

Bản án số: 612/2024/DS-PT

Ngày: 09/12/2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Xuân Thảo.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Mạnh Hùng;

Ông Ngô Quang Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 466/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy GCNQSDĐ”, do có kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13241/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Lê Thị N; có mặt.

2. Ông Trương Công L; có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 14, phường BL, Th phố LC, tỉnh Lào Cai.

*** Bị đơn:**

1. Ông Hoàng Quốc Th; có mặt.

2. Bà Đỗ Thị H; có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 14, phường BL, Th phố LC, tỉnh Lào Cai.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LC; địa chỉ: Trụ sở khối VII, đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, Th phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Vy H1- Phó Giám đốc Sở;
vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Công L trình bày:

Ngày 05/12/1990, hộ gia đình nhà bà Lê Thị N nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà và hoa màu của ông Nguyễn Văn H2 và anh Nguyễn Văn Q do gia đình bố con ông H2 và anh Q chuyển vào tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sinh sống. Giấy chuyển nhượng viết tay có xác nhận của tổ nhân dân và UBND phường BL, thị xã Cam Đường cũ (nay là Th phố LC) vào ngày 07/12/1990.

Theo Quyết định số 127/QĐ-UB ngày 08 tháng 12 năm 1999 của UBND thị xã Cam Đường hộ gia đình nhà bà Lê Thị N được UBND thị xã Cam Đường, tỉnh Lào Cai cấp cho quyền sử dụng các loại đất gồm: 244m² đất ở tại thửa đất số 76; 306m² đất vườn tạp tại thửa đất số 79; 22.281m² đất trồng rừng bao gồm: Thửa số 77 diện tích 14.744 m², thửa số 78 diện tích 3.192,0m², thửa số 81 diện tích 1.794,0m², thửa số 98 diện tích 2.551,0m². Tất cả các thửa đất này nằm tại tờ bản đồ số 11, địa chỉ các thửa đất trước đây tại tổ 7, phường BL (nay là tổ 14, phường BL, Th phố LC, tỉnh Lào Cai).

Tháng 6 năm 2022, gia đình bà Lê Thị N thuê công ty TNHH bản đồ Nhật Minh về đo kiểm tra thực địa hiện trạng sử dụng đất thửa 77 và lồng ghép trên bản đồ thì được biết một phần diện tích thửa 77 tờ bản đồ số 12 của ông Hoàng Quốc Th nhận chuyển nhượng của anh Vũ Tiến Dg (được thừa kế của mẹ là bà Lưu Thị D3 ngày 23 tháng 01 năm 2019, Giấy chứng nhận được cấp ngày 24/10/1989 do UBND thị xã Cam Đường cấp) nằm chồng lên diện tích đất thực địa thửa 77 của gia đình bà Lê Thị N vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp với ai.

Thực tế năm 2019, ông Hoàng Quốc Th mua thửa đất của anh Vũ Tiến Dg chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Nhưng khi chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại là thửa đất số 77 tờ bản đồ số 12. Mảnh đất này không phải mảnh đất mà anh Vũ Tiến Dg đã chuyển nhượng cho anh Hoàng Quốc Th.

Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi: “Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất bên A giao đất cho bên B tại thực địa và giao mốc giới với các hộ liền kề”. Tuy nhiên, thực tế khi bên A (anh Dg) và bên B (anh Th) giao đất cho nhau không có hộ liền kề chứng kiến.

Tại Giấy xác nhận của bà Lưu Thị D3 thửa 77 tờ bản đồ số 12 một phần đã bán cho anh Đỗ Văn M cư trú tại tổ 14 phường BL, một phần bà Nghiêm Thị Ch quản lý và sử dụng, một phần là cô chú N L mua của ông Nguyễn Văn H2 và con trai là Nguyễn Văn Q từ năm 1990 và sử dụng từ đó đến nay.

Giấy CNQSDĐ thửa 77 tờ bản đồ số 12 cấp cho bà Lưu Thị D3 cấp năm 1998 đã cấp nhầm sang một phần thửa đất số 77 của gia đình bà Lê Thị N. Một phần đất trên giấy CNQSDĐ gia đình bà Lê Thị N đã trồng cây từ trước đến nay gồm có 6 cây mỗ, 5 cây quế, một bụi mai, rau màu và vườn hoa, cổng lên nhà đã

đổ bê tông kiến cố. Ông Hoàng Quốc Th được cấp giấy CNQSDĐ năm 2019 thửa 77 tờ bản đồ số 12 đã trồng lên một phần diện tích đất thửa 77 tờ bản đồ số 11 của gia đình bà Lê Thị N.

Để đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình bà Lê Thị N nay bà Lê Thị N đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai: Huỷ một phần Giấy CNQSDĐ số CP 198601 thửa 77 tờ bản đồ số 12, diện tích 242m² cấp CH2ng lên diện tích đất của gia đình nhà bà Lê Thị N. Buộc hộ ông Hoàng Quốc Th trả lại đất cho gia đình bà Lê Thị N.

Bị đơn ông Hoàng Quốc Th và bà Đỗ Thị H trình bày:

Ngày 06/5/2019, ông bà có nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Vũ Tiến Dg 01 thửa đất tại tổ 14 phường BL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Cụ thể là thửa số 77 thuộc tờ bản đồ số 12 có diện tích 880,7m² đất rừng sản xuất.

Ngày 05/6/2019, ông Th và bà H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 198601 đối với thửa đất 77 thuộc tờ bản đồ số 12 mang tên ông Hoàng Quốc Th.

Đến ngày 29/8/2022, bà Lê Thị N tự ý phát cỏ một phần đất của hộ ông Th, bà H2 và rào lại, sau đó ông Th đã phát hiện ra và không cho bà N làm. Bà N nói với ông Th là mượn để trồng sả, sau đó ông Th đã gọi điện bảo con trai bà N dỡ rào về. Vì là hàng xóm nên ông Th và bà H2 đã chờ gia đình bà N tự giác tháo dỡ rào trả lại đất cho ông bà. Đến ngày 21/6/2023, Ủy ban nhân dân phường BL tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa hộ ông Th, bà H2 với hộ bà N, ông L nhưng không thành.

Hành vi của bà N là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông Hoàng Quốc Th. Vì vậy, ông Hoàng Quốc Th đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xem xét giải quyết: Buộc hộ bà Lê Thị N chấm dứt hành vi lấn chiếm đất và cản trở trái pháp luật, quyền sử dụng đất của ông Hoàng Quốc Th, tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 12, tại tổ 14 phường BL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận QSDĐ số CP 198601 cấp ngày 05/6/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai trình bày:

**** Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận:***

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 105 Luật đất đai 2013, Khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Quốc Th là đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

**** Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận:***

Ngày 07/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LC tiếp nhận 01 bộ hồ sơ đề nghị đăng ký biến động của ông Hoàng Quốc Th do nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Tiến Dg từ Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả

của UBND thành phố LC chuyển đến. Thành phần hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ theo quy định bộ thủ tục hành chính quy định tại Quyết định số 5614/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc công bố 38 thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai, bao gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai theo mẫu 09/ĐK (ghi ngày 07/5/2019);
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 937, quyền số 03 ngày 06/5/2019 tại Văn phòng công chứng Cam Đường - LC, số 606, đường Hoàng Quốc Việt, phường Pom Hán, thành phố LC;
- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số phát hành L373403 do UBND thị xã LC cấp ngày 24/10/1998;
- Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất;
- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Sau khi thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện, ngày 20/5/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LC đã gửi thông tin địa chính đến Chi cục Thuế Thành phố LC để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; ngày 22/5/2019, Chi cục Thuế thành phố đã ra thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản. Sau khi người sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 28/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LC đã trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quốc Th. Ngày 05/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 198601 cho ông Hoàng Quốc Th.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 198601, số vào sổ CS 01399 cho ông Hoàng Quốc Th là đúng theo quy định tại Khoản 1, 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 168, Khoản 1 Điều 169 và Khoản 1, Khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; đúng quy định của thủ tục số 26 Ban hành kèm theo Quyết định số 5614 /QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Lào Cai.

Vì vậy, việc nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Công L yêu cầu Tòa án Nhân dân tỉnh Lào Cai hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 198601, cấp ngày 05/6/2019 cho ông Hoàng Quốc Th là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Lào Cai bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N và ông Trương Công L.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, 37, 147, 157, 158, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Công L: Hủy một phần Giấy CNQSDĐ số phát hành CP 198601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LC cấp ngày 05/6/2019 cho ông Hoàng Quốc Th. Buộc hộ ông Hoàng Quốc Th trả lại đất cho gia đình bà Lê Thị N (*Vị trí, ranh giới thửa đất theo Sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai là một phần không thể tách rời của Bản án*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Hoàng Quốc Th và bà Đỗ Thị H về việc: Buộc hộ bà Lê Thị N chấm dứt hành vi lấn chiếm đất và cản trở trái pháp luật, quyền sử dụng đất của ông Hoàng Quốc Th tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ tổ 14 phường BL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy CNQSDĐ số CP 198601 cấp ngày 05/6/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/8/2024, bị đơn là ông Hoàng Quốc Th có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Ngày 12/8/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai có đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai có Quyết định kháng nghị số 10/QĐ/KNPT-VKS-DS đề nghị xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn – ông Hoàng Quốc Th trình bày: Đất của tôi có nguồn gốc rõ ràng, đã được cấp GCNQSD đất và theo Biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 24/4/2024 thì thửa số 77 Tờ bản đồ số 12 của tôi không chồng lấn lên thửa đất số 77 Tờ bản đồ số 11 của bà N. Việc Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là không đúng. Do đó, tôi đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của tôi.

Nguyên đơn - bà Lê Thị N trình bày: Thời điểm ông Th mua bán đất không có xác nhận của các hộ liên kề; bà Lưu Thị D3 có xác nhận một phần thửa đất số 77 Tờ bản đồ 12 là do N - L mua của bố con ông H2, anh Q; theo Bản đồ của

Công ty Nhật Minh thì một phần thửa số 77 Tờ bản đồ số 12 của ông Th chồng lần lên thửa số 77 Tờ bản đồ số 11 của gia đình tôi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cao hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ đã thẩm tra tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cao, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Kháng cáo của bị đơn là ông Hoàng Quốc Th, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đủ những người tham gia tố tụng.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*** Về nội Dg:**

[4] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp:

[4.1] Xét giấy tờ mua bán của các bên đương sự: Theo trình bày của nguyên đơn - bà Lê Thị N: Ngày 05/12/1990 bà nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà và hoa màu của ông Nguyễn Văn H2 và anh Nguyễn Văn Q, có làm giấy chuyển nhượng viết tay và có xác nhận của tổ nhân dân và UBND phường BL, thị xã Cam Đường cũ (nay là thành phố LC) vào ngày 07/12/1990. Ngày 08/12/1999, gia đình bà N được UBND thị xã Cam Đường cấp GCNQSD đất đối với các thửa 76, 77, 78, 81, 98 thuộc Tờ bản đồ số 11 tại tổ 7 (nay là tổ

14) phường BL. Từ khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Tháng 6/2022, sau khi bà thuê Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Minh về đo đạc, kiểm tra thực địa hiện trạng sử dụng đất và lồng ghép với bản đồ địa chính thì phát hiện có 242m² đất thừa 77 Tờ bản đồ số 12 của ông Hoàng Quốc Th nằm chồng lấn lên diện tích thửa đất số 77 Tờ bản đồ số 11 của gia đình bà. Theo trình bày của bị đơn - ông Hoàng Quốc Th: Ngày 06/05/2019, ông có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Tiên Dg 01 thửa số 77 thuộc Tờ bản đồ số 12 có diện tích 880,7 m² đất rừng sản xuất tại Tổ 14 phường BL, thành phố LC. Ngày 05/6/2019, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy CNQSDĐ số CP 198601 đối với thửa đất nêu trên. Hội đồng xét xử thấy: Theo giấy tờ mua bán do các bên đương sự cung cấp thì việc mua bán, chuyển nhượng của các bên đương sự đều không ký giáp ranh các hộ liền kề. Giấy chuyển nhượng giữa bà N và bố con ông H2, anh Q không thể hiện vị trí, sơ đồ, diện tích thửa đất. Do đó, không có căn cứ xác định vị trí thửa đất tranh chấp nằm trong thửa đất của bà N đã mua của bố con ông H2, anh Q.

[4.2] Xét lời khai của ông Nguyễn Văn Tiếp ngày 09/5/2024 (nguyên tổ trưởng tổ nhân dân nơi có diện tích đất tranh chấp giai đoạn năm 1991-1999) xác nhận diện tích đất tranh chấp giữa bà N và ông Th có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 và ông Nguyễn Văn Q từ năm 1990, diện tích đất này có tứ cận phía bắc giáp đất ông bà Quỳnh - Chuyển có ranh giới là đường mòn, phía đông giáp đất bà Ch, phía nam giáp đất bà O, phía tây giáp đất ông Nguyễn Đăng T4. Hội đồng xét xử thấy: Theo Quyết định cấp đất vườn rừng cấp cho gia đình bà N kèm theo sơ đồ vườn rừng tỷ lệ 1/2000 thể hiện tứ cận giáp với ông Bg, ông Cg, ông L2, bà B5. Như vậy, lời khai của ông T7 có sự mâu thuẫn với sơ đồ giao đất vườn rừng về tứ cận thửa đất của bà N. Ngoài ra, theo ông T7 khai: Thời điểm giao đất có sự tham gia của cán bộ địa chính và ông Tiếp, tuy nhiên không cắm mốc giới, không ký giáp ranh với các hộ liền kề mà do các hộ dân tự chỉ vị trí. Do đó, không có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp nằm ở vị trí nào và của thửa đất nào.

[4.3] Xét lời khai của bà Lưu Thị D3 (hàng xóm của bà N từ năm 1990) xác nhận thực tế trong 881m² đất bà được cấp GCNQSDĐ đất tại thửa đất số 77 thì có 242m² là đất bà Lê Thị N sử dụng, 639m² đất bà Nghiêm Thị Ch quản lý sử dụng, việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà với diện tích đất trên là không chính xác, không đúng vị trí. Bà D3 cũng xác định diện tích đất bà N đang tranh chấp với ông Th, bà O, bà H9 là diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng của ông H2, anh Q và sử dụng ổn định, thường xuyên từ năm 1990 đến nay. Bà Nghiêm Thị Ch (hàng xóm của bà N từ năm 1990) xác định, diện tích đất hơn 800 m² bà D3, ông Dg chuyển nhượng cho ông Th thực chất là đất của bà Ch và một phần đất của bà N (bà Ch không rõ diện tích cụ thể). Bà D3 mặc dù được cấp Giấy CNQSDĐ nhưng không thực tế sử dụng diện tích đất đó. Tuy nhiên, ngày 07/6/2024, bà D8, bà Ch đều có đơn từ chối tham gia tố tụng và khẳng định những nội dung tại bản khai ngày 09/5/2024 của các bà là không đúng sự thật do tuổi cao sức yếu nên không còn minh mẫn và đề nghị Tòa án không đưa các bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử thấy: Lời

khai của các nhân chứng nêu trên không bảo đảm tính khách quan, không được sử dụng là nguồn chứng cứ trong việc giải quyết vụ án.

[4.4] Về việc bà Lê Thị N cho rằng bà khai thác sử dụng, trồng cây trên thửa đất tranh chấp từ những năm 1990, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ vào nội dung cuộc nói chuyện giữa ông Th và anh Kiên (con trai bà N) ngày 15/7/2024 được ông Th ghi lại thể hiện: bà N xin bụi tre do bà Ch trồng, chỗ trồng sẵn thì chính anh K7 đã hỏi ông Th từ trước. Do đó, không có căn cứ cho rằng bà N đã trồng cây trên thửa đất tranh chấp từ năm 1990.

[5] Đối với Sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Minh lập: Theo biên bản giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Lê Thị N với bà Nguyễn Thị H9 và ông Hoàng Quốc Th ngày 21/6/2023 của UBND phường BL: Bà Mai Thùy L6 – cán bộ địa chính của Phường xác định: Thửa đất số 77 Tờ bản đồ số 11 theo mốc sơ đồ hiện trạng chủ sử dụng đất chỉ ngoài thực địa và được Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Minh đo cắm ngoài thực địa chứ không theo mốc tọa độ thửa đất số 77 Tờ bản đồ số 11 mà hộ bà N được cấp nên không phù hợp với GCNQSD đất và bản đồ địa chính số hóa năm 2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai. Theo Mảnh trích đo địa chính Tờ bản đồ số 12 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai thể hiện: Thửa đất số 77 tờ bản đồ số 12 của gia đình ông Hoàng Quốc Th giáp ranh thửa 72, 73, 74, 76, 78 đã được cấp cho hộ gia đình bà Đỗ Thị O, Đỗ Thị H9 và không giáp ranh thửa số 77 tờ bản đồ số 11 của gia đình bà Lê Thị N. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Minh đo cắm do nguyên đơn chỉ mà không xem xét các bản đồ địa chính do cơ quan Nhà nước lập qua các thời kỳ là không đúng quy định của pháp luật.

[6] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của các nhân chứng nêu trên; sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Minh đo cắm do nguyên đơn chỉ mà không căn cứ vào hồ sơ địa chính được xác lập hợp pháp của chính quyền địa phương; lời trình bày của nguyên đơn về việc sử dụng đất để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn là không có căn cứ, thiếu khách quan.

[7] Về tính có căn cứ, hợp háp của GCNQSD đất số CP 198601 ngày đã cấp cho ông Hoàng Quốc Th: Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thể hiện có các tài liệu: Đơn đăng ký biến động đất đai theo mẫu 09/ĐK (ghi ngày 07/5/2019); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 937, quyền số 03 ngày 06/5/2019 tại Văn phòng công chứng Cam Đường – Lào Cai, số 606, đường Hoàng Quốc Việt, phường Pom Hán, thành phố LC; Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số phát hành L373403 do UBND thị xã LC cấp ngày 24/10/1998; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân. Sau khi thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện, ngày 20/5/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LC đã gửi thông tin địa chính đến Chi cục Thuế thành phố LC để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; ngày 22/5/2019,

Chi cục Thuế thành phố đã ra thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản. Sau khi người sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 28/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LC đã trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quốc Th. Ngày 05/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 198601 cho ông Hoàng Quốc Th. Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 198601, số vào sổ CS 01399 cho ông Hoàng Quốc Th là đúng theo quy định tại Khoản 1, 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 168, Khoản 1 Điều 169 và Khoản 1, Khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; đúng quy định của thủ tục số 26 Ban hành kèm theo Quyết định số 5614 /QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh LC. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Căn cứ và các phân tích đã nêu ở trên thấy có đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích thuộc thửa đất số 77 Tờ bản đồ số 12 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông Hoàng Quốc Th. Do đó, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần GCNQSD đất nêu trên là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

[8] Tổng hợp các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, kháng cáo của bị đơn - ông Hoàng Quốc Th và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị N và ông Trương Công L; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hoàng Quốc Th: Buộc hộ bà Lê Thị N chấm dứt hành vi lấn chiếm đất và cản trở trái pháp luật, quyền sử dụng đất của ông Hoàng Quốc Th tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ tổ 14 phường BL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy CNQSDĐ số CP 198601 cấp ngày 05/6/2019.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Công L không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Quốc Th và bà Đỗ Thị H được chấp nhận nên bà N, ông L phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về án phí:

[10.1] Về án phí sơ thẩm : Mặc dù yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu phản tố được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[10.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn - ông Hoàng Quốc Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309; các điều 147, 157, 158 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, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai kháng cáo của bị đơn – ông Hoàng Quốc Th và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, cụ thể:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị N và ông Trương Công L về việc hủy một phần GCNQSD đất số CP 198601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 05/6/2019 cho ông Hoàng Quốc Th và buộc ông Hoàng Quốc Th trả lại diện tích 242m² đất cho gia đình bà Lê Thị N.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hoàng Quốc Th và bà Đỗ Thị H: Buộc hộ bà Lê Thị N chấm dứt hành vi lấn chiếm đất và cản trở trái pháp luật, quyền sử dụng đất của ông Hoàng Quốc Th tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ tổ 14 phường BL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy CNQSDĐ số CP 198601 cấp ngày 05/6/2019.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị N, ông Trương Công L phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*). Được đối trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị N, ông Trương Công L. Ông Hoàng Quốc Th và bà Đỗ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Hoàng Quốc Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000021 ngày 21/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Quốc Th, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Hoàng Quốc Th (theo Biên lai số 0000122 ngày 14/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai (theo Biên lai số 0000128 ngày 21/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai).

4. Các quyết định khác của bản án dân sự 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Trần Xuân Thảo

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Mạnh Hùng

Ngô Quang Dũng

Trần Xuân Thảo