TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2022/DSPT
Ngày: 24/5/2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn T3 B2.

Ông Nguyễn Văn Nam.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Thân T3 Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 và 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2021/TLPT-DS ngày 08/11/2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện TD bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2021/QĐ-PT ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh BN giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Thạc Q, sinh năm 1985 (có mặt).

Chị Trần Thị Thanh N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 60, khu phố T, phường ĐB, thành phố TS, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn ĐS, xã VĐ, huyện TD, tỉnh BN.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956 (có mặt).

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1956 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B:

1. Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị B2, sinh năm 1986 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1987 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Văn T2 - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư TH, Đoàn Luật sư thành phố HN (có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị B2, sinh năm 1986 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T3 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang B3 - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BN (vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã LB, huyện TD, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Sỹ P - Chủ tịch (vắng mặt).

6. Công ty cổ phần DD.

Địa chỉ: Số 170, đường NT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Toàn T4 - Chức vụ: Giám đốc (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 18/9/2917, vợ chồng anh Q, chị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần DD. Theo hợp đồng anh Q, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 156, tờ bản đồ 16, diện tích 121,2m^2 tại thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN với giá 293.304.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng HV. Cùng ngày Công ty cổ phần DD đã bàn giao

đất trên thực địa cho anh Q, chị N. Ngày 06/10/2017, vợ chồng anh Q, chị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số CK 062920 đối với thửa đất số 156 tại thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN.

Năm 2018, anh Q có nhu cầu sử dụng thửa đất thì ông B, bà N1 ra ngăn cản. Ông B, bà N1 đã tự ý xây dựng một số công trình trên phần đất của anh Q, chị N. Do vậy, anh Q, chị N khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông B, bà N1 phải trả lại anh chị thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16, diện tích 121,2m^2 tại thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN. Sau khi Tòa án đi xem xét thẩm định thì anh Q, chị N thấy gia đình bà N1 chỉ lấn chiếm của anh chị phần diện tích đất là 96,3m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ buộc bà N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B phải trả lại phần đất lấn chiếm là 89,1m^2 và tháo dỡ toàn B1 công trình trên đất để trả lại anh Q, chị N diện tích đất.

Đối với yêu cầu đề nghị hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh Q, chị N của bà N1 là không có căn cứ. Vì diện tích đất của anh Q, chị N nhận chuyển nhượng là hợp pháp và không nằm trong phần đất của hộ gia đình bà N1.

Đối với một phần diện tích đất Ủy ban nhân dân (UBND) xã LB làm đường vào, anh Q, chị N chưa đề nghị Tòa án giải quyết. Sau này nếu UBND xã LB không giải quyết anh chị sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Thửa đất của gia đình bà có nguồn gốc do các cụ khai hoang với diện tích là 775m^2. Gia đình bà đã đóng thuế đối với diện tích đất này và vị trí thửa đất các cạnh thể hiện trên bản đồ năm 1987 là 775m^2. Toàn B1 diện tích đất của gia đình bà chưa được cấp GCNQSDĐ do có lấn chiếm sang đất của tập thể. Năm 2018, gia đình bà làm phần lán mái tôn phía giáp ngoài đường để sử dụng.

Việc thực hiện dự án đất dân cư bà không biết, có lần cán B1 đến đo phần đất này nhưng phần đất của gia đình bà không vào dự án và gia đình bà không có trong danh sách đền bù, bồi thường.

Chồng bà là ông Nguyễn Văn B, chết tháng 6 năm 2020. Vợ chồng bà có ba người con là Nguyễn Văn B1, Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị B2.

Đối với diện tích đất anh Q, chị N cho rằng là của gia đình anh chị là đất của gia đình bà mua của thôn D năm 2004. Do vậy, anh Q, chị N cho rằng gia đình bà lấn phần đất này là không có căn cứ. Bà đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh Q, chị N đối với phần đất trên.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B là anh B1, anh B2, chị M trình bày: Nguồn gốc thửa đất của gia đình anh chị do các cụ khai hoang. Gia đình anh chị đã đóng thuế đối với diện tích đất 775m^2. Các anh chị nhất trí với lời trình bày của bà N1. Phần đất anh Q, chị N cho rằng là của anh Q, chị N là của gia đình anh chị mua của thôn D năm 2004. Các anh chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Q, chị N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Toàn Thịnh - Giám đốc Công ty cổ phần DD trình bày: Công ty cổ phần DD có tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn số 1 thôn D, xã LB, huyện TD và trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án trên. Ngày 20/12/2016, UBND tỉnh BN có quyết định số 737/QĐ-UBND phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án trên.

Ngày 18/4/2017, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN; đại diện UBND huyện TD; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TD, UBND xã LB đã giao đất trên thực địa cho công ty. Tổng diện tích khu đất đấu giá là 30.143,2m^2. Sau khi được giao mặt bằng Công ty đã tiến hành xây dựng hạ tầng và phân lô theo quy hoạch.

Đối với lô đất số 01, diện tích 121,2m^2 giáp ranh với hộ ông B, bà N1 sau khi công ty được cấp GCNQSDĐ đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Q, chị N. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng HV. Ngày 18/9/2017, Công ty đã bàn giao đất trên thực địa cho anh Q, chị N.

Đối với yêu cầu của bà N1 cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho Công ty là không đúng, sai trình tự pháp luật quy định và đề nghị hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh Q, chị N là không đúng vì thửa đất số 156, tờ bản đồ 16, diện tích 121,2m^2 đã được UBND tỉnh BN thu hồi để quy hoạch làm đất ở dân cư và phần đất này không nằm trong thửa đất của hộ bà N1 nên quá trình thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng không liên quan đến gia đình bà N1. Phần đất trên Công ty đã được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật nên Công ty chuyển quyền sử dụng diện tích đất 121,2m^2 cho anh Q, chị N và anh Q, chị N được cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật, phần đất này không liên quan đến phần đất của gia đình bà N1. Vì vậy, yêu cầu của bà N1 là không có căn cứ.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN trình bày: Ngày 20/12/2016, UBND tỉnh BN có quyết định số 737/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn số 1 thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN. Tổng diện tích khu đất đấu giá là 30.143,2m^2, đơn vị trúng đấu giá là Công ty cổ phần DD, số

tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất là 35.540.260.000đ. Công ty cổ phần DD đã nộp tiền và nhận bàn giao đất trên thực địa là 167 lô, diện tích 16.773m^2.

Ngày 05/6/2017, UBND tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần DD với tổng số 167 thửa đất/167 giấy chứng nhận, diện tích 16.733m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho Công ty cổ phần DD đã thực hiện theo Điều 70, Nghị định số 43 năm 2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 18 Thông tư số 24 năm 2014 của B1 Tài nguyên và Môi trường và theo quy định của pháp luật.

Đối với việc đăng ký biến động đất đai từ Công ty cổ phần DD cho người nhận chuyển nhượng: Ngày 05/6/2017, UBND tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần DD tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16, diện tích 121,2m^2. Ngày 14/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN có văn bản số 120/TB-STNMT về thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần DD tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn số 1 thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN. Ngày 18/9/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TD tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Công ty cổ phần DD chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thạc Q và bà Trần Thị T3 N.

Ngày 06/10/2017, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh BN đã thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 062920, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00895 tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16, diện tích 121,2m^2 tại xã LB, huyện TD, tỉnh BN mang tên ông Nguyễn Thạc Q, bà Trần Thị T3 N.

Hồ sơ đăng ký biến động của anh Q, chị N đã lập đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24 ngày 19/5/2014 của B1 Tài nguyên và Môi trường. Căn cứ vào hồ sơ đã lập và các quy định hiện hành, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN đã cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên cho anh Q, chị N là thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Ủy ban nhân dân xã LB trình bày: Ngày 01/10/2018, UBND huyện TD ban hành quyết định số 2064/QĐ-UBND về phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nông thôn xã LB, huyện LB, huyện TD, hạng mục: Các tuyến đường thôn Chè, thôn D. Chủ đầu tư là UBND xã LB. Tháng 12/2019,

UBND xã triển khai khởi công xây dựng tuyến 6.3; hạng mục kè ao và làm đường bê tông, tháng 6 năm 2020 hoàn thành nhưng chưa quyết toán.

Qua thẩm định một phần đường bê tông làm lấn vào thửa đất của hộ anh Q, chị N. Đối với phần đất của hộ anh Q, chị N địa phương làm đường bê tông vào đến đâu địa phương sẽ trả đất cho anh Q, chị N.

Với nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 26, 35, 48, 147, 158, 166, 198, 203, 204, 220, 266, 271 và 273 B1 luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 579 B1 luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận toàn B1 yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thạc Q, chị Trần Thị T3 N.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B là chị Nguyễn Thị B2, anh Nguyễn Văn B1, anh Nguyễn Văn M phải trả anh Nguyễn Thạc Q, chị Trần Thị T3 N 89,1m^2 đất là hình được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,10,11,12,13,14) phần đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường bê tông dài 11,17m; phía Nam giáp vỉa hè lối đi vào nhà bà N1 dài 8,21m và 3,28m; phía Đông giáp cống dài 8,81m; phía Tây giáp đường trục dài 5,98m và tháo dỡ nhà lán lợp tôn diện tích 57,7m^2 (là hình được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,8,9), bức tường 10 bổ trụ phía Nam cao 1,6m, dài 4,22m và phía Bắc cao 1,6m, dài 3,6m.

2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 về yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Q, chị N đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16, diện tích 121,2m^2 tại thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên đương sự phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2021, bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng toàn B1 bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, Luật sư Hoàng Văn T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì bị đơn có yêu cầu

phản tố đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trình tự thủ tục cấp giấy cho Công ty DD không xem xét đến việc thu hồi đất của gia đình bà N1, bà N1 sử dụng thường xuyên liên tục từ trước năm 1993, gia đình bà N1 tân tạo nhưng khi thu hồi không được thông báo, mặc dù gia đình bà N1 mua 250m^2 nhưng mới nộp 6 triệu đồng tương đương một nửa diện tích đất, việc Ủy ban nhân dân xã LB nói là đất công ích nhưng gia đình bà N1 đã tân tạo từ đất trồng rau muống, sau tân thành đất vườn; toàn B1 thửa đất của gia đình bà N1 chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng đã sử dụng liên tục; theo hồ sơ dự án của Công ty DD thì cả phần N1 và phần mái tôn đều chưa quy chủ, Ủy ban không quản lý nên không xác định giá trị phần tân tạo là không đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà N1; việc thu thập hồ sơ của cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ; Bản án sơ thẩm đánh giá việc không hủy giấy chứng nhận là không đúng, vụ án thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh; Đối với kết quả thẩm định lại tăng tứ 89,1m^2 lên 90,2m^2 Luật sư và phía bị đơn không có ý kiến gì.

Bà N1, chị B2 không tham gia tranh luận.

Chị T1 đại diện cho nguyên đơn tham gia tranh luận. Về nguồn gốc đất đối với gia đình bà N1 thì căn cứ vào công văn 151 của UBND xã thì bà N1 không có ý kiến gì và từ khi có quyết định thu hồi đất của dự án, gia đình bà N1 cũng không có khiếu nại, thắc mắc gì. Anh Q, chị N nhận chuyển nhượng của Công ty DD và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Nguyên đơn đề nghị gia đình bà N1 phải trả 90,2m^2 đất theo kết quả thẩm định lại của Tòa án nhân dân tỉnh BN và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Công ty DD tham gia tranh luận. Tại phiên tòa ông T4 đã cung cấp cho Hội đồng xét xử bản tọa độ các mối đường chuyền cấp II (chỉ dẫn về ranh giới dự án) và bản đồ hiện trạng điều chỉnh quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn số 1 và Khu văn hóa - thể thao thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN; việc quy chủ thửa đất, ranh giới, quy hoạch khu đất dự án thì bà N1 có biết vì gia đình bà N1 bị thu hồi 3 thửa đất nông nghiệp. Năm 2019, gia đình bà N1 xây dựng thì địa phương đã lập biên bản về việc vi phạm vì đây là thửa đất của anh Q, chị N và của Công ty DD. Ông Thịnh cho rằng bị đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Q, chị N là không có cơ sở.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích cho bị đơn đề nghị xem xét về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp và giữ nguyên ý kiến đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Các đương sự không ai tranh luận thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 B1 luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử không chấp nhận kháng cáo của bà N1, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại anh Q, chị N 90,2m^2 đất. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Về nguồn gốc thửa đất hiện đang tranh chấp do anh Nguyễn Thạc Q và chị Trần Thị Thanh N nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần DD ngày 18/9/2017, sau khi nhận chuyển nhượng Công ty DD đã bàn giao đất trên thực địa cho vợ chồng anh Q, chị N. Sau đó anh Q, chị N đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng. Ngày 06/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Q, chị N đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16 tại thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN.

Phía bị đơn là bà N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B cho rằng nguồn gốc thửa đất đó là do ông B, bà N1 mua của địa phương phần đất khai hoang có diện tích 250m^2 với giá 52.000đ/m^2 nhưng gia đình bà chỉ đóng 6.000.000đ tương đương diện tích 115m^2 vị trí phía Tây cổng đi. Năm 2018, gia đình bà làm phần mái tôn phía ngoài giáp đường để sử dụng. Phần diện tích đó gia đình bà mua của thôn và sử dụng liên tục từ năm 2004.

Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Q, chị N đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16 tại thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2021, bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng toàn B1 bản án.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, Hội đồng xét xử nhận thấy: Về nguồn gốc và quá trình hình thành thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị N1 và của anh Nguyễn Thạc Q, chị Trần Thị Thanh N.

Theo bản đồ địa chính năm 1978: Thửa đất hộ ông B (bà N1) thể hiện tại số thửa 348, diện tích 809m^2; thửa đất của hộ anh Q, chị N nằm trong thửa 324, diện tích 1.819m^2 thể hiện là đất ao.

Theo bản đồ địa chính năm 1987: Thửa đất của hộ ông B thể hiện số thửa 114, diện tích 775m^2; thửa đất của hộ anh Q, chị N nằm trong thửa 173, diện tích 1.365m^2, thể hiện là đất ao.

Theo Bản đồ địa chính năm 1997: Thửa đất của hộ ông B thể hiện số thửa 242, diện tích 1.025m^2; thửa đất của hộ anh Q, chị N là thửa 240, diện tích 116m^2 (theo bản đồ quy hoạch thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn và khu văn hóa thể thao tại thôn D, xã LB, huyện TD là thửa số 115, diện tích 134,8m^2).

Đối với thửa đất của anh Nguyễn Thạc Q, chị Trần Thị Thanh N: Ngày 21/01/2016, UBND huyện TD có quyết định số 67/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn và khu văn hóa thể thao tại thôn D, xã LB, huyện TD trong đó thu hồi thửa số 115, diện tích 112,4m^2. Ngày 21/01/2016, UBND huyện TD có quyết định số 129/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và được niêm yết công khai tại nhà văn hóa thôn D, xã LB (tại phiên tòa phúc thẩm bà N1 xác nhận nội dung này). Theo phương án bồi thường thể hiện là đất tập thể được Nhà nước thu hồi vào đất dự án trên. Ngày 20/12/2016, Công ty DD trúng thầu dự án, trong đó có lô số 01, diện tích 121,2m^2 (nay là thửa 156). Ngày 18/9/2017, vợ chồng anh Q, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 156 của Công ty cổ phần DD. Ngày 06/10/2017 vợ chồng anh Q, chị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 062920 đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16, diện tích 121,2m^2 tại thôn D, xã LB, huyện TD, tỉnh BN. Trên bản đồ quy hoạch thì thửa đất số 115, diện tích 112,4m^2 (bản đồ năm 1997 là thửa số 240, diện tích 116m^2) không nằm trong thửa đất của hộ ông B, bà N1. Ngoài ra, theo bản đồ giao thông dự án thể hiện ranh giới giữa phần đất quy hoạch làm khu dân cư thôn D với hộ ông B, bà N1 là bức tường nhà phân ranh giới hai thửa đất. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định thửa đất số 115, diện tích 112,4m^2 (nay là thửa đất số 156, tờ bản đồ số 16, diện tích 121,2m^2) là một thửa độc lập, không nằm trong thửa đất của hộ ông B, bà N1 là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác M tại địa phương thể hiện: Năm 2004, thôn D có T3 lý cho gia đình ông B, bà N1 phần đất lấn chiếm. Theo bản đồ năm 1987 diện tích của hộ ông B, bà N1 là 775m^2, theo bản đồ năm 1997 diện tích của hộ ông B, bà N1 là 1.025m^2. Như vậy, gia đình ông B, bà N1 đã lấn chiếm 250m^2, sau đó gia đình bà có làm thủ tục mua của Thôn với giá 52.000đ/m^2 nhưng ông B, bà N1 mới nộp số tiền 6.000.000đ tương đương 115m^2 thể hiện tại phiếu thu tiền số 06, ngày 11/9/2004 của thôn D, trên phiếu ghi nội dung "*Thu đất dư thừa 250m^2, giá 52.000đ/m^2 nhưng mới tạm nộp 6.000.000đ"*. Tuy nhiên, việc xử lý đối với phần đất lấn chiếm cũng không có biên bản giao đất, vị trí đất; hộ ông B, bà N1 chưa được cấp có thẩm quyền hợp pháp hóa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo biên bản cắm mốc giới đất của hộ ông B, bà N1 ngày 30/3/2006 thì phần đất của anh Q, chị N không nằm trong phần đất của ông B, bà N1. Do đó, việc bà N1 cho rằng phần đất của anh Q, chị N là của gia đình bà mua của thôn năm 2004 là không có cơ sở. Trong phần tranh luận Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho gia đình bà N1 sử dụng phần diện tích đất lấn chiếm liên tục từ năm 1993 là không phù hợp. Như vậy, bản án sơ thẩm căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định thì phần diện tích gia đình bà N1 lấn chiếm đất của anh Q, chị N là 89,1m^2, trên phần đất này ông B, bà N1 đã xây dựng nhà mái tôn diện tích 57,7m^2; tường bao phía Nam cao 1,6m, dài 4,22m và phía Bắc cao 1,6m, dài 3,60m nên đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại cho anh Q, chị N 89,1m^2 đất là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/3/2022, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định. Theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ kĩ thuật tài nguyên và môi trường BN thì phần diện tích đất gia đình bà N1 xây dựng trên phần đất của anh Q, chị N có diện tích là 90,2m^2, do đó cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đối với yêu cầu của bà N1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh Q, chị N, Hội đồng xét xử thấy: Phần diện tích đất gia đình anh Q, chị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017. Nguồn gốc đất do anh Q, chị N mua của Công ty cổ phần DD. Việc anh Q, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty cổ phần DD là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần DD với anh Q, chị N tuân thủ quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Q, chị N đã làm các thủ

tục và ngày 06/10/2017, anh Q chị N được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 156, tờ bản đồ số 16 tại thôn D, xã LB, huyện TD. Như vậy, theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao và theo quy định của Luật đất đai, Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng (khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, Tòa án không cần đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Trong vụ án này bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu của bà N1 đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Q, chị N là không phù hợp, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dụng này và rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

Như vậy, bà N1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng M cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót về xác định người tham gia tố tụng. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Văn B chết, Tòa án cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B là anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị B2 và anh Nguyễn Văn M là chưa đầy đủ vì người thừa kế của ông B gồm bà Nguyễn Thị N1 và các con ông B. Tuy nhiên, bà N1 đã tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N1. Xét thấy những vi phạm, thiếu sót trên không làm thay đổi nội dung và đường lối giải quyết vụ án, tuy nhiên cần nghiêm túc rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

Về án phí: Do bà N1 là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà N1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 B1 luật Tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 166, 579 B1 luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 4 Điều 95, Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số

điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thạc Q, chị Trần Thị Thanh N.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B là chị Nguyễn Thị B2, anh Nguyễn Văn B1, anh Nguyễn Văn M phải trả anh Nguyễn Thạc Q, chị Trần Thị Thanh N 90,2m^2 đất. Phần đất được giới hạn bởi các điểm (1, (19), (20), (21), (22), 1), có tứ cận: Phía Bắc giáp đường bê tông là đoạn 1- (19) dài 10,48m; phía Đông giáp đất nhà bà N1 là đoạn (19)-(20) dài 9,11m; phía Nam giáp lối đi vào đất bà N1 gồm 02 đoạn (20)-(21) dài 8,21m và đoạn (21)-(22) dài 3,39m; phía Tây giáp đường nhựa là đoạn (22)-1 dài 6,23m và tháo dỡ toàn B1 phần công trình trên diện tích lấn chiếm (có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chố và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị N1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B là chị Nguyễn Thị B2, anh Nguyễn Văn B1, anh Nguyễn Văn M phải chịu 18.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận anh Q, chị N đã nộp 10.000.000đ, chị Nguyễn Thị B2 đã nộp 8.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Bà N1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B là chị Nguyễn Thị B2, anh Nguyễn Văn B1, anh Nguyễn Văn M phải trả cho anh Q, chị N số tiền 10.000.000đ.

3. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N1.

Hoàn trả anh Nguyễn Thạc Q, chị Trần Thị Thanh N số tiền 9.750.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000205 ngày 11/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TD.

Trường hợp bản án 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 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 BN;
- TAND huyện TD;
- Chi cục THADS huyện TD;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Tính