án giải thể xí nghiệp ngày 14/01/1994 có đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B cấp quyền sử dụng đất cho các hộ công nhân viên chức đang sử dụng đất để phát triển sản xuất sinh sống lâu dài trên mảnh đất họ đã cư trú. Ngày 09/6/1994 Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành quyết định 667/QĐ-UB thu hồi đất của xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B giao cho Ủy ban nhân dân các xã T1, T2, và thị trấn P quản lý.

[2.2]. Về quá trình sử dụng đất của ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H: Theo các tài liệu do ông M, bà H cung cấp thì tháng 12/1993 sau khi đoàn khảo sát của Ủy ban nhân dân huyện B vào khảo sát đo đạc, vẽ sơ đồ lập biên bản nhất trí cho vợ chồng ông M bà H được sử dụng khoảng 50 ha đất rừng tại tổ 2A thị trấn P để làm trang trại. Ông M cho rằng thời điểm ông bà vào sử dụng đất thì công dân bản M chưa sử dụng đất, tại biên bản khảo sát có nội dung khu đất chỉ có khoảng 02 ha diện tích lúa nước của công nhân mượn của nông trường.

Quá trình điều tra, đã xác định: Thời điểm Ủy ban nhân dân huyện B tiến hành khảo sát đất là ngày 04/12/1993, khi đó Ủy ban nhân dân huyện B chưa được giao quản lý đất của Xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B. Ngày 14/01/1994 Sở nông lâm nghiệp tỉnh Lào Cai mới có báo cáo thực hiện phương án giải thể xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B và đến ngày 09/6/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai mới ban hành quyết định thu hồi đất của xí nghiệp nông công nghiệp xuất khẩu B giao cho các xã, thị trấn của huyện B quản lý.

Tại cuộc họp ngày 02/12/1993, thường trực Ủy ban nhân dân huyện có chỉ đạo do ông Bùi Khắc M xin đất làm trang trại tại khu vực xã Y không phù hợp nên UBND huyện nhất trí tìm đất nơi khác để giao cho ông M và đề nghị các cơ quan chuyên môn của huyện khảo sát khu đất mới ông M định xin, xác minh, hiệp thương, lập biên bản xác định giá trị đền bù (nếu có); lên sơ đồ cụ thể; trình UBND huyện đầy đủ thủ tục theo quy định để quyết định thu hồi đất, quyết định giao đất.

Sau cuộc họp, đoàn khảo sát do các cơ quan chuyên môn của huyện B đã tiến hành xem xét khảo sát lô đất tại ở đội 3 Nông trường và vẽ sơ đồ khu đất trên để trình UBND huyện xem xét.

Tại bản sơ đồ đất khu trang trại do đoàn khảo sát lập ngày 04/12/1993, UBND huyện B có ghi “Đồng ý với bản sơ đồ do đoàn cán bộ của các ngành chức năng của huyện đã lập theo biên bản ngày 04/12/1993”; Như vậy, theo nội dung trên thì UBND huyện B mới chỉ đồng ý với sơ đồ khu đất do đoàn khảo sát lập chứ đây không phải là văn bản phê duyệt hay quyết định giao đất làm trang trại cho hộ ông Bùi Khắc M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M cũng khẳng định sau khi đoàn khảo sát lập sơ đồ trên hộ ông không làm bất kỳ thủ tục gì khác để đề nghị UBND huyện giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông.

Như vậy khẳng định từ 1994 hộ ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H sử dụng đất nhưng không được giao đất theo đúng quy định tại Điều 20 Luật đất đai năm 1993. Năm 1995 sau khi xảy ra thiên tai, ông M, bà H đã bỏ không sử dụng đất; năm 1996 ông Bùi Khắc M đi chấp hành án, bà H cũng không sử dụng đất đó. Đến năm 2000 bà Phạm Thị H vào sử dụng đất thì bị các hộ dân bản M phản đối yêu cầu dừng lấn chiếm nên bà H không đến sử dụng nữa. Năm 2007 ông M, bà H đã quay lại lấn chiếm và sử dụng đất nhưng không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại bản tự khai có trong hồ sơ, ông Bùi Khắc M đã khai từ năm 2007 đến 2012 xảy ra tranh chấp nên diện tích đất tranh chấp bỏ hoang không sử dụng gì. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M lại khai từ năm 2007 đến 2012 ông bà đã trồng keo trên đất. Tuy nhiên theo các tài liệu giải quyết tranh chấp đất đai từ năm 2008 đến 2019 tại thị trấn P, huyện B giữa ông M, bà H với các hộ dân không có tài liệu nào thể hiện ông M, bà H có trồng keo tại các thửa đất trên.

Năm 2010 các thửa đất trên được bà Nguyễn Thị N làm thủ tục đăng ký kê khai tại sổ mục kê địa chính UBND huyện, ông M, bà H không kê khai và không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như các giấy tờ hợp lệ khác theo điều 50 Luật đất đai 2003. Từ năm 2012 đến nay ông M, bà H đã chiếm giữ, sử dụng và cho vợ chồng chị Hà Tú A sử dụng một phần trong các thửa 24, 29, 30 (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ).

[2.3]. Về quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Duy T: Đối với bà N ông T, ông bà cho rằng mình sử dụng các thửa 24, 29, 30 từ bản đồ 12 từ năm 1993 cho đến năm 2010 bà N đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 thì xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên theo lời khai người làm chứng đều khai trước 1996 bà N không sử dụng các thửa đất trên, sau năm 1996 bà N ông T có sử dụng nhưng bị ông M, bà H đến tranh chấp sử dụng, cụ thể khoảng năm 2000 bà H vào xâm canh thì bị các hộ dân bản M trong đó có hộ bà N, ông

Hiếu phản đối yêu cầu dừng xâm canh. Đến năm 2007 ông M bà H quay lại tranh chấp và sử dụng đất nhưng không sử dụng các thửa đất trên, không đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền. (Bà N, ông T cho rằng năm 1996 ông bà được cấp đất lâm nghiệp và sử dụng đất trồng rừng 327 theo quyết định cấp đất lâm nghiệp hộ bà N được cấp diện tích 5,5ha tại tiểu khu 328 nhưng không ghi rõ vị trí được cấp. Theo hợp đồng khoanh nuôi trồng rừng hộ bà N được giao chăm sóc, bảo vệ rừng phòng hộ tại lô 35 khoảnh 45 thuộc tiểu khu 342a diện tích 3,3 ha).

Năm 2010, bà Nguyễn Thị N đã thực hiện việc kê khai các thửa đất trên tại phòng địa chính huyện B theo quy định.

Tại sổ mục kê đất đai huyện B năm 2010 các thửa đất 24, 29, 30 tờ bản đồ 12 được kê khai đứng tên bà Nguyễn Thị N. Từ khi bà N đăng ký kê khai, không có ai khiếu nại, khiếu kiện gì.

Căn cứ Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013 thì thời điểm sử dụng đất của bà N được xác định là từ năm 2010.

[2.4]. Về quá trình sử dụng đất của hộ chị Hà Tú A: Năm 2012 ông Bùi Khắc M, bà Phạm Thị H cho vợ chồng chị Hà Tú A sử dụng các thửa đất 24, 29, 30 tờ bản đồ 12. Từ khi sử dụng đất đến nay anh chị chưa làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất và không có các giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất. Năm 2019 vợ chồng anh chị Hà Tú A xây dựng nhà ở nhưng không xin cấp phép xây dựng.

Theo chị Hà Tú A, từ năm 2012 vợ chồng anh chị sử dụng đất ổn định, giữa gia đình anh chị và bà N, ông T không có tranh chấp gì. Đến năm 2019 các bên mới xảy ra tranh chấp với nhau.

Xét thấy việc ông Bùi Khắc M, bà Phạm Thị H cho vợ chồng chị Tú A quyền sử dụng đất là trái pháp luật, bởi lẽ ông M bà H không có quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền tặng cho đất. Việc bà N không phản đối, không tranh chấp với vợ chồng chị Hà Tú A là do thời điểm đó ông Bùi Khắc M có tranh chấp với các hộ dân bản M (Trong đó có bà N, ông T), ông M đã tự ý rào lối đi không cho công dân bản M vào sử dụng đất. Vì vậy chị Tú A cho rằng từ 2012 đến 2019 không có tranh chấp gì là không đúng. Theo các tài liệu giải quyết tranh chấp đất đai thì từ năm 2015 UBND xã T đã hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông M, bà H với các hộ dân bản M, từ năm 2016 ông M, bà H đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Từ những phân tích trên, xét thấy diện tích đất tranh chấp tại các thửa 24, 29, 30 tờ bản đồ 12 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Duy T và chị Hà Tú A không thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Khắc M, bà Phạm Thị H mà các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Duy T, đã được quy chủ từ năm 2010 theo sổ địa chính huyện B, tỉnh Lào Cai. Chị Hà Tú A và các con của chị Hà Tú A chiếm giữ và sử dụng đất là xâm phạm quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Duy T.

Vì vậy cấp sơ thẩm xử giao cho chị Hà Tú A và các con chị Tú A được sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp và phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Nhung, ông Đỗ Duy T 40.000.000 đồng là có căn cứ. Sau khi xét xử, các nguyên đơn, bị đơn không có kháng cáo.

Ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh ông bà có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp trên. Vì vậy HĐXX không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông M, bà H.

[3]. Các quyết định khác của bản án Dân sự sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

**Vì các lẽ trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 13/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ Điều 100; 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 3 Điều 228 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 phí, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Đỗ Duy T.

Chị Hà Tú A, Hà Lan H và anh Hà Anh D được sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất như sau:

- Diện tích 1.706,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 24 tờ bản đồ 12, đất hàng năm khác, địa chỉ: Tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Phía Đông giáp đường dân sinh; Phía Tây giáp thửa 35 do UBND thị trấn đang quản lý; Phía Bắc giáp phần diện tích thửa 24 ông Bùi Khắc M đang sử dụng; Phía Nam giáp thửa 29 hiện chị Hà Tú A đang sử dụng). Trên đất có 386 cây quế và 06 khóm chuối;

- Thửa đất số 29 tờ bản đồ 12 diện tích 406,6m<sup>2</sup> đất hàng năm khác, địa chỉ: Tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai (Phía Đông giáp thửa 30 chị Hà Tú A đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 24 chị Hà Tú A đang sử dụng; Phía Bắc giáp đường dân sinh; Phía Nam giáp thửa 35 do UBND thị trấn quản lý). Tài sản trên đất có 01 khóm chuối; 152 cây quế.

- Diện tích 1056,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ 12 đất hàng năm khác, địa chỉ: Tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai (Phía Đông giáp thửa 30 phần đất ông M đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 29 quy chủ bà N và đường dân sinh; phía Bắc giáp đường dân sinh; Phía Nam giáp thửa 35 do UBND thị trấn quản lý). Tài sản trên đất gồm: 44 cây quế, 02 cây mít, 02 cây SP và Công trình kiến trúc gồm:

- + 01 nhà xây cấp IV, diện tích sàn 102,43m<sup>2</sup>. Chiều cao nhà 3,5m, kết cấu nhà xây bê tông cốt thép, mái lợp tôn sóng 0,45mm. Phần hiên quanh nhà lợp xi măng diện tích 22,56m<sup>2</sup>. Kề phía ao xây gạch ba vạnh kích thước 18,1m x 0,2m x 2,5m.

- + 01 chuồng lợn xây gạch ba vạnh kích thước 2,2m x 5,9m x 0,75m, mái lợp Fibro xi-măng, hiên nền lợp xi măng diện tích 23,02m<sup>2</sup>.

- + Kề đối diện chuồng lợn xây gạch ba vạnh, kích thước 2,1m x 8,2m x 1,5m, diện tích= 17,22m<sup>2</sup> (Trong đó có bể phốt kích thước 1,55mx1,7mx1,5m).



+ Sân quanh nhà lán nền xi măng, diện tích 277,3 m<sup>2</sup>; 08 trụ bê tông kích thước 0,26m x 0,26m x 0,7m, rào ống thép tròn, hộp vuông; 13 trụ bê tông kích thước 0,22m x 0,22m x 1,7m, 02 trụ cổng kích thước 0,43m x 0,43m x 2,15m.

(Tài sản và diện tích, kích thước cạnh các thửa đất theo biên bản thẩm định, biên bản kiểm đến và sơ đồ đo đạc ngày 12/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên).

Buộc chị Hà Tú A, chị Hà Lan H và anh Hà Anh D phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị N ông Đỗ Duy T tiền giá trị đất là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi xuất đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Các quyết định khác của bản án Dân sự sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Khắc M và bà Phạm Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện Bảo Yên;
- Chi cục THADS huyện Bảo Yên;
- Các đương sự;
- Người BV Q&LI HP;
- Lưu VT, HSVA.

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

**Vũ Minh Quán**