

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày 16 - 01 - 2023

V/v: *Kiện đòi lại tài sản là bất động sản
từ người chiếm hữu ngay tình.*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long; ông Phạm Tuấn Minh.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Việt Khương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/TLDS-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc Kiện đòi lại tài sản là bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện QQ, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn G; địa chỉ: Bản KC, xã PK, huyện QQ, tỉnh Sơn La; có mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Anh G1; địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn QQ, huyện QQ, tỉnh Sơn La; có mặt.

- *Đồng bị đơn:* Ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3; địa chỉ: Bản KV, xã PK, huyện QQ, tỉnh Sơn La; có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: Bản KV, xã PK, huyện QQ, tỉnh Sơn La; có mặt.

+ Bà Vũ Thị H; địa chỉ: Bản KV, xã PK, huyện QQ, tỉnh Sơn La; vắng mặt và quyền cho ông Nguyễn Văn B tham gia phiên tòa.

+ Bà Nguyễn Thị TH; địa chỉ: Bản KV, xã PK, huyện QQ, tỉnh Sơn La; có mặt.

Do có kháng cáo của đồng bị đơn: Ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Nguyên đơn trình bày:

Đại diện nguyên đơn anh Nguyễn Anh G1 trình bày: Ngày 21/4/2003, gia đình ông Nguyễn Văn G được UBND huyện QQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0133100 thửa đất số 33, tờ bản đồ số 34/SĐ diện tích đất nương rẫy là 837m², địa chỉ thửa đất tại khu HĐ, thuộc bản KC, xã PK, huyện QQ, tỉnh Sơn La, từ khi được cấp đất, gia đình vẫn sử dụng đối với diện tích đất trên. Đến năm 2005 gia đình đã cho bà Nguyễn Thị TH là em gái thuê mượn làm nương. Trong quá trình mượn làm thửa đất trên, bà TH cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị H làm sản (thuê lại đất) và có nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo năm. Đến cuối năm 2020, ông B và bà Vũ Thị H đã tự ý bán 245m² đất nêu trên cho ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 với tổng số tiền là 15.000.000 đồng, trong đó tiền đất là 11.500.000 đồng và cây cối trồng trên đất trị giá 3.500.000 đồng. Đến khoảng giữa năm 2021, ông G phát hiện gia đình ông B, bà H tự ý bán một phần đất nương của gia đình ông cho ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3. Ông G đã yêu cầu ông bà B - H trả lại đất. Ông bà B - H đã nhiều lần mang tiền trả lại cho ông bà G2 - G3, nhưng ông bà G2 G3 không nhất trí nhận lại tiền và trả lại đất. Ông G đã có đơn đề nghị UBND xã giải quyết, nhưng không thành. Ông G đề nghị ông G2 và bà G3 trả lại diện tích đất đã mua của ông B bà H cho ông, ngoài ra không có ý kiến đề nghị gì khác.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 trình bày:

Vào năm 2020, gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị H có rủ tôi cùng mua thửa đất của bà Nguyễn Thị TH, do đó gia đình tôi đã giao tiền cho bà Nguyễn Thị TH tổng số tiền là 15.000.000 đồng để thuận đi lại lối vào nương của gia đình, việc mua bán thỏa thuận giữa hai bên và đã được cắm mốc G từ năm 2020 và đã trồng cây ăn quả cho đến nay không có ai ý kiến gì, đến ngày 23/02/2022 gia đình nhận được giấy mời của UBND xã PK, huyện QQ để giải quyết tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Văn G nhưng kết quả giải quyết không thỏa thuận được, hiện nay gia đình đề nghị phía ông Nguyễn Văn G để lại cho một phần đất để làm lối vào nương của gia đình, ngoài ra không có ý kiến gì TH.

Theo Bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị H, trình bày:

Vào năm 2006, bà Nguyễn Thị TH có cho làm sản trên thửa đất nương của ông Nguyễn Văn G, đến năm 2013 bà Nguyễn Thị TH đã bán toàn bộ thửa

đất nương trên cho gia đình để canh tác, trồng cây ăn quả cho đến năm 2020, do khó khăn về kinh tế nên đã bán lại cho ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 245m² đất và cây tổng số tiền là 15.000.000 đồng. Đến năm 2021, ông Nguyễn Văn G phát hiện ông G2 và bà G3 canh tác tại thửa đất nương, ông B và bà H đã trình bày sự việc bán đất nương và thấy việc làm của mình là không đúng nên xin chuộc lại phần diện tích đất nương đã bán cho vợ chồng ông Đỗ Hữu G2, nhưng ông Anh và bà G3 không nhận và không đồng ý trả lại đất. Nay tôi đề nghị ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 trả lại đất nương nêu trên cho ông Nguyễn Văn G

Theo Bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị TH, trình bày:

Tháng 7/2005, ông Nguyễn Văn G thấy hoàn cảnh bà TH khó khăn nên đã cho bà thuê thửa đất nương để trồng cây. Đến năm 2013, bà đã cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị H thuê lại làm sản thửa đất nương của gia đình ông G, do hoàn cảnh khó khăn bà đã bán nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện QQ, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ các Điều 158; 161; 163; 164; 168 và các Điều 123; 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G.

Buộc ông Đỗ Văn G2 và bà Phan Thị G3 trả lại cho ông Nguyễn Văn G 240,2m² đất nương thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 34/SĐ, đất có tứ cạnh: Phía Bắc giáp đất nương của ông G có độ dài 6,5m; phía Tây giáp rãnh nước + đất của ông G2, có độ dài là 35m; phía Đông giáp mép đường dân sinh bản KC vào khu bãi đá, có độ dài 35m; phía Nam giáp đất nương của ông G, có độ dài 7,12m.

Buộc ông bà Nguyễn Văn B và Vũ Thị H trả lại cho ông bà Đỗ Hữu G2 và Phan Thị G3 số tiền 15.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn G phải thanh toán số tiền 2.930.000 đồng là giá trị 07 cây mận, 02 cây bưởi, 02 cây hồng cho ông bà Nguyễn Văn B và Vũ Thị H.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện QQ, tỉnh Sơn La, ngày 30/7/2022 bị đơn ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 có đơn kháng cáo không nhất trí đối với quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ý kiến của bị đơn: Tôi kháng cáo toàn bộ nội dung quyết định của bản án cấp sơ thẩm đã giải quyết. Tôi vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo ngày 30/7/2022 của tôi yêu cầu ông Nguyễn Văn G phải để lại cho tôi 10 mét để tôi làm đường đi lại vào khu đất nương của tôi.

Ý kiến của nguyên đơn: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:* Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Về phần xác định quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Kiện đòi tài sản là bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình*” là có căn cứ; Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Về án phí: Buộc ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Đồng bị đơn ông Đỗ Hữu G2 bà Phan Thị G3, đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại điều 272 BLTTDS, do đó vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 phải trả lại 245m² hiện ông G2 và G3 đang sử dụng, bởi diện tích đất trên ông G chỉ cho em gái là bà

Nguyễn Thị TH mượn sử dụng, sau đó bà TH đã tự ý cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị H thuê, ông bà B H đã tiếp tục tự ý chuyển nhượng 254m² diện tích đất tranh chấp cho ông bà G2 G3 với giá 15.000.000 đồng, mà toàn bộ quá trình giao dịch chuyển nhượng chủ đất là ông Nguyễn Văn G không được biết, sau khi bị khởi kiện phía bị đơn không nhất trí trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn G. Do đó cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: Kiện đòi tài sản là bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình là có căn cứ, đúng quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Về nguồn gốc đất được xác định nguyên đơn ông Nguyễn Văn G được UBND huyện QQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 33, tờ bản đồ số 34/SĐ diện tích đất nương rẫy là 837m² mang tên ông Nguyễn Văn G. Năm 2005 ông G cho em gái là bà Nguyễn Thị TH thuê để làm sản, sau đó đến năm 2013 bà Nguyễn Thị TH tự ý bán cho cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Vũ Thị H. Đến cuối năm 2020, ông B bà H bán lại cho vợ chồng ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 245m² đất với giá 15.000.000 đồng, phần còn lại đến nay đã trả cho ông G quản lý. Đối với 245m² đất tranh chấp ông bà B - H đã bán cho ông G2 bà G3 hiện ông G2 bà G3 vẫn đang sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án xác định, việc mua bán, cho thuê đất và chuyển nhượng đất giữa các hộ gia đình bà Nguyễn Thị TH với ông bà Nguyễn Văn B - Vũ Thị H và ông Đỗ Hữu G2 - bà Phan Thị G3, toàn bộ quá trình giao dịch chuyển nhượng đều không có giấy tờ cụ thể và không có ý kiến của chủ đất là ông Nguyễn Văn G, việc cho thuê mua bán chuyển nhượng giữa các hộ đều tự giao dịch với nhau, không có hợp đồng, công chứng, chứng thực, không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Ngoài ra xét các lời khai của các đương sự ông Nguyễn Văn B bà Vũ Thị H và bà Nguyễn Thị TH thừa nhận việc mua bán đất của ông G khi chưa được sự đồng ý của ông G và điều đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 cho trách nhiệm trả lại 245m² diện tích đất nương cho ông Nguyễn Văn G, ông bà B H sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền 15.000.000 đồng đã bán đất cho ông bà G2 G3; như vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà TH với ông bà B, H và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà B, H với ông bà G2, G3 là vô hiệu.

Ngày 05/4/2022, cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, có kết quả như sau: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 34/SĐ là đất được Nhà nước quy hoạch là đất trồng cây hàng năm đứng tên ông Nguyễn Văn G, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0133100 ngày 21/4/2003 do UBND huyện QQ cấp. Đất tranh chấp có tổng diện tích là 240,2m² có giá trị là 7.206.000 đồng, tài sản trên đất là cây trồng có giá trị là 2.930.000 đồng.

Về việc bị đơn yêu cầu ông G phải để lại 10m mặt đường kéo dài thẳng vào trong đến nương nước, tương đương khoảng 70m² đất để làm đường đi vào

nương, mới trả lại phần đất mua bán chuyển nhượng trái phép mà không đưa ra được cơ sở căn cứ pháp luật, nên không được chấp nhận.

Do đó việc cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đỗ Hữu G2 và Phan Thị G3 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn G diện tích đất tranh chấp là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Đối với việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông bà Nguyễn Văn B, bà Vũ Thị H với ông bà Đỗ Hữu G2 – Phan Thị G3 là giao dịch không hợp pháp, trái với pháp luật, bên mua là ông B bà H đã tự nguyện trả lại toàn bộ số tiền mua đất là 15.000.000 đồng, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông bà B - H phải trả cho ông bà G2 – G3 số tiền 15.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với việc bà Nguyễn Thị TH đã chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn G khi chưa được sự đồng ý của ông G và cũng không giấy tờ hợp pháp khác, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị TH và ông bà B, H là vô hiệu; tại phiên tòa phúc thẩm bà TH và ông bà B - H tự thỏa thuận và không yêu cầu tòa án giải quyết

[3] Từ những nhận định phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên buộc ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Đỗ Hữu G2 và bà Phan Thị G3, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện QQ, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào các Điều 158, 161, 163, 164, 168, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G.
2. Buộc ông Đỗ Văn G2 và bà Phan Thị G3 trả lại cho ông Nguyễn Văn G 240,2m² đất nương thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 34/SĐ, đất có tứ cạnh: Phía Bắc giáp đất nương của ông G có độ dài 6,5m; phía Tây giáp rãnh nước + đất của ông G2, có độ dài là 35m; phía Đông giáp mép đường dân sinh bản KC

vào khu bãi đá, có độ dài 35m; phía Nam giáp đất nương của ông G, có độ dài 7,12m.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Hữu G2 và Phan Thị G3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001051 ngày 22/8/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện QQ, tỉnh Sơn La đã nộp đủ số tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 16/01/2023./.

“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”.

Nơi nhận:

- TAND huyện QQ, tỉnh Sơn La;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện QQ, tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Hoàng Văn Tuyên