

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 28/2023/DS-PT
Ngày: 16/5/2023
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
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 tòa: Ông Nông Bế Chiến

Các Thẩm phán: Ông Ngôn Ngọc Viên
Bà Nguyễn Thị Như

Thư ký phiên tòa: Ông Nông Hữu Duy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Lan Anh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2022/TLPT-DS ngày 11/11/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng bị kháng cáo,

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 05 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị A (Nguyễn Thị Hồng A)

HKTT: 2 dãy 6, tổ 26, phường N, huyện P, thành phố Hà Nội;

Chỗ ở hiện nay: tổ 02 (tổ 4 cũ), xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bạch Tuyết C

Địa chỉ: P 509 - K12 phường O, huyện P, thành phố Hà Nội; có mặt.

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Luật sư Phạm Thế D - Văn phòng luật sư Q – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phòng 1112, Tòa nhà Thăng Long TOWER, 33 Mạc Thái Tổ, phường R, Quận S, thành phố Hà Nội; có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Vi Thị B.

Địa chỉ: tổ 09, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hoàng Hồng E; có mặt.

Ông Nguyễn Anh F; có mặt.

Cùng trú tại địa chỉ: 820 Minh Khai, xã T, huyện P, Hà Nội;

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

1. Bà Hoàng Hồng E

2. Ông Nguyễn Anh F

Cùng trú tại: 820 Minh Khai, xã T, huyện P, Hà Nội;

3. Nguyễn Văn G; địa chỉ: tổ 06, phường Ngọc Xuân, huyện M, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt có lý do.

4. Đinh Việt H; địa chỉ: tổ 2 (tổ 4 cũ), xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt có lý do.

5. Đinh Quang I; địa chỉ: tổ 2 (tổ 4 cũ), xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt có lý do.

6. Hà Thị K; địa chỉ: số 127, phố X, xã Y, huyện M, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt có lý do.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Vi Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2020; bản tự khai ngày 17/6/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị A (Nguyễn Thị Hồng A) trình bày:

Năm 2004, bà mua thửa đất số 72, diện tích 90m² (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) với ông Nguyễn Văn G. Thửa đất này ông G được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Cao Bằng giao quyền sử dụng đất ở ngày 30/5/2003 theo quyết định số: 1073/QĐ-UBND. Lúc bà nhận chuyển nhượng, trên đất không có công trình xây dựng nào. Sau khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất theo quy định của pháp luật, bà cho con trai là Đinh Quang I đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ngày 16/12/2005, thửa đất số 72 được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AD 823144. Ngày 12/6/2019, bà được tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và bà đã đăng ký sang tên theo quy định.

Năm 2011, khi gia đình bà ra lô đất để chuẩn bị xây dựng nhà thì thấy trên đất có xây hàng rào bao quanh. Sau khi tìm hiểu, gia đình bà mới biết bà Vi Thị B là người tiến hành xây dựng. Bà đã gửi đơn đề nghị tới UBND xã L, thị xã Cao Bằng yêu cầu chính quyền giải quyết. Ngày 26/10/2011, UBND xã L đã tổ chức buổi làm việc giữa gia đình bà và bà B. UBND xã L đưa ra kết luận: “Gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ là hợp pháp và trong thời gian chờ đợi các cấp có thẩm quyền giải quyết hai gia đình giữ nguyên hiện trạng”. Việc bà B chiếm và xây dựng công trình trên đất của bà là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Sự việc này bà đã tố cáo ra cơ quan công an nhưng được thông báo không có dấu hiệu hình sự nên bà đã khởi kiện vụ án dân sự ra Tòa án nhân dân huyện M. Bà yêu cầu bà Vi Thị B trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m², mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng) và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất 90m².

Tại bản tự khai đề ngày 17/6/2020, lời khai trong quá trình hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bạch Tuyết C trình bày: Bà Nguyễn Thị A và bà Vi Thị B không có mối quan hệ gì.

Năm 2004, bà A biết ông Nguyễn Văn G có nhu cầu bán thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m² (18mx5m), mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng). Phần đất này được UBND tỉnh Cao Bằng cấp cho ông G. Thửa đất có các phía tiếp giáp:

- + Phía Đông: Giáp vỉa hè đường phố.
- + Phía Tây: Giáp mương thoát nước chung.
- + Phía Nam: Giáp lô đất số 73 - mặt bằng số 10.
- + Phía Bắc: Giáp lô đất số 71 - mặt bằng số 10.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà A đã kê khai thủ tục để cấp GCNQSDĐ. Ngày 16/12/2005, thửa đất số 72 được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AD 823144 mang tên hộ ông Đinh Quang I (con trai của bà A). Thời điểm cấp GCNQSDĐ trên, hộ gia đình bà A có 03 thành viên gồm: ông Đinh Việt H; bà Nguyễn Thị Hồng A và ông Đinh Quang I.

Khi mua đất với ông G, đất trống, trên đất không có tài sản gì. Đến năm 2011, bà A biết bà B xây bờ tường gạch bao quanh khu đất, cao khoảng 01m nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ngày 26/10/2011, bà A làm đơn lên UBND xã L và UBND phường đề nghị dừng tất cả các hoạt động xây dựng trên đất và giữ nguyên hiện trạng đất. Theo UBND xã L việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà A cũng như việc mua bán đất giữa ông G và bà A là đúng theo quy định của pháp luật.

Khoảng năm 2014, bà B xây dựng, coi nơi nhà mái tôn tạm trên toàn bộ diện tích đất. Sau khi biết bà B xây dựng công trình trên đất, bà A đã làm đơn đến Công an huyện M với lý do bà B chiếm dụng đất và xây dựng nhà trái phép và được trả lời không có dấu hiệu hình sự nên không thụ lý giải quyết. Ngày 12/6/2019, bà A được tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72 và Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện M đã xác nhận.

Bà A yêu cầu bà Vi Thị B, bà Hoàng Hồng E và ông Nguyễn Anh F trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m², mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng) và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên toàn bộ diện tích đất trên.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 18/5/2020, biên bản làm việc ngày 17/8/2022 bị đơn bà Vi Thị B trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị A (Nguyễn Thị Hồng A) không quen biết. Nguồn gốc thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m² tại tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng là đất tổ tiên để lại do ông Vi Côn Cương và bà Hoàng Thị Đoan – bố mẹ bà mua với ông Hoàng Quang Bật và bà Lưu Thị Bưởi. Việc mua bán có giấy tờ (văn tự đoạn mại đề ngày 12/12/1946 và được xã Quang Trung, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng chứng thực). Sau khi mua đất, bố mẹ bà vẫn quản lý và sử dụng thường xuyên. Đến năm 1959, bố mẹ bà cho đất vào Hợp tác xã (HTX) Thị Xuân. Năm 1989, HTX Thị Xuân tan rã khu đất được trả lại cho gia đình quản

lý và sử dụng. Năm 1954, ông Vi Côn Cương mất, đến năm 1972 bà Hoàng Thị Đoan mất và để lại phần đất trên cho bà. Khi chia chỉ chia bằng miệng không xác lập văn bản gì. Sau khi được bố mẹ chia đất, bà vẫn quản lý và sử dụng phần đất trên. Khoảng năm 2000, UBND huyện M cử người đến đo đạc phần đất của bà nhưng việc đo đạc này bà không được thông báo hay nhận được bất cứ văn bản gì liên quan. Sau khi đo đạc, bà được biết đất đã được nhà nước chia lô và phân đất cho ai bà không rõ. Việc bà A mua đất này với ai bà không nắm được. Việc tranh chấp bắt đầu từ khoảng năm 2018 xuất phát từ việc bà A động thổ trên đất không được sự cho phép của bà. UBND xã L đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng đều không có kết quả. Sau đó, bà A gửi đơn tố cáo bà đến Công an huyện M.

Trên thửa đất số 72, bà nhờ con gái là Hoàng Hồng E và con rể là Nguyễn Anh F dựng nhà tạm bằng proxy măng quây tôn (không nhớ rõ thời gian dựng) nhằm giữ đất bởi đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà. Mọi chi phí xây dựng đều do bà bỏ ra. Nhà tạm này hiện nay bà đang cho bà Hà Thị K – Chủ cửa hàng vật liệu xây dựng K Đạo thuê làm kho để vật liệu xây dựng. Việc thuê này bà không nhớ là có hợp đồng thuê hay không. Bà chỉ nhớ bà K thuê làm kho được khoảng 03 – 04 năm nay. Bà K thanh toán thuê trực tiếp cho bà (nếu bà không ra lấy được tiền thì bà K sẽ gửi lại tiền thuê cho cháu của bà đang làm tại cửa hàng vật liệu xây dựng Dũng E). Đến thời điểm hiện tại, bà K mới thanh toán tiền thuê nhà đến hết năm 2021, chưa thanh toán tiền thuê năm 2022. Do khi thuê hai bên không có hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau nên khi bà K muốn trả lại nhà lúc nào bà cũng sẵn sàng nhận lại hoặc nếu bà có nhu cầu cần đến thì bà K cũng sẽ trả lại nhà cho bà ngay. Do bà ít khi xuống phần đất số 72 nên bà cũng không biết việc bà K có sửa chữa, cải tạo phần nhà thuê hay không, bà có nghe bà K nói lại phần nhà cho thuê để làm kho ẩm ướt và bị dột nhiều chỗ.

Đối với lô đất số 69, diện tích 90m² mặt bằng quy hoạch khu dân cư Nà Cạn I: Trong văn tự đoạn mại, hai sào rưỡi đất có diện tích 1.600m² (1 sào = 40 bó mạ, 01 bó mạ = 16m²). Cách tính diện tích này được áp dụng tại HTX Thị Xuân và nhiều văn bản pháp luật thời đó. Phần đất tại văn tự đoạn mại đều là đất ruộng và gia đình bà đã cho toàn bộ vào HTX Thị Xuân năm 1959. Năm 1962, nhà nước có dự án sân bay và HTX Thị Xuân đã đưa toàn bộ phần đất của các hộ dân vào dự án đó. Phần đất của gia đình bà được xác định tại khu nhà chờ sân bay. Tuy nhiên, bà không thấy sân bay hoạt động. Năm 1989 HTX tan rã, phần đất của gia đình nhà ai người đó lấy về. Gia đình bà đã nhận lại toàn bộ đất gia đình đã đưa vào HTX. Gia đình vẫn tiếp tục canh tác trên phần đất này (trồng ngô, trồng lúa). Khoảng năm 2000, gia đình bà được nhà nước cấp lô đất số 69, diện tích 90m² do gia đình đã bị mất nhiều đất ở khu đất nhà chờ sân bay. Để được nhà nước cấp lô đất này, gia đình đã phải nộp số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng. Thửa đất số 69 thuộc đám đất Nà Khuyên (đám đất này gia đình bà cũng được thừa kế lại). Thửa đất số 72 nằm trong đám đất Nà Ván (văn tự đoạn mại năm 1946). Cả hai thửa đất này đều nằm trong khu vực nhà chờ sân bay.

Yêu cầu khởi kiện của bà A bà không nhất trí bởi đây là đất của bố mẹ để lại cho bà, có giấy tờ mua bán rõ ràng.

Tại biên bản xác minh ngày 09/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G trình bày:

Ông không có quan hệ gì với bà Nguyễn Thị Hồng A và bà Vi Thị B. Khi UBND tỉnh Cao Bằng có chủ trương giao đất để làm đất ở, ông thuộc đối tượng nên đã làm đơn xin phân đất (giao đất) đối với lô đất số 72, diện tích 90m², mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng). Sau khi đơn được UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt, UBND tỉnh Cao Bằng đã có quyết định số: 1073/QĐ-UBND ngày 30/5/2003 về việc giao quyền sử dụng đất ở cho ông. Sau khi có quyết định này, ông đã thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông đã nộp thuế trước bạ, tuy nhiên chưa được cấp GCNQSDĐ. Khoảng năm 2003 - 2004, do cần tiền lo việc gia đình ông đã bán phần đất trên cho bà A. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà A hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Khi ông đi nhận đất được giao, ông được UBND xã L, địa chính đất đai phường xác nhận lô đất và cắm cọc ranh giới đất mà ông được phân. Sau khi tiến hành thực địa và cắm cọc lô đất, UBND xã L đã ra quyết định để ông nộp thuế đất. Trong quá trình từ khi có quyết định giao đất đến khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà A không có ai cản trở và toàn bộ quá trình trên đều diễn ra theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 14/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Việt H trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Hồng A là quan hệ vợ chồng. Năm 2005, gia đình ông mua thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m² (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng) với ông Nguyễn Văn G. Thửa đất này ông G được UBND tỉnh Cao Bằng giao quyền sử dụng đất ở ngày 30/5/2003 theo quyết định số: 1073/QĐ-UBND. Bà A là người đứng ra thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất theo quy định của pháp luật, gia đình ông đã thống nhất để cho con trai ông Đinh Quang I đại diện hộ gia đình kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Ngày 16/12/2005, thửa đất trên được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AD 823144 mang tên hộ ông Đinh Quang I. Thời điểm cấp GCNQSDĐ trên, hộ gia đình ông gồm 03 thành viên: Ông (Đinh Việt H), vợ ông Nguyễn Thị Hồng A và con trai ông Đinh Quang I.

Năm 2011, bà Vi Thị B dựng nhà và các công trình khác trên thửa đất trên dẫn đến việc tranh chấp giữa hai bên gia đình. Gia đình ông đã làm đơn đến UBND xã L đề nghị phường tổ chức hòa giải. Do thời điểm đó, con trai ông đang công tác tại Hà Nội nên cả gia đình thống nhất để vợ ông tham gia buổi hòa giải tại UBND xã L. Tại buổi làm việc ngày 26/10/2011, hai bên không thể hòa giải nên UBND xã L kết luận: “Gia đình bà A đã được cấp GCNQSDĐ là hợp pháp và trong thời gian chờ đợi các cấp có thẩm quyền giải quyết hai gia đình giữ nguyên hiện trạng”. Ngày 12/6/2019, thửa đất trên đã được tặng cho bà A. Việc tặng cho này cả gia đình đều biết, thống nhất và không ai có ý kiến gì. Bà A yêu cầu bị đơn

trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m², mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng) và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất ông nhất trí bởi phần đất này gia đình ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông G và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp GCNQSDĐ.

Tại bản tự khai ngày 14/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quang I trình bày:

Năm 2005, mẹ ông là Nguyễn Thị Hồng A mua thửa đất số 72, diện tích 90m² (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng với ông Nguyễn Văn G. Thửa đất này ông G được UBND tỉnh Cao Bằng cấp ngày 30/5/2003 theo quyết định số: 1073/QĐ-UBND. Sau khi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất theo quy định của pháp luật, gia đình ông đã thống nhất để ông đại diện kê khai và đứng tên trên GCNQSDĐ. Ngày 16/12/2005, thửa đất trên được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AD 823144 mang tên hộ gia đình ông Đinh Quang I. Thời điểm cấp GCNQSDĐ trên, hộ gia đình ông gồm 03 thành viên: bố ông (Đinh Việt H), mẹ ông Nguyễn Thị Hồng A và ông.

Năm 2011, bà Vi Thị B xây dựng nhà và các công trình khác trên thửa đất số 72 nên ông đã làm đơn đề nghị UBND xã L tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai gia đình. Thời điểm này ông đang công tác tại Hà Nội nên cả gia đình thống nhất để mẹ ông đại diện gia đình tham gia buổi làm việc do UBND xã L tổ chức. Tại buổi làm việc ngày 26/10/2011, hai bên không thể hòa giải nên UBND xã L kết luận: “Gia đình bà A đã được cấp GCNQSDĐ là hợp pháp và trong thời gian chờ đợi các cấp có thẩm quyền giải quyết hai gia đình giữ nguyên hiện trạng”. Để thuận tiện cho việc giải quyết tranh chấp, ông đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất nói trên cho mẹ ông ngày 12/6/2019 để mẹ ông được toàn quyền định đoạt. Cuối năm 2019, mẹ ông đứng tên khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu bà B phải phá dỡ nhà và di chuyển tài sản của gia đình bà B đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Ông hoàn toàn nhất trí với trình bày của mẹ ông tại đơn khởi kiện cũng như các lời khai tại Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ ông để quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng của gia đình ông được pháp luật bảo vệ.

Tại biên bản làm việc ngày 16/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị K trình bày: Bà là người hiện nay đang thuê phần kho để vật liệu xây dựng trên đất của bà Vi Thị B (thửa đất số 72, diện tích 90m² tại tổ 11, xã L, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng). Việc thuê kho giữa bà và bà B có hợp đồng thuê được ký kết 05 năm một lần từ năm 2021, còn trước đây bà B cho bà để nhờ vật liệu xây dựng. Việc thanh toán tiền thuê bà đưa trực tiếp cho bà B và có ký sổ giao nhận. Hiện nay, hợp đồng thuê giữa bà và bà B chưa kết thúc (do bà không giữ hợp đồng thuê nên bà không nhớ ngày kết thúc hợp đồng). Mặc dù phần kho bà B đã xuống cấp (bị dột nhiều khi trời mưa) nhưng khi thuê bà cũng không tiến

hành việc sửa chữa gì. Bà vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc thuê kho để vật liệu xây dựng. Bà sẽ thỏa thuận với người được Tòa án tuyên quyền quản lý và sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp giữa bà Vi Thị B và bà Nguyễn Thị A khi bản án xét xử có hiệu lực pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A (Nguyễn Thị Hồng A) trình bày:

Ngày 08/8/2022: Năm 2004 khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 72 với ông Nguyễn Văn G bà biết giáp ranh của thửa đất số 72 với các thửa đất liền kề. Khi gia đình bà làm đơn đến UBND xã L để hòa giải tranh chấp đất đai với bà Vi Thị B bà có được nghe khi tranh chấp đất đai với các hộ khác bà B đều đưa văn tự đoạn mai ra làm chứng và cho rằng các phần đất tranh chấp đều là của gia đình bà B và nằm trong văn tự này.

Ngày 30/8/2022: Tranh chấp giữa gia đình bà và bà B phát sinh từ năm 2011. Khi bà nhận chuyển nhượng đất với ông G (lô đất số 72) cả dãy đó chỉ có nhà bà Trương Kim Tuyền (lô đất số 73) còn các lô đất khác đều là đất trống. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số 72 diễn ra vào năm 2005 và có lập hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2011, bà không nhớ rõ thửa đất số 72 đã được quyên tôn, rào gạch chưa mà khi ra thửa đất bà chỉ thấy một số đồ vật, tài sản (như sắt) của ai đó để trên đất. Bà làm đơn tố cáo ra Công an huyện M do có xung đột, mâu thuẫn giữa bà và ông Dũng, bà E (sau năm 2011). Việc thuê kho trên thửa đất số 72 do bà B và bà K tự thỏa thuận nên bà sẽ không cho bà K tiếp tục thuê mà yêu cầu bà B trả lại thửa đất số 72 nguyên trạng (đất trống). Bà sẽ cho bà K thời gian từ 10 ngày đến 15 ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật để di chuyển số vật liệu xây dựng. Bà không yêu cầu bà B phải trả lại số tiền thuê nhà mà bà K đã thanh toán cho bà B. Bà nhất trí với lời trình bày của bà Hoa cũng như quan điểm bảo vệ của luật sư D tại phiên tòa ngày 08/8/2022. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà yêu cầu bà B phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 72, diện tích 90m² tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 72 cho bà.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bạch Tuyết C trình bày:

Ngày 08/8/2022:

Tại đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị A yêu cầu bà Vi Thị B phải dỡ bỏ tài sản xây dựng trên thửa đất 72, trả lại quyền sử dụng đất cho bà A nhưng tại buổi công khai tiếp cận chứng cứ và hòa giải, đại diện theo ủy quyền của bà B (vợ chồng ông Nguyễn Anh F và bà Hoàng Hồng E) khai tài sản đó do họ xây dựng nên bà A đã bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bà B, bà E và ông Dũng trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m², mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng) và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên toàn bộ 90m² đất trên.

Thửa đất số 72 bà A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn G (được UBND tỉnh Cao Bằng cấp ngày 30/5/2003 theo Quyết định số: 1073/QĐ-UBND).

Vị trí, hình thể thửa đất được thể hiện trên hồ sơ địa chính. Năm 2005, thửa đất này được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đinh Quang I (hộ gia đình Đinh Quang I gồm 03 nhân khẩu: ông Đinh Việt H, bà Nguyễn Thị A, ông Đinh Quang I). Khi nhận bàn giao đất trên thực địa, trên đất không có hoa màu, tài sản, là thửa đất trống (đất sạch). Năm 2019, bà A được sang tên quyền sử dụng đất từ việc tặng cho, có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện M. Việc hộ gia đình bà A nhận chuyển nhượng, bà A nhận tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 72 là hợp pháp, ngay tình. Do đó, bà A có toàn quyền sử dụng thửa đất số 72, diện tích 90m² tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và được pháp luật bảo hộ khi bị người khác xâm phạm. Do đó, bà A có toàn quyền đòi lại quyền sử dụng đất của mình.

Bà Vi Thị B không chứng minh được thửa đất nông nghiệp mà ông cha đã mua theo văn tự đoạn mại năm 1946 tại cánh đồng Nà Cạn (2,5 sào) trùng với thửa đất số 72 đã cấp GCNQSDĐ cho bà A. Năm 1959, toàn bộ đất nông nghiệp của bà B tại cánh đồng Nà Cạn được đưa vào HTX Thị Xuân và được quy hoạch làm nhà chờ sân bay. Năm 1989, HTX Thị Xuân giải thể, quy hoạch làm nhà chờ sân bay cũng không được thực hiện, thấy đất bỏ trống, gia đình bà B trở lại đất canh tác. Bà B khai HTX trả lại đất nhưng bà không cung cấp được văn bản trả lại đất. Do đó, toàn bộ đất nông nghiệp cánh đồng Nà Cạn (trong đó có đất nông nghiệp trước đây của bà B) đã trở thành đất công do nhà nước quản lý. Bà B cho rằng nhà nước thu hồi đất của bà không ban hành quyết định thu hồi đất, không bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản cho bà là không đúng. Đất bị thu hồi để quy hoạch khu dân cư Nà Cạn là đất công, không còn thuộc quyền sử dụng của bà B. Do đó, nhà nước không ban hành quyết định hồi đất cho riêng bà B là đúng pháp luật. Khi nhà nước quy hoạch khu đất thành khu dân cư Nà Cạn, bà B đã được kê khai sử dụng đất (1.328m² và đã được đền bù giao lô đất số 69 tại khu A, diện tích 90m²). Diện tích chênh lệch còn lại và hoa màu bà B đã được đền bù, hỗ trợ theo đơn giá quy định (bà chỉ thắc mắc về đơn giá bồi thường không thỏa đáng thể hiện tại các biên bản làm việc tại UBND xã L).

Như vậy, việc bà A yêu cầu bà B, ông Dũng, bà E phá dỡ, di dời tài sản ra khỏi thửa đất và trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 72 cho bà A là đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà A.

Ngày 11/8/2022:

Tại phiên tòa ngày 08/8/2022, nguyên đơn yêu cầu bà B, ông Dũng, bà E phá dỡ, di dời tài sản ra khỏi thửa đất và trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 72 cho bà A. Nhưng tại buổi xét xử hôm nay (ngày 11/8/2022), vợ chồng ông Dũng khai tài sản do vợ chồng ông Dũng xây dựng, tiền là của bà B bỏ ra. Tài sản xây dựng trên thửa đất số 72 được xác định là của bà B. Do đó, bà A chốt lại yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bà Vi Thị B phải dỡ bỏ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 72, diện tích 90m² tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh F trình bày:

Ngày 08/8/2022:

Thửa đất số 72 được ông Vi Côn Cương và bà Hoàng Thị Đoan mua với ông Hoàng QuangBAT và bà Lưu Thị Bưởi trong văn tự đoạn mại đề ngày 12/12/1946, được xã Quang Trung, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng chứng thực. Phần đất của gia đình trong văn tự này khoảng mấy nghìn mét vuông và đều được thừa kế lại từ tổ tiên. Văn tự năm 1946 có nhiều thửa đất khác nhau nhưng ông không xác định được cụ thể các thửa đất đó. Tất cả đều là đất ruộng và thời điểm đó đất ruộng nhà ai người đó làm. Hai sào rưỡi trong văn tự đoạn mại là bao nhiêu mét vuông ông không biết bởi thời điểm đó đất được xác định bằng sào hoặc bó mạ. Ngoài những phần đất được thể hiện trong văn tự đoạn mại gia đình bà B còn nhiều đất ở nơi khác nữa. Năm 1959, gia đình bà B đưa toàn bộ phần đất ruộng của gia đình vào HTX. Phần đất đang tranh chấp là một trong những phần đất đưa vào HTX. Khi tan HTX vào năm 1989 gia đình đã được trả lại toàn bộ khu đất cho vào HTX trong đó có thửa đất đang tranh chấp và sau đó gia đình đã trồng lúa trên đó. Việc trả lại đất của HTX không có giấy tờ, đất của nhà ai người đó lấy về. Khi gia đình đưa đất vào HTX thì gia đình vẫn là người sử dụng những phần đất đưa vào này. Dự án sân bay được bắt đầu từ năm 1962. Vào thời điểm này, Bộ quốc phòng lấy đất của HTX để làm sân bay và nhà chờ sân bay. Khu vực đất đang tranh chấp không phải là khu nhà chờ sân bay, không được HTX giao lại cho Bộ quốc phòng. Sân bay đã hình thành tuy nhiên sau đó không hoạt động nên nhà nước đã trả lại đất cho HTX và HTX trả lại đất cho dân.

Đường dân sinh năm 2000 là đường cắt đôi khu đất có thửa đất số 72 và khu đất gia đình bà B đang có phòng trọ cho thuê. Năm 2003, bà B được giao quyền sử dụng đất ở đối với lô đất số 69 (diện tích 90m²) do gia đình bà B bị thu hồi đất khi nhà nước làm đường dân sinh năm 2000 nên được bồi thường. Lô đất này gia đình đã phải trả một khoản tiền để nhà nước cấp đất trên chính diện tích đất của gia đình. Ông không biết bị thu hồi bao nhiêu đất thì được nhà nước đền bù. Theo báo cáo phương án xử lý giải quyết đất đai khu Nà Cạn xã L, thị xã Cao Bằng tháng 11 năm 2002, diện tích 1.328m² là diện tích đất nhà nước kiểm đếm khi làm đường dân sinh năm 2000; gia đình bà B còn lại 1.258m² đất sau khi nhà nước đền bù lô đất số 69 với diện tích là 90m². Ngày 26/11/2002, ông không biết tại trụ sở UBND xã L diễn ra cuộc họp thông báo phương án xử lý giải quyết đất ở khu A – thuộc khu dân cư Nà Cạn I xã L, thị xã Cao Bằng. Cũng theo báo cáo tháng 11 năm 2002 này, lô đất số 82 dự kiến cấp cho ông không liên quan đến khu đất nhà bà B. Gia đình bà B không biết tại sao thửa đất đang tranh chấp lại được cấp cho ông Nguyễn Văn G trong khi nhà nước chưa tiến hành việc đền bù, bồi thường khi thu hồi đất cho gia đình. Do nhà nước chưa tiến hành việc đền bù, bồi thường cho gia đình nên gia đình bà B không nhất trí trả lại quyền sử dụng đất đối với lô đất số 72 cho bà A.

Đối với phần tài sản, vật kiến trúc trên đất, bà B là người xây dựng nhà kho để cho thuê từ năm 2009. Do tuổi cao nên bà B đã nhờ vợ chồng ông bà xây hộ.

Việc xây dựng kho trên đất gia đình không xin cấp phép. Bị đơn không chấp nhận việc tháo dỡ công trình trên đất.

Ngày 11/8/2022: Phần tài sản trên đất ông không nhớ xây dựng từ thời gian nào. Ông là người làm giúp bà B do khi đó bà B tuổi đã cao. Bà B là người bỏ tiền ra để xây dựng. Phần tài sản trên đất chỉ là tường rào bằng gạch bao quanh, mái lợp tôn, khung sắt. Tài sản này được xây dựng để làm kho. Hiện nay kho này bà B đang cho thuê và ông không biết bà B cho ai thuê.

Ngày 30/8/2022: Ông tiến hành việc quyên tôn trên thửa đất số 72 vào năm 2006; lợp mái tôn vào năm 2011. Tranh chấp giữa bà B và bà A xảy ra vào năm 2011. Ông xác nhận phần tài sản trên đất chỉ là tường rào bằng gạch bao quanh, mái lợp tôn, khung sắt. Ông yêu cầu làm rõ những vấn đề sau: xem xét tính pháp lý của GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đinh Quang I. Văn tự đoạn mại năm 1946 của gia đình bà B được sử dụng để giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà B với ai tại khu vực đất Sông Bằng như bà A trình bày tại phiên tòa không. Khi Nhà nước thu hồi đất làm dự án khu dân cư Nà Cạn I đã thực hiện việc đền bù cho dân chưa. Bà B không nhất trí trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 72 và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Hồng E trình bày:

Ngày 08/8/2022: Gia đình bà B có mấy nghìn mét vuông đất tại khu vực Sông Bằng và đều được thể hiện trong văn tự đoạn mại đề ngày 12/12/1946. Khi đưa đất vào HTX gia đình có kê khai nhưng bà không biết diện tích kê khai là bao nhiêu. Khi nhà nước thu hồi đất để làm đường 3/10 đất của gia đình bà B ở phía trước (mặt đường) được đền bù. Còn phần đất đang tranh chấp là đất phía sau. Khi nhà nước phân lô để cấp đất cho những người có nhu cầu nhà nước chưa thực hiện việc đền bù cho gia đình. Bà khẳng định lô đất số 69 và lô đất số 72 đều không nằm trong khu nhà chờ sân bay. Tại khu vực có thửa đất đang tranh chấp vẫn có sự mua bán, chuyển nhượng đất đối với các lô đất khác. Những người nhận chuyển nhượng đều đến thỏa thuận và trả một khoản tiền cho bà B như trường hợp của nhà bà Trương Kim Tuyến. Bà xác nhận được tham dự việc xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tiến hành vào ngày 08/9/2020 tại tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng tuy nhiên bà không nhất trí ký biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bởi toàn bộ phần đất đang tranh chấp và các khu đất giáp ranh đều thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà Vi Thị B.

Đối với phần tài sản, vật kiến trúc trên đất, bà B là người xây dựng nhà kho để cho thuê từ năm 2009. Do tuổi cao nên bà B đã nhờ vợ chồng ông bà xây hộ. Việc xây dựng kho trên đất gia đình không xin cấp phép. Bị đơn không chấp nhận việc tháo dỡ công trình trên đất.

Ngày 11/8/2022: Phần kho này bà B đang cho bà Hà Thị K trú tại số 127, phố Kim Đồng, phường Hợp Giang, huyện M, tỉnh Cao Bằng thuê làm kho để vật liệu xây dựng.

Ngày 30/8/2022: Việc thuê kho giữa bà B và bà K có hợp đồng. Bà đề nghị xem xét lại quyết định giao đất số: 1073/QĐ-UB ngày 30/5/2003 của UBND tỉnh

Cao Bằng cho ông Nguyễn Văn G. Bà B không nhất trí trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 72 và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Phạm Thế D trình bày:

Ngày 08/8/2022:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72 của bà Nguyễn Thị A có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn G được UBND tỉnh Cao Bằng cấp ngày 30/5/2003 theo quyết định số: 1073/QĐ-UBND. Năm 2005, gia đình bà A được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ mang tên hộ gia đình ông Đinh Quang I. Năm 2019, bà A được sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 72. Do đó, bà A có toàn quyền sử dụng thửa đất số 72, diện tích 90m² tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”. Do đó, khi quyền sử dụng đất bị xâm phạm, bà A có toàn quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự.

Tại buổi hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 17/6/2020, đại diện theo ủy quyền của bà Vi Thị B - ông Nguyễn Anh F và bà Hoàng Hồng E trình bày về nguồn gốc thửa đất số 72 là do tổ tiên để lại bằng chứng là Văn tự đoạn mai ngày 12/12/1946 (bố mẹ đẻ của bà B là ông Vi Côn Cương và bà Hoàng Thị Đoan mua của ông Hoàng Quang Bật và bà Lưu Thị Bưởi 2,5 sào tại cánh đồng Nà Cạn). Năm 1959, đất của gia đình bà B được đưa vào HTX Thị Xuân. Năm 1989, HTX Thị Xuân giải thể khu đất được trả lại cho gia đình bà B sử dụng. Thời điểm gia đình bà B đưa đất vào HTX Thị Xuân, theo chủ trương của Nhà nước khu đất này được quy hoạch làm sân bay (nhà chờ sân bay) nhưng sau đó không làm nữa gia đình bà B tiếp tục sử dụng. Khi nhà nước quy hoạch xây dựng khu dân cư Nà Cạn, gia đình bà B không nhận được thông báo thu hồi đất, không được đền bù về đất. Việc trình bày về nguồn gốc đất của gia đình bà B như trên là không chính xác, bởi lẽ:

Như bà B trình bày tại UBND xã L thì vào năm 1959, đất gia đình bà đã đưa vào HTX Thị Xuân quản lý. Khi HTX Thị Xuân giải thể, đất sẽ được bàn giao về UBND xã quản lý thành đất công, không còn thuộc quyền quản lý của gia đình bà B. Tuy nhiên, do việc quản lý không chặt chẽ để gia đình bà B tái chiếm lại đất, mới dẫn đến khó khăn trong quá trình giải quyết sau này. Khi Nhà nước quy hoạch khu sân bay vào năm 1996 đã không đền bù cho những hộ gia đình sử dụng đất trong sân bay, chỉ được đền bù hoa màu. Điều này lý giải việc gia đình bà B không có quyết định thu hồi đất theo Thông báo số: 511/UB ngày 17/9/1996 của UBND tỉnh Cao Bằng.

Khi quy hoạch khu dân cư Nà Cạn, năm 1998, Nhà nước đã có Thông báo số: 255/TB-ND-UB ngày 02/10/1998 về việc thu hồi toàn bộ đất đai khu vực nhà

chờ sân bay cũ tại Nà Cạn, xã L. Quy mô quy hoạch khu dân cư gồm 113 lô đất, trong đó khu A có 57 lô đất từ lô 57 đến lô 113 (đất trong địa giới khu sân bay cũ) dành để đền bù đất ở di chuyển dân cư theo quy hoạch. Do gia đình bà B tiếp tục sử dụng đất sau khi HTX Thị Xuân giải thể nên vẫn được kê khai diện tích đất đang sử dụng là 1.328m² và đã được đền bù giao lô đất số 69 (90m²) tại khu A và diện tích 1.258m² theo quyết định số: 195/QĐ-ND-UB ngày 14/02/2003 của UBND tỉnh Cao Bằng. Hoa màu trên đất, diện tích chênh lệch giữa đất kê khai và đất được giao gia đình bà B đã được xét duyệt hỗ trợ theo Báo cáo số: 91/BC.UB ngày 09/12/2002 của UBND thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Còn thửa đất số 72 tại khu A, ông Nguyễn Văn G được giao theo quyết định số: 1073/QĐ-UBND ngày 30/5/2003. Gia đình bà A đã nhận chuyển nhượng năm 2005 và được UBND thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ năm 2005 theo thẩm quyền.

Như vậy, việc bà B cho rằng thửa đất số 72 tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là của gia đình bà B là không có căn cứ. Gia đình bà B đã xâm chiếm, xây dựng nhà và công trình khác trên đất của gia đình bà A đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp tại chứng thư pháp lý là GCNQSDĐ số AD 823144 là hành vi xâm phạm đặc biệt nghiêm trọng đến quyền tài sản và lợi ích hợp pháp của gia đình bà A. Từ sự phân tích trên, căn cứ Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 16 Điều 3; khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, buộc gia đình bà Vi Thị B dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 72, diện tích 90m² tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; trả lại quyền sử dụng đất cho bà A theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 11/8/2022: Qua diễn biến tại phiên tòa (cụ thể lời trình bày của ông Dũng, bà E) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, buộc bà Vi Thị B phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 72, diện tích 90m² tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; trả lại quyền sử dụng đất cho bà A theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 30/8/2022: Luật sư bảo lưu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn như đã trình bày tại phiên tòa ngày 08/8/2022 và ngày 11/8/2022. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, buộc bà Vi Thị B phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 72, diện tích 90m² tại khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; trả lại quyền sử dụng đất cho bà A theo đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 2, Điều 19, Điều 20, Điều 21 và Điều 23 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ khoản 20 Điều 4, khoản 2 Điều 10, Điều 50, 105, 106, 107, 135 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

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.

Căn cứ Điều 26 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]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A (Nguyễn Thị Hồng A) đối với bà Vi Thị B.

Bà Nguyễn Thị A (Nguyễn Thị Hồng A) được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998 (thửa đất số 129, tờ bản đồ số 70, bản đồ địa chính năm 2015), diện tích 90m², mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng) có tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông (mặt tiền): giáp đường bê tông (5m)
 - + Phía Nam: giáp thửa đất số 73 (bà Trương Kim Tuyền) (18m).
 - + Phía Tây: giáp nương xây (5m).
 - + Phía Bắc: giáp thửa đất số 71 (18m).
- (Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

Bà Vi Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 72, diện tích 90m² (Mặt trước xây gạch chỉ 110, có trát, tường xây cao 1,8m, phía trên tường vây bằng tôn thường, mái lợp tôn thường, cửa sắt xếp. Bản mái phía trước nhà: bản kèo sắt vê (V), xà gồ sắt hộp, mái lợp tôn thường).

Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết hợp đồng thuê nhà kho giữa bà Vi Thị B và bà Hà Thị K trong vụ án này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/9/2022, bị đơn Vi Thị Đăng có đơn kháng cáo không nhất trí đối với bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, không nhất trí với bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án sơ thẩm xem xét giải quyết vụ án không khách quan, nhà nước thu hồi đất nhưng gia đình tôi chưa nhận được tiền đền bù tại phần đất tranh chấp, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và tôi không phải tháo dỡ công trình trên đất tranh chấp.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Tám, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bạch Tuyết Hoa và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Nguyễn Thế D trình bày như trong quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm, không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: Kháng cáo của bà Vi Thị Đăng không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định, và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm...Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn Vi Thị Đăng.

Nội dung kháng cáo: Bị đơn Vi Thị Đăng cho rằng Tòa án sơ thẩm xem xét giải quyết vụ án không khách quan, gia đình chúng tôi chưa nhận được tiền đền bù tại phần đất tranh chấp, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình nghiên cứu xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Thứ nhất, Về vị trí đất đang tranh chấp và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất. Phần đất đang tranh chấp là thửa đất số 72, tờ bản đồ số mb10.1998, diện tích 90m², mặt bằng số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 do UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt quy hoạch (địa chỉ: khu dân cư Nà Cạn I, xã L, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; nay là tổ 11, xã L, huyện M, tỉnh Cao Bằng) được UBND thị xã Cao Bằng (nay là huyện M), tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AD 823144 ngày 16/12/2005 mang tên hộ ông Đinh Quang I; đã được chỉnh lý bổ sung ngày 12/6/2019 cho bà Nguyễn Thị A (Nguyễn Thị Hồng A) có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện M.

Thứ hai, thửa đất 72 có nguồn gốc là khu đất sân bay Nà Cạn cũ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng quy hoạch mặt bằng chi tiết phân lô khu dân cư Nà Cạn 1, phường Sông Bằng, thị xã Cao Bằng theo quyết định số 1284/QĐ-UB ngày 09/6/1998. Thửa đất tranh chấp đã được nhà nước phân cho ông Nguyễn Văn Thuận, sau đó ông Thuận chuyển nhượng cho bà Tám năm 2005.

Khu đất sân bay Nà Cạn trước tháng 01/1988 do Bộ quốc phòng quản lý phục vụ mục đích quân sự. Ngày 16/12/1987 Bộ tổng tham mưu quân đội nhân

dân Việt Nam có văn bản số: 213/TM về việc chuyển giao Sân bay Nà Cạn (thị xã Cao Bằng) cho UBND tỉnh Cao Bằng để xây dựng quy hoạch đã được Nhà nước phê duyệt. Ngày 16/01/1988 đã có biên bản bàn giao đất sân bay Nà Cạn về cho tỉnh Cao Bằng quản lý và sử dụng. Ngày 10/9/1988, UBND tỉnh Cao Bằng ban hành quyết định số: 698/QĐ.NĐ.UB “Về việc phê duyệt bản đồ quy hoạch mặt bằng địa giới tạm giao đất đai cho Hợp tác xã Thị Xuân để sản xuất nông nghiệp tại sân bay Nà Cạn thị xã Cao Bằng” với diện tích được tạm giao là 13,19ha để sản xuất nông nghiệp cây lương thực ngắn ngày. Tại Điều 2 có nêu: “HTX Thị Xuân được tạm quản lý sử dụng vào canh tác trồng cây lương thực ngắn ngày, không được trồng cây lâu năm, không được tùy tiện xây dựng nhà cửa trên diện tích đất canh tác nói trên”. Tại Thông báo số: 96/TB-VP ngày 09/5/1998 của Văn phòng UBND tỉnh Cao Bằng “Ý kiến kết luận của Chủ tịch tỉnh về việc giải quyết một số vụ việc đất đai ở Thị xã Cao Bằng” đã kết luận về đất sân bay Nà Cạn: “Do Nhà nước thống nhất quản lý, trước đây tạm giao cho dân canh tác, chỉ được trồng cây ngắn ngày không được xây dựng các công trình. Khi nào Nhà nước cần sử dụng phải trả lại đất cho Nhà nước”. Như vậy, khu đất sân bay Nà Cạn cũ vẫn thuộc nhà nước quản lý. Việc nhà nước giao lại phần đất sân bay cũ Nà Cạn cho HTX Thị Xuân chỉ là tạm giao để sản xuất nông nghiệp (sản xuất trồng cây lương thực ngắn ngày).

Ngày 09/6/1998, UBND tỉnh Cao Bằng ban hành quyết định số: 1284/QĐ-NĐ-UB “Về việc phê duyệt quy hoạch mặt bằng chi tiết phân lô đất khu dân cư Nà Cạn I – xã L – thị xã Cao Bằng” với tổng diện tích đất đai đưa vào quy hoạch là 19.293m². Vị trí của phần đất thu hồi được xác định trong bản đồ mặt bằng quy hoạch khu dân cư Nà Cạn I số: 10/QH-NĐ-UB ngày 09/6/1998 kèm theo quyết định này. Ngày 22/6/1998, Ban Thường vụ Tỉnh ủy Cao Bằng ra Thông báo số: 84/TB.TU kết luận hướng giải quyết về đất sân bay Nà Cạn khẳng định “Đất sân bay Nà Cạn do nhà nước quản lý, trước hết UBND tỉnh thu hồi, gia đình nào có nhu cầu trên cơ sở đó UBND tỉnh xét và giải quyết theo chính sách phải có đơn xin”. Ngày 30/10/1998, UBND tỉnh Cao Bằng ban hành văn bản số 563/VB.NĐ.UB “về việc thu hồi toàn bộ sân bay (cũ) Nà Cạn nhà nước quản lý. Để đền bù đất ở, tái định cư cho các hộ do nhà nước thu hồi đất giải phóng mặt bằng xây dựng tuyến đường Nà Cạn – Hoàng Ngà – Cao Bằng” với kết luận: “Trước mắt thu hồi ngay toàn bộ phần đất đai khu nhà chờ sân bay cũ Nà Cạn (không đền bù bất cứ trường hợp nào) tỉnh đã quy hoạch phân lô đất dân cư Nà Cạn 1 để giao đất ở, di chuyển, tái định cư cho 13 hộ.”. Như vậy, qua các tài liệu trên tiếp tục khẳng định khu đất sân bay (cũ) Nà Cạn thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Nhà nước thực hiện việc thu hồi để quy hoạch khu dân cư Nà Cạn I theo quyết định số: 1284/QĐ-NĐ-UB của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt quy hoạch mặt bằng chi tiết phân lô đất khu dân cư Nà Cạn I – xã L – thị xã Cao Bằng ngày 09/6/1998.

Theo mặt bằng quy hoạch khu dân cư Nà Cạn I số: 10/QH-NĐ-UB ngày 08/6/1998 kèm theo quyết định số: 1284/QĐ-NĐ-UB ngày 09/6/1998 của UBND tỉnh Cao Bằng, tổng số lô đất theo quy hoạch là 113 lô gồm 02 khu: Khu A có 57

lô đất – từ lô số 57 đến lô số 113 (đất trong địa giới khu vực sân bay cũ Nà Cạn); Khu B có 56 lô đất – từ lô số 01 đến lô số 56 (đất ngoài phạm vi sân bay cũ Nà Cạn). Khu A dành để đền bù đất ở di chuyển dân cư theo quy hoạch, giải phóng mặt bằng xây dựng trong khu vực thị xã còn lại mới giải quyết giao đất ở dân cư theo thường lệ. Lô đất số 72 thuộc khu nhà chờ sân bay (khu A), nằm trong mặt bằng kèm theo quyết định số: 698/QĐ.NĐ.UB “Về việc phê duyệt bản đồ quy hoạch mặt bằng địa giới tạm giao đất đai cho Hợp tác xã Thị Xuân để sản xuất nông nghiệp tại sân bay Nà Cạn, thị xã Cao Bằng”. Lô đất số 72 này, ông Nguyễn Văn G được UBND tỉnh Cao Bằng giao theo quyết định số: 1073/QĐ-UBND ngày 30/5/2003 về việc giao quyền sử dụng đất ở. Sau khi có quyết định này, ông G đã thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông đã nộp thuế trước bạ tuy nhiên chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2005, ông G chuyển nhượng phần đất này cho bà A. Ngày 16/12/2005 lô đất số 72 được UBND thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AD 823144 mang tên hộ ông Đinh Quang I.

Thứ ba, Tại công văn số: 144/CV-VPĐKCNTP ngày 09/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện M về việc cung cấp thông tin để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất xác nhận việc cấp GCNQSDĐ số AD 823144 ngày 16/12/2005 mang tên hộ ông Đinh Quang I là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Như vậy, việc ông G được giao thửa đất số 72 và việc cấp GCNQSDĐ số AD 823144 ngày 16/12/2005 mang tên hộ ông Đinh Quang I sau đó được chỉnh lý sang tên bà A năm 2019 là đúng theo chủ trương của tỉnh Cao Bằng (thông báo số: 822/TB-VP ngày 19/12/2002 của Văn phòng HĐND và UBND tỉnh thông báo ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Bằng tại cuộc họp bàn xử lý đất đai khu dân cư Nà Cạn I (khu A) tại xã L và phương án hỗ trợ, tái định cư khu dân cư Thanh Sơn tại phường Sông Hiến, thị xã Cao Bằng) và theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên HĐXX phúc thẩm thấy rằng Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tám là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Vi Thị Đăng có đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ bổ sung bảo vệ cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đăng, cần phải giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần được chấp nhận.

Ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà Vi Thị Đăng được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
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 đơn kháng cáo của bà Vi Thị Đăng. Giữ nguyên quyết
định của bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án
nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí phúc thẩm:

Bà Vi Thị Đăng được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- CCTHADS thành phố CB;
- TAND thành phố CB;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Toà DS.

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

Nông Bế Chiến