

Bản án số: 58/2023/DS-PT

Ngày: 21/9/2023

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**

bà **Nguyễn Thúy Hằng**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông **Lê Khắc Sơn**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST, ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố UB bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2023/QĐPT-DS ngày 29/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2023/QĐPT-DS ngày 08/9/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2023/QĐPT-DS ngày 14/9/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 21, Khu 3, phường TV, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Trường cao đẳng N; địa chỉ: số 206, đường BD, Tổ 4, khu NT, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị H1 - Hiệu trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Xuân Q - Phó Hiệu trưởng theo văn bản ủy quyền số: 1390/UQ-TCĐ ngày 23/8/2023. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Trương Xuân H2 – Luật sư Văn phòng Luật sư Gia Bảo thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ 1, khu 3, phường TV, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021. Có mặt.

3.2. Ông Trần Văn C (tên gọi khác Trần C), sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Tổ 5, khu Chạp Khê, phường NK, thành phố UB, tỉnh

Quảng Ninh, bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho ông Trần Văn C theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2021, đều vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: Số 3, THĐ, Khu 2, phường TS, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tuấn Đ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố UB.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H3 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố UB, theo văn bản ủy quyền số: 145/UQ ngày 24/8/2023.

3.4. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: số 219, đường NVC, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Tường H4 - Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Văn D - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh: Ông Đàm Trung H5 - Phó Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Trường cao đẳng N.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Minh H trình bày có nội dung:

Ông Nguyễn Minh H và vợ là Phạm Thị O nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần C (tên khác: Trần Văn C). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần đầu được lập ngày 12/12/1993 là giấy viết tay chưa được công chứng với diện tích chuyển nhượng là 80m² đất. Sau đó đến ngày 31/12/2020 các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Trần Văn C cùng vợ là bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Minh H cùng vợ là bà Phạm Thị O, hợp đồng đã được công chứng theo quy định pháp luật ngày 31/12/2020 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh. Về nguồn gốc đất, ông Trần Văn C đã được Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là thành phố UB) cấp giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 với diện tích đất được cấp trong giấy phép là 80m², địa chỉ thửa đất: tại sân bãi của Xí nghiệp vận tải cũ.

Hiện tại thửa đất có phần phía sau tiếp giáp với thửa đất của ông Nguyễn Đăng H6 và bà Hoàng Thị H7 bị chồng lấn diện tích là 6,5m². Căn cứ vào biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân phường NK và Ủy ban nhân dân thành phố UB ngày 09/11/2018 và ngày 05/9/2019, ông H và ông Trần Văn C đã ký văn bản đồng ý đề giảm trừ phần đất bị chồng lấn là 6,5m² cho gia đình ông Nguyễn Đăng Hùng và bà Hoàng Thị Hà nên không có ý kiến phần diện tích này.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn C từ ngày 12/12/1993, ông H chưa sử dụng, đến tháng 11 năm 2018 gia đình ông H xuống phần đất nhận chuyển nhượng để phát cỏ, chuẩn bị xây dựng tường rào bảo vệ và

làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Trường cao đẳng N đã ngăn cản không cho thực hiện với lý do diện tích đất gia đình ông H nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trần Văn C đã lấn chiếm vào phần đất của Trường cao đẳng N là $4\text{m} \times 14,7\text{m} = 58,8\text{m}^2$. Sự việc trên đã được Ủy ban nhân dân phường NK và Ủy ban nhân dân thành phố UB hòa giải và giải quyết nhiều lần kể từ ngày 09/11/2018 cho đến nay. Hiện trạng theo kết quả đo đạc có sự chồng vào mái hiên nhà giao ca trạm điện là $1,6\text{m}^2$ nên đồng ý giảm trừ diện tích chồng lấn đó.

Tại các biên bản làm việc ngày 09/11/2018 do Ủy ban nhân dân thành phố UB chỉ đạo Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố UB tổ chức; biên bản làm việc ngày 05/9/2019 do Ủy ban nhân dân thành phố UB tổ chức; biên bản làm việc ngày 22/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh tổ chức; biên bản làm việc ngày 18/5/2021 do Ủy ban nhân dân thành phố UB chỉ đạo phòng quản lý đô thị thành phố UB tổ chức. Các cơ quan có thẩm quyền đều chưa có ý kiến thống nhất về phương án giải quyết. Biên bản hòa giải ngày 18/6/2021 do Ủy ban nhân dân phường NK tổ chức không thành.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông H vẫn chưa thực hiện thủ tục ký giáp ranh để hoàn thiện thủ tục pháp lý, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tranh chấp quyền sử dụng đất với Trường cao đẳng N.

Ông Nguyễn Minh H yêu cầu Trường cao đẳng N phải trả lại phần đất lấn chiếm mà gia đình đã nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trần Văn C nằm trong tổng diện tích $71,9\text{m}^2$ (sau khi đã giảm trừ các diện tích chồng lấn).

Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung:

Trường cao đẳng N (trước đây là Trường trung cấp xây dựng) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M365699 ngày 09/7/1998 với tổng diện tích 26.608m^2 trong đó diện tích đất của trường là 26.280m^2 và diện tích đất trạm điện là 328m^2 tại địa chỉ số 206 đường Bạch Đằng, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh trên cơ sở quyết định số 1053/QĐ/UB ngày 08/4/1997 về giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng thuộc công ty xây dựng 18 tại xã NK, thị xã Uông Bí (nay là phường NK, thành phố UB). Diện tích trên đã được báo cáo kết quả kiểm kê tài sản cố định là đất của đơn vị hành chính sự nghiệp được cấp có thẩm quyền là Bộ xây dựng xác nhận ngày 14/01/1999. Theo văn bản số 8023/BTC-QLCS ngày 20/6/2013 của Bộ tài chính gửi Bộ xây dựng về việc sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất của trường trung cấp xây dựng và phát triển hạ tầng địa bàn tỉnh Quảng Ninh, quyết định số 661/QĐ-BXD ngày 15/7/2013 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc phê duyệt phương án xử lý, sắp xếp lại nhà đất của trường trung cấp xây dựng (nay là Trường cao đẳng N) và quyết định số 159/QĐ-BXD ngày 15/3/2017 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc giao tài sản nhà nước theo cơ chế vốn doanh nghiệp cho Trường cao đẳng N đều có quy định Trường cao đẳng N được quản lý, sử dụng theo quy hoạch của tỉnh Quảng Ninh đối với cơ sở nhà đất diện tích 26.608m^2 tại địa chỉ số 206 đường Bạch Đằng, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh. Kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, Trường cao đẳng N vẫn giữ nguyên hiện trạng sử

dụng, không thay đổi hay chồng lấn lên các diện tích đất khác. Trường Cao đẳng xây dựng cũng không thể xác định chính xác được việc Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là Ủy ban nhân dân thành phố UB) cấp giấy phép sử dụng đất và giấy phép xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 cho vợ chồng ông Trần C có đúng không. Đề nghị Tòa án xem xét việc Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là thành phố UB) cấp giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 với diện tích đất được cấp trong giấy phép là 80m² cho ông Trần C (tên gọi khác là Trần Văn C) có đúng không. Chúng tôi cũng đề nghị Tòa án xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh và Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là thành phố UB) cho các bên đương sự có bị chồng lấn không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần C (Trần Văn C) trình bày có nội dung: ông Trần Văn C được Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là thành phố UB) cấp giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 với diện tích đất được cấp trong giấy phép là 80m² tại địa chỉ khu Nam Trung, phường NK, thị xã Uông Bí (nay là thành phố UB), phía sân bãi của xí nghiệp vận tải cũ. Sau đó Ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay được lập ngày 12/12/1993 chưa được công chứng với diện tích chuyển nhượng là 80m² đất. Đến ngày 31/12/2020, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C cùng vợ là bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Minh H cùng vợ là bà Phạm Thị O, hợp đồng đã được công chứng theo quy định pháp luật ngày 31/12/2020 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh. Vợ, chồng ông H đã giao tiền và nhận đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục, Ông C và vợ không có tranh chấp về quyền lợi hay vướng mắc với hợp đồng nói trên. Việc ông H chưa làm được thủ tục để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do còn đang tranh chấp quyền sử dụng đất với Trường cao đẳng N. Vụ việc trên đã được Ủy ban nhân dân phường NK và Ủy ban nhân dân thành phố UB hòa giải và giải quyết nhiều lần. Ông C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố UB trình bày có nội dung:

Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 mang tên ông Trần C được cấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật, 01 bản chính được lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố UB, đất được cấp trước, còn Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng thuộc Công ty xây dựng 18 được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao đất theo Quyết định số 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997.

Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông C trên cơ sở giấy bán đất ngày 12/12/1993 và theo Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 mang tên ông Trần C, như vậy ông H đủ điều kiện làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Cơ sở xác định ranh giới quản lý sử dụng đất và tài sản của Trường cao đẳng

N: Theo quyết định số 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc giao đất cho Trường công nhân kỹ thuật xây dựng, Bản đồ hiện trạng xin giao đất tỷ lệ 1/500 đã được Sở Tài nguyên và môi trường kiểm tra xác nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có phần diện tích đất trạm điện tại tổ 5, khu Nam Trung, phường NK. Ngoài ra tại Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà, đất đối với Nhà trường (diện tích 26.608m²) của liên ngành gồm: Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và môi trường với Trường cao đẳng N ngày 09/4/2013 thì không có Nhà trạm điện.

Về quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố UB: thửa đất của ông Nguyễn Minh H nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn C tại thời điểm cấp không chồng lấn vào đất của Trường cao đẳng N, nhưng hiện tại có sự biến động giảm thì cấp theo hiện trạng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm:

Tại công văn số: 224/UBND-TD1, ngày 10/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh có nội dung: Ngày 08/4/1997, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Quảng Ninh ban hành quyết định số 1053/QĐ-UB về việc giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng thuộc Công ty xây dựng 18, theo đó đã giao 26.608m² đất tại xã NK, thị xã Uông Bí cho Công ty xây dựng 18 để sử dụng vào mục đích sự nghiệp giáo dục và đào tạo. Trên cơ sở đó, ngày 09/7/1998, UBND tỉnh Quảng Ninh đã cấp giấy chứng nhận cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng với diện tích 26.608m² và ranh giới khu đất như bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt ngày 08/4/1997. Theo biên bản làm việc ngày 22/10/2020 giữa Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Ninh, UBND thành phố UB và các bên liên quan đã kết luận trong diện tích 26.608m² giao cho Trường Đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng không có phần diện tích trạm điện và không có sự chồng lấn với diện tích đất tại Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 đã cấp cho ông Trần C (người đã chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Minh H).

Tại phiên hòa giải ngày 09/3/2023, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Quảng Ninh, trình bày, có nội dung: Căn cứ vào Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh số 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành M365699, số vào sổ 158 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 09/7/1998 và Bản đồ hiện trạng xin giao đất Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 theo tỷ lệ 1/500 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh có giao cho trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 2 phần: phần khuôn viên nhà trường và phần khu vực trạm điện gồm: trạm điện (ký hiệu số 33 có diện tích 18m²), hành lang (ký hiệu số 32 có diện tích 278m²) và nhà bảo vệ (ký hiệu số 34 có diện tích 32m²).

Về quan điểm giải quyết: đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu khác do Tòa án nhân dân thành phố UB thu thập:

Ủy ban nhân dân thành phố UB cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp quyền sử dụng đất theo giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 và tờ bản đồ số 5 (xã NK) thể hiện thửa đất cấp cho ông Trần C là thửa số 144/80.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cung cấp toàn bộ hồ sơ giao đất cho Trường cao đẳng N.

Tờ số 4 bản đồ địa chính lập năm 1991 thửa đất đang tranh chấp là thửa số 140/9495 thuộc Xí nghiệp cơ giới có thể hiện số 144/30.

Tờ bản đồ địa chính số 54 được phê duyệt ngày 28/5/2007 thể hiện bột điện (khu trạm điện) thửa số 75, giáp thửa số 74; không thể hiện vị trí, diện tích thửa đất tranh chấp.

Biên bản và sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2022, xác định vị trí, diện tích thửa đất tranh chấp (có sơ đồ kèm theo).

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố UB đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 100; 106 và 166 Luật Đất đai; Điều 156; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 17 Luật phí và lệ phí; Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; khoản 2 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H.

1.1. Ông Nguyễn Minh H và vợ bà Phạm Thị O có quyền sử dụng diện tích đất 71,9m², vị trí thửa đất tại khu Nam Trung, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 23/8/2022.

(Kèm theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 23/8/2022).

1.2. Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M cùng với vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị O có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2023, bị đơn Trường cao đẳng N có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng khách quan hơn.

Ngày 24/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐ-VKSQN-DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm về áp dụng điều luật, hình thức bản án, về tố tụng và nội dung tuyên án. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trường cao đẳng N là

ông Vũ Xuân Q vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H và Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố UB có quan điểm không đồng ý với nội dung kháng cáo, đồng ý với nội dung kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát; giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết vụ án; sửa bản án sơ thẩm theo các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Trường cao đẳng N, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định; Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh vắng mặt có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Đàm Trung H4 nhưng ông H4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt.

[3] Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại đơn kháng cáo, bị đơn Trường cao đẳng N kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm với các lý do: Nội dung bản án sơ thẩm chưa khách quan, không đúng quy định của pháp luật. Tòa án sơ thẩm nhận định giấy phép sử dụng đất ngày 15/9/1993 cấp cho Ông C là đúng quy định, nhưng không làm rõ quy trình cấp giấy đã đúng hay chưa. Việc cấp đất cho Ông C không đúng quy định tại Điều 12 Luật đất đai 1987, việc cấp giấy cho Ông C năm 1993 nhưng đến năm 2003-2005 quy hoạch chung khu Nam Trung không có thửa 144/80 của Ông C; tờ bản đồ địa chính 54 phê duyệt ngày 28/5/2007 thể hiện bất điền (khu trạm điện) thửa số 75, giáp thửa 74, không thể hiện vị trí, diện tích thửa đất của Ông C. Năm 1997, Trường được

giao diện tích đất là 26.608m² đến nay không thay đổi vẫn giữ nguyên hiện trạng; tờ bản đồ địa chính số 4 lập năm 1991 thể hiện thửa 140/9495 thuộc xí nghiệp cơ giới đã thể hiện nguồn gốc đất khu trạm điện Trường quản lý. Việc giao đất của địa phương có vi phạm; việc cấp đất cho Ông C có sự chồng lấn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra các căn cứ chứng minh cho nội dung kháng cáo: Không có việc mua bán đất giữa Ông C và ông H năm 1993. Giấy bán đất năm 1993 không đúng, do ông H và Ông C tự nài ra chứ không có việc mua bán. Ngoài việc năm 1993 chưa có phường NK mà đến năm 1999 mới chuyển từ xã NK sang phường NK. Trong giấy viết ghi của công ty KaLong mà công ty thành lập năm 2017. Vì vậy giấy này viết năm 1993 là không đúng. Nếu đúng có sự việc chuyển nhượng năm 1993 thì sẽ đương nhiên được công nhận. Tuy nhiên giấy này viết sau 01/01/2008 nên không được chấp nhận, nên ông H không được quyền khởi kiện. Tòa án phải xem xét hủy bản án sơ thẩm và trả lại đơn khởi kiện. Hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông C và ông H năm 2020 là trái quy định pháp luật vì đất đang tranh chấp, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận mà chuyển nhượng là trái quy định pháp luật, gian dối, Phòng công chứng công chứng Hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Bản án sơ thẩm không sử dụng tài liệu này để quyết định, nếu sử dụng tài liệu này thì phải đưa Phòng công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hợp đồng chuyển nhượng năm 2020 giữa Ông C với ông H là vô hiệu với lý do thửa đất có tranh chấp, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, năm 1993 UBND thị xã Uông Bí cấp Giấy phép xây dựng và sử dụng nhà ở cho Ông C cũng là trái quy định vì cấp không đúng vị trí, cấp trong hành lang an toàn đường điện, đối chiếu với vị trí đất tranh chấp là hoàn toàn nằm trong hành lang đường điện. Việc chuyển nhượng cũng không thể hiện rõ, trên đất còn có một số tài sản là cây Hoa sữa, cây Nhãn, cây Keo nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ, không định giá tài sản trên đất đang tranh chấp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm kiểm tra xác minh làm rõ tài sản trên đất. Hơn nữa, năm 1993 đo đạc bản đồ địa chính nhưng ông H cũng không kê khai, nhà nước không thu thuế. Hồ sơ vụ án không có tài liệu, hồ sơ thuế đối với thửa đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa vì chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp, nếu Hội đồng xét xử thấy không cần thiết thì đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đối với một số nội dung kháng nghị là có căn cứ nhưng nội dung cơ bản của kháng nghị là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có đủ căn cứ để chấp nhận kháng nghị. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[3.1] Xét về nguồn gốc, vị trí, diện tích đất tranh chấp:

Ông Trần Văn C được Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là thành phố UB) cấp giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 với diện tích đất được cấp trong giấy phép là 80m² tại địa chỉ khu Nam Trung, phường NK, thị xã Uông Bí (nay là thành phố UB), phía sân bãi của xí nghiệp vận tải cũ, kích thước chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 18A phía Nam và chiều đối diện phía Bắc giáp sân bãi xí nghiệp vận tải đều là 4m; chiều dài phía Đông giáp đất ông Thách, phía Tây giáp Nhà giao ca trạm điện đều là 20m. Sau đó Ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay được lập ngày 12/12/1993 chưa được công chứng với diện tích chuyển nhượng là 80m² đất. Đến ngày 31/12/2020, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C cùng vợ là bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Minh H cùng vợ là bà Phạm Thị O, hợp đồng đã được công chứng theo quy định pháp luật ngày 31/12/2020 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh. Vợ, chồng ông H đã giao tiền và nhận đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục, Ông C và vợ không có tranh chấp về quyền lợi hay vướng mắc với hợp đồng nói trên.

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: tại tờ bản đồ địa chính lập năm 1991, xác định thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa số 140/9495, thuộc Xí nghiệp cơ giới thì chưa thể hiện khu dân cư nhưng có thể hiện vị trí số 144/30. Tại tờ bản đồ địa chính số 54 được phê duyệt ngày 28/5/2007 thể hiện có trạm điện và khu dân cư bám mặt đường quốc lộ 18A, cụ thể bột điện (khu trạm điện) là thửa số 75 giáp thửa số 74 (khu dân cư) nhưng không thể hiện vị trí diện tích đất tranh chấp. Theo Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh số 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành M365699, số vào sổ 158 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 09/7/1998 và Bản đồ hiện trạng xin giao đất Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 theo tỷ lệ 1/500 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh có giao cho trường 2 phần: phần khuôn viên nhà trường (phần này riêng biệt, không có tranh chấp) và phần khu vực trạm điện (phần đang tranh chấp, phần này tách rời không cùng khu đất với khuôn viên nhà trường) gồm: trạm điện (ký hiệu số 33 có diện tích 18m²), hành lang (ký hiệu số 32 có diện tích 278m²) và nhà bảo vệ (nhà giao ca trạm điện ký hiệu số 34 có diện tích 32m²) nhưng không thể hiện phần tiếp giáp khu dân cư hoặc công trình khác, cũng không thể hiện vị trí, kích thước các cạnh. Tuy nhiên theo Bản đồ hiện trạng xin giao đất Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 xã NK Uông Bí theo tỷ lệ 1/500 thể hiện ký hiệu số 34 là nhà bảo vệ có diện tích 32m² tiếp giáp sát với

ranh giới được giao. Cũng tại bản đồ hiện trạng xin giao đất Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 theo tỷ lệ 1/500 phần ghi chú về khoảng cách cắm mốc không thể hiện vị trí, khoảng cách cũng như kích thước các cạnh của khu trạm điện và chưa thể hiện tường rào đã xây. Tại Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 cấp cho ông Trần C thể hiện vị trí, diện tích thửa đất, tại sân bãi của xí nghiệp vận tải; phía Nam giáp đường 18A; phía Bắc giáp sân bãi xí nghiệp vận tải; phía Đông giáp nhà ông Thách; phía Tây giáp nhà giao ca trạm điện. Như vậy, vị trí diện tích đất cấp cho ông Trần Văn C cơ bản phù hợp với biên bản thẩm định tại chỗ và Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 23/8/2022.

[3.2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc Ủy ban nhân dân thành phố UB cấp giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 cho ông Trần C (Trần Văn C) và Quyết định số: 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997, của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để xác định:

Trường cao đẳng N (trước đây là Trường trung cấp xây dựng) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M365699 ngày 09/7/1998 với tổng diện tích 26.608m². Trên cơ sở quyết định số 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997 về giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng thuộc công ty xây dựng 18 tại xã NK, thị xã Uông Bí (nay là phường NK, thành phố UB). Diện tích trên đã được báo cáo kết quả kiểm kê tài sản cố định là đất của đơn vị hành chính sự nghiệp được cấp có thẩm quyền là Bộ xây dựng xác nhận ngày 14/01/1999. Theo văn bản số 8023/BTC-QLCS ngày 20/6/2013 của Bộ Tài chính gửi Bộ Xây dựng về việc sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất của trường trung cấp xây dựng và phát triển hạ tầng địa bàn tỉnh Quảng Ninh, quyết định số 661/QĐ-BXD ngày 15/7/2013 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc phê duyệt phương án xử lý, sắp xếp lại nhà đất của trường trung cấp xây dựng (nay là Trường cao đẳng N) và quyết định số 159/QĐ-BXD ngày 15/3/2017 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc giao tài sản nhà nước theo cơ chế vốn doanh nghiệp cho Trường cao đẳng N đều có quy định Trường cao đẳng N được quản lý, sử dụng theo quy hoạch của tỉnh Quảng Ninh đối với cơ sở nhà đất diện tích 26.608m² tại địa chỉ số 206 đường Bạch Đằng, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh.

Như vậy, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Trường cao đẳng N ngày 09/7/1998 xác định diện tích là 26.608m², ranh giới khu đất được giao như bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt ngày 08/4/1997. Tại quyết định số 159/QĐ-BXD ngày 15/3/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc giao tài sản Nhà nước theo cơ chế vốn doanh nghiệp cho Trường cao đẳng N thể hiện biên bản giao tài sản tại thời điểm ngày 30/6/2016 Đất khu 1 diện tích 26.280m², đất khu 2 trạm điện 328m². Tại quyết định số 661/QĐ-BXD ngày 15/7/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt phương án xử lý, sắp xếp lại nhà đất của

trường trung cấp xây dựng (nay là Trường cao đẳng N) thể hiện có 01 cơ sở nhà đất. Theo văn bản số 8023/BTC-QLCS ngày 20/6/2013 của Bộ Tài chính gửi Bộ Xây dựng về việc sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất của trường trung cấp xây dựng và phát triển hạ tầng địa bàn tỉnh Quảng Ninh cũng thể hiện đối với 01 cơ sở nhà đất tại phường NK diện tích 26.608m². Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 9/4/2013 xác định diện tích 26.608m². Trên cơ sở quyết định số 1053/QĐ/UB ngày 08/4/1997 về giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng thuộc công ty xây dựng 18 tại xã NK, thị xã Uông Bí (nay là phường NK, thành phố UB) thể hiện diện tích 26.608m², diện tích cụ thể được khống chế theo Bản đồ hiện trạng xin giao đất tỷ lệ 1/500 đã được Sở địa chính kiểm tra xác nhận.

Tại biên bản làm việc giữa Ủy ban nhân dân thành phố UB, Sở Tài nguyên và Môi trường và các bên có liên quan ngày 22/10/2020, đã kết luận: Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 10/XD ngày 15/9/1993 mang tên ông Trần C được cấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật; ông Nguyễn Minh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần C và có Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở mang tên ông Trần C, như vậy ông H đủ điều kiện làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định; theo quyết định 1053/QĐ/UB ngày 08/4/1997 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng thuộc Công ty xây dựng số 18 với tổng diện tích 26.608m² và bản đồ hiện trạng xin giao đất tỷ lệ 1/500 đã được Sở địa chính kiểm tra xác nhận và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/1998 theo ranh giới đồ không có phần diện tích đất trạm điện tại tổ 5 khu Nam Trung phường NK.

Trường cao đẳng N đưa ra Bản đồ hiện trạng xin giao đất Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 theo tỷ lệ 1/500 đã tự ý thêm các điểm A1, B1, C1, D1 vào khuôn viên trạm điện, sửa chữa kích thước và thêm kích thước các cạnh vào Bản đồ hiện trạng xin giao đất Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 nhằm phù hợp với vị trí, kích thước thực tế để làm việc là không khách quan, không đúng với hồ sơ lưu tại Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp cho Tòa án.

Đại diện nhà trường thừa nhận từ khi được bàn giao cho đến nay nhà giao ca không sử dụng, còn đối với diện tích đất hành lang (ký hiệu số 32 có diện tích 278m²) cũng không sử dụng nhưng cũng được xây bao thành khuôn viên riêng, đã được báo cáo và phù hợp với báo cáo kết quả kiểm kê tài sản cố định là đất của đơn vị HCSN ngày 14/1/1999 của Trường Công nhân kỹ thuật xây dựng “khu 2 trạm điện 278m² là diện tích đất chưa sử dụng và diện tích đất không có nhu cầu sử dụng” nhưng đây cũng là thống kê, báo cáo sau thời điểm được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao đất.

Tại Văn bản số 59/UBND-TNMT ngày 06/01/2023 của UBND thành phố UB có quan điểm: cơ sở xác định ranh giới quản lý sử dụng đất và tài sản của Trường cao đẳng N theo quyết định số 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997, của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 voi tổng diện tích 26.608m² và bản đồ hiện trạng xin giao đất tỷ lệ 1/500 đã được Sở địa chính kiểm tra xác nhận và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 09/7/1998 theo ranh giới nét đậm màu đỏ giới hạn bởi các điểm góc ranh giới A,B,C,D,G,H,I,K,M,NR,O,P,Q,S,X,U,Z,A kèm theo biên bản bàn giao thực địa không có phần diện tích đất trạm điện tại tổ 5, khu Nam Trung, phường NK. Do vậy, thửa đất của ông H nhận chuyển nhượng không chồng lấn vào ranh giới thửa đất của Trường cao đẳng N.

Tại văn bản số 224/UBND-TD1 ngày 10/02/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh xác định: UBND tỉnh Quảng Ninh đã cấp Giấy chứng nhận cho Trường Đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng với diện tích 26.608m² và ranh giới khu đất được giao như bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt ngày 08/4/1997; theo biên bản làm việc ngày 22/10/2020 giữa UBND thành phố UB và đại diện Trường cao đẳng N, ông Nguyễn Minh H và các bên có liên quan đã kết luận trong diện tích 26.608m² đất giao cho Trường không có phần diện tích đất trạm điện và không có sự chồng lấn với diện tích đất tại Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 10/XD ngày 15/9/1993 đã cấp cho ông Trần C người đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H.

Như vậy, căn cứ vào các hồ sơ tài liệu và nội dung phân tích đánh giá nêu trên có đủ cơ sở để kết luận: không có sự chồng lấn giữa diện tích đất đã cấp Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 10/XD ngày 15/9/1993 mang tên ông Trần C và Trường cao đẳng N. Do đó, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Uông Bí cấp giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 cho ông Trần C (Trần Văn C) là đảm bảo theo quy định của Luật đất đai năm 1987. Ngày 12/12/1993 ông Trần C chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Minh H là phù hợp với quy định của Luật Đất đai nên có quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Quyết định số: 1053/QĐ-UB ngày 08/4/1997, của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao đất cho Trường đào tạo công nhân kỹ thuật xây dựng 18 là đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 nhưng là giao sau thời điểm UBND thị xã (nay là thành phố) Uông Bí cấp giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số: 10/XD ngày 15/9/1993 cho ông Trần Văn C. Thời điểm giao đất Bản đồ hiện trạng xin giao đất không thể hiện vị trí, kích thước cụ thể nên dẫn đến việc mái đua nhà giao ca trạm điện và một phần nhà cấp 4 chồng sang diện tích đất ông Nguyễn Minh H 1,8m² theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 23/8/2022.

Mặc dù nhà giao ca trạm điện (ký hiệu 34) từ khi nhận bàn giao cho đến nay, Trường cao đẳng N không sử dụng đã xuống cấp không thể sử dụng được nhưng để đảm bảo quyền lợi của các bên nên chấp nhận đề nghị của ông Nguyễn Minh H giảm trừ diện tích 1,6m² chồng vào mái đua nhà giao ca do Trường cao đẳng N đang quản lý cho đúng với hiện trạng thực tế.

Từ các phân tích trên cho thấy, có cơ sở xác định ông Nguyễn Minh H vợ bà Phạm Thị O có quyền sử dụng diện tích đất 56,9m² nằm trong diện tích 71,7m² (sau khi đã giảm trừ 6,5m² và 1,8m²) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C từ ngày 12/12/1993; vị trí thửa đất: phía Nam bám mặt đường quốc lộ 18A và chiều đối diện phía Bắc giáp khu dân cư, phía Đông giáp thửa đất ông Thách (nay là ông Đặng Quốc Vinh), phía Tây giáp nhà giao ca trạm điện, tại khu Nam Trung, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 23/8/2022. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Trường cao đẳng N về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quan điểm: trên phần diện tích đất đang tranh chấp có tài sản trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ, tài sản trên đất gồm có bức tường bao xây bằng gạch ba banh, 01 cây hoa Sứ, 01 cây Nhãn, 03 cây Keo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá tài sản trên đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không thể hiện tài sản trên diện tích đất tranh chấp, đây là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có quan điểm các tài sản trên đất gồm có bức tường bao xây bằng gạch ba banh cao hơn 1m, chiều dài 4m một chiều do Trường công nhân kỹ thuật trước đây xây và hiện nay do Trường cao đẳng N trực tiếp quản lý và một số loại cây trên đất nhưng không biết ai trồng, trồng năm nào và cũng không biết giá trị bao nhiêu tuy nhiên bị đơn có quan điểm, tường bao do Trường trực tiếp quản lý, các cây nằm trên đất do Trường quản lý nên thuộc sở hữu của Trường. Hội đồng xét xử xét thấy, như phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ bàn giao lại diện tích đất đã lấn chiếm, bị đơn cho rằng các tài sản trên đất đang tranh chấp này là tài sản của Trường do Trường quản lý nên cần buộc bị đơn phải di dời toàn bộ số cây trồng trên đất đồng thời tháo dỡ bức tường bao để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn để đảm bảo thi hành án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận quan điểm đề nghị tạm ngừng phiên tòa của bị đơn.

[5] Xét quyết định kháng nghị số 14/QĐ-VKSQN-DS ngày 24/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Về áp dụng Điều luật:

Phân quyết định của bản án không áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền giải quyết và nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm là chưa đầy đủ, vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, tại phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: “*Tòa án nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh thụ lý và giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất số: 45/TLST-DS, ngày 06/10/2021, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Minh H với bị đơn Trường cao đẳng N, mà đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh là đúng thẩm quyền theo khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự*”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định về thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật nhưng phân quyết định không áp dụng là thiếu sót, đồng thời bản án cũng áp dụng khoản 2 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 là đúng nhưng cũng chưa đầy đủ, trường hợp này cần áp dụng thêm khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Kháng nghị là có căn cứ tuy nhiên không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về áp dụng điều luật do Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định đầy đủ điều luật áp dụng về thẩm quyền cũng như đã áp dụng Điều luật về nghĩa vụ chịu án phí nên không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[5.2] Về hình thức bản án:

Bản án không viện dẫn đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không viện dẫn nội dung kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với thửa đất tranh chấp là thiếu sót vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự và mẫu số 52 ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Xét thấy, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 58,8m² mà ông H nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trần Văn C năm 1993 nằm trong tổng diện tích 71,9m² nhưng bản án sơ thẩm lại viện dẫn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Trường cao đẳng N phải trả lại phần đất lấn chiếm mà gia đình đã nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trần Văn C nằm trong tổng diện tích 71,9m² là chưa đầy đủ, đồng thời không viện dẫn nội dung kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với thửa đất tranh chấp là thiếu sót. Do đó, chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[5.3] Về nội dung tuyên án:

Nguyên đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 58,8m² mà ông H nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trần Văn C năm 1993 nằm trong tổng diện tích 80m² nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích đất 71,9m² gồm cả phần diện tích bị đơn đang lấn chiếm và phần đất không lấn chiếm là giải quyết không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời bản án không ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn

và bị đơn về diện tích $1,6m^2$ chồng lấn là thiếu sót. Ngoài ra bản án cũng không tuyên nghĩa vụ của bị đơn phải bàn giao đất lấn chiếm cho nguyên đơn trong khi bị đơn cho rằng mình không lấn chiếm đất, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót. Đối với việc thu thập chứng cứ là Sơ đồ khảo sát hiện trạng được lập chưa đảm bảo, chưa có phần chú thích về các điểm, ranh giới đất, chưa thể hiện diện tích đất lấn chiếm, diện tích đất phải trả lại, kích thước thể hiện trên sơ đồ không phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Xét thấy, Tòa án phúc thẩm đã thu thập bổ sung tài liệu Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 05/9/2023 (bổ sung chú thích về các điểm, ranh giới thửa đất; thể hiện diện tích đất lấn chiếm, diện tích đất phải trả lại) để khắc phục thiếu sót của cấp sơ thẩm. Cụ thể, theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xác định: diện tích đất đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Minh H được giới hạn từ điểm 1,2,3,4...,10,11,1 là $73,5m^2$, trong đó: Diện tích nhà cấp 4 và mái đua nhà cấp 4 sang phần đất nhà ông H giới hạn từ điểm 10,12,13,9,10 diện tích là $1,8m^2$; diện tích mi đua nhà 2 tầng sang phần đất nhà ông H giới hạn từ điểm 14,5,6,15,14 là $1,9m^2$; diện tích đất nhà ông H nằm ngoài tường bao trạm điện giới hạn từ điểm 1,2,3,4,5,14,11,1 là $14,8m^2$; diện tích đất nhà ông H nằm trong tường bao trạm điện chưa xây dựng giới hạn từ điểm 11,14,15,6,7,8,9,13,12,10,11 là $55m^2$. Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu Trường cao đẳng N phải trả lại phần đất lấn chiếm mà gia đình đã nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trần Văn C nằm trong tổng diện tích $71,9m^2$ (sau khi đã giảm trừ các diện tích chồng lấn). Như vậy, căn cứ vào sơ đồ khảo sát xác định diện tích đất nhà ông H nằm trong tường bao trạm điện chưa xây dựng có diện tích là $55m^2$ cộng với diện tích mi đua nhà 2 tầng sang phần đất nhà ông H giới hạn từ điểm là $1,9m^2$ cần buộc Trường Cao đẳng nghề xây dựng phải bàn giao diện tích đất lấn chiếm là $56,9m^2$ cho ông Nguyễn Minh H và vợ là bà Phạm Thị O. Đối với Diện tích nhà cấp 4 và mái đua nhà cấp 4 sang phần đất nhà ông H giới hạn từ điểm 10,12,13,9,10 diện tích là $1,8m^2$ nguyên đơn ông H có quan điểm tự nguyện giảm trừ $1,8m^2$ nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn giảm trừ đối với diện tích $1,8m^2$ diện tích nhà cấp 4 và mái đua nhà cấp 4 sang phần đất nhà ông H cho Trường cao đẳng N. Đối với diện tích đất nhà ông H nằm ngoài tường bao trạm điện giới hạn từ điểm 1,2,3,4,5,14,11,1 là $14,8m^2$ Trường cao đẳng N không quản lý thì không buộc Trường cao đẳng N phải bàn giao cho ông H diện tích đất không lấn chiếm nhưng cũng cần tuyên ông H bà Oanh được quyền sử dụng diện tích đất $14,8m^2$ để đảm bảo quyền lợi cho ông H bà Oanh cũng như đảm bảo cho việc thi hành án. Đối với diện tích mi đua nhà 2 tầng sang phần đất nhà ông H giới hạn từ điểm 14,5,6,15,14 là $1,9m^2$ phần đất này Trường cao đẳng đang quản lý sử dụng xác định nằm trong diện tích đất lấn chiếm của ông H nhưng phần mi đua nhà 2 tầng này không phải của Trường cao đẳng N song vẫn cần phải buộc Trường cao đẳng N bàn giao diện tích đất $1,9m^2$ này cho ông H bà Oanh, chủ sở hữu nhà 2 tầng này nếu có tranh chấp với ông H thì giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Từ phân tích trên thấy rằng, sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

Với các vi phạm nêu trên thấy rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố UB là có thiếu sót về áp dụng điều luật, vi phạm hình thức bản án và nội dung tuyên án, tuy nhiên những vi phạm này đã được khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trường cao đẳng N, chấp nhận một phần kháng nghị theo quyết định kháng nghị số 14/QĐ-VKSQN-DS ngày 24/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, sửa bản án sơ thẩm như phân tích trên.

[6] Về án phí: yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trường cao đẳng N không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn Trường cao đẳng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Trường cao đẳng N. Chấp nhận một phần kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐ-VKSQN-DS ngày 24/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 156; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;; các Điều 100; 106 và 166 Luật Đất đai; Điều 17 Luật phí và lệ phí; Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H: buộc Trường cao đẳng N phải có nghĩa vụ tháo dỡ bức tường bao bằng gạch ba banh và di dời toàn bộ cây trồng trên đất bàn giao 56,9m² diện tích đất lần chiếm được giới hạn bởi các điểm 11,5,6,7,8,9,13,12,10,11 vị trí thửa đất: phía Nam bám mặt đường quốc lộ 18A và chiều đối diện phía Bắc giáp khu dân cư (phần đất 14,8m² đất nhà ông H nằm ngoài tường bao trạm điện), phía Đông giáp thửa đất ông Thách (nay là ông Đặng Quốc Vinh), phía Tây giáp nhà giao ca trạm điện, tại khu Nam Trung, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh cho ông Nguyễn Minh H và vợ bà Phạm Thị O theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 05/9/2023.

2. Ông Nguyễn Minh H và vợ bà Phạm Thị O có quyền sử dụng diện tích đất 71,7m² được giới hạn bởi các các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,12,10,11,1, vị trí

thửa đất: phía Nam bóm mặt đường quốc lộ 18A và chiều đối diện phía Bắc giáp khu dân cư, phía Đông giáp thửa đất ông Thách (nay là ông Đặng Quốc Vinh), phía Tây giáp nhà giao ca trạm điện, tại khu Nam Trung, phường NK, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 05/9/2023.

(Kèm theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 05/9/2023).

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H đồng ý giảm trừ diện tích đất 1,8m² chồng lấn được giới hạn bởi các điểm 9,13,12,10,9 theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 05/9/2023.

3. Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M cùng với vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị O có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

4. *Về chi phí tố tụng:* Ông Nguyễn Minh H tự nguyện chịu 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (ông H đã nộp đủ).

5. *Về án phí:* Trường cao đẳng N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) Trường cao đẳng N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007078 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố UB được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm Trường cao đẳng N phải chịu.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh Nguyễn Thúy Hằng

Bùi Đức Thanh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố UB;
- CCTHADS thành phố UB;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh