TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 495/2024/DS-PT
Ngày: 6/9/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Bà Lê Thị Mai.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Ngọc Huyền- Thư ký viên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Lê Thị Lý- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 6 tháng 9 năm 2024, tại điểm cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và điểm cầu Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm trực tuyến, công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Mai Thị C, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn C, xã C, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Vũ Văn C1, sinh năm 1966 (Vắng mặt) và bà Hoàng Thị D, sinh năm 1972 (Có mặt); Cùng địa chỉ: xóm D, xã H (nay là xã Y), huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; Địa chỉ: tiểu khu F, thị trấn H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Vắng mặt.

2. Bà Phùng Thị Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Vắng mặt.

3. Bà Lê Thị D1, sinh năm 1956; Địa chỉ: thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; Địa chỉ: thôn C, xã C, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Hằng T, sinh năm 1973; Địa chỉ: phố Y (phố F cũ), phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; Vắng mặt.

6. Bà Tống Thị Minh P1, sinh năm 1970; Địa chỉ: số nhà F, đường H, tiểu khu F, thị trấn H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Vắng mặt.

7. Bà Hà Thị T1, sinh năm 1958; Địa chỉ: tiểu khu F, thị trấn H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại giai đoạn sơ thẩm bà Mai Thị C trình bày:

Năm 2003, bà Mai Thị C có mua lại của gia đình ông Mai Văn N và bà Nguyễn Thị P gồm 01 ngôi nhà trẻ Ngân hàng T3 rộng 3 gian và 01 gian nhà ngói của khu tập thể Ngân hàng cũ giáp với khu nhà trẻ. Khi mua, gian nhà tập thể đã bị đập bỏ để xây bể phốt cho công trình vệ sinh của ngôi nhà ba gian. Đến năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện H tiến hành các thủ tục đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một thời gian sau bà được Ủy ban nhân dân thị trấn H thông báo đến ký lại các giấy tờ đo đạc. Do không đọc kỹ nội dung nên bà đã ký vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016, bà được Ủy ban nhân dân huyện H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216379 tại thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20 với diện tích là 300,8m^2, trong đó, đất ở đô thị là 100m^2, đất trồng cây lâu năm là 200,8m^2. Tuy nhiên, bà C vẫn nghĩ đã cấp đủ cho bà, đến đầu năm 2018, gia đình bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1 đến cắm mốc, xây tường rào thì bà mới phát hiện ra giấy chứng nhận đã cấp cho bà sai so với thực tế diện tích đất mà bà đang sử dụng. Trong khi gia đình bà D, ông C1 mua lại hai gian nhà của bà Lê Hằng T2 với chiều rộng hai gian nhà có 6m nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216385 cấp cho gia đình bà D, ông C1 tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29 có diện tích là 203,3m^2, trong đó chiều rộng mặt tiền là hơn 9m.

Nay bà Chính đề n Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá buộc bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1 phải trả lại cho bà 72,7m^2 đất như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216379 tại thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20 với diện tích là 300,8m^2 đã cấp cho bà và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216385 ngày 14/7/2016 đã cấp cho gia đình bà D, ông C1 tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích là 203,3m^2.

Tại giai đoạn sơ thẩm bà Hoàng Thị D trình bày:

Ngân hàng N5 chi nhánh huyện H chỉ bán nhà thanh lý cho cán bộ ngân hàng, riêng phần đất nhà nước đã có quyết định thu hồi, do Ủy ban thị trấn quản lý, không thuộc quyền sử dụng của cá nhân nào. Đến năm 2016, UBND thị trấn tiến hành đo đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29. Phần đất nhà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trên 3 gian thuộc dãy nhà 7 gian khu tập thể Ngân hàng cũ. Năm 2010, vợ chồng bà mua ba gian nhà này của vợ chồng bà Nguyễn Hằng T (có chồng là L). Việc mua bán có giấy nhận tiền nhưng bà đã để thất lạc, không có hợp đồng mua bán, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Nay bà Mai Thị C yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại 72,7m^2 tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, bà không đồng ý vì lý do đất Ngân hàng đã trả lại cho Ủy ban thị trấn. Việc giao đất cho ai sử dụng thuộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền dựa trên cơ sở người đang quản lý, sử dụng tài sản trên đất.

Tại báo cáo số 26/BC-UBND ngày 21/02/2024 và biên bản xác minh ngày 08/5/2024, Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa có ý kiến như sau: thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20, diện tích là 300,8m^2 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị C và thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích là 203,3m^2 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà D, ông C có nguồn gốc theo bản đồ địa chính 1996-1997 thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 215.509.2.c diện tích là 7.223m^2, chủ sử dụng Ngân hàng. Năm 2006, Ủy ban nhân dân tỉnh T thu hồi một phần thửa đất này giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn Q2 và xử lý tài sản trên đất. Thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20, diện tích là 300,8m^2 và thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29 nằm trong phần diện tích tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh T thu hồi giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn H quản lý. Sau khi được giao quản lý, năm 2014 Ủy ban nhân dân thị trấn H tiến hành đo đạc để lập bản đồ địa chính thị trấn năm 2014, căn cứ vào các hộ dân đang sinh sống thực tế tại khu tập thể Ngân hàng nông nghiệp cũ. Theo đó thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20, diện tích là 300,8m^2 đứng tên bà Mai Thị C và thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích là 203,3m^2 đứng tên ông Vũ Văn C1 và bà Hoàng Thị D. Đến năm 2016, Ủy ban nhân dân thị trấn H nhận được đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mai Thị C và của ông Vũ Văn C1, bà Hoàng Thị D. Căn cứ vào quy hoạch chung của thị trấn, phiếu ý kiến khu dân cư và các quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân thị trấn H đã tiến hành thẩm tra và xác nhận hoàn thiện hồ sơ để chuyển Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại báo cáo số 50/BC-UBND ngày 21/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hoá có ý kiến như sau: Trên cơ sở đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị trấn H gửi kèm theo hồ sơ của bà Mai Thị C và hồ sơ của ông Vũ Văn C1, bà Hoàng Thị D, Ủy ban nhân dân

huyện H giao cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ gia đình. Sau khi hoàn thiện các thủ tục liên quan (chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính cho Chi cục thuế H2, 02 hộ gia đình nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của H2. Ngày 14/7/2016 Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp giấy chứng nhận số CĐ 216379 cho bà Mai Thị C tại thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20, diện tích 300,8m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216385 cho gia đình bà D, ông C tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích 203,3m^2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ là thực hiện đúng trình tự, quy định theo pháp luật hiện hành.

Tại bản khai ngày 12/10/2023, người làm chứng là bà Tống Thị Minh P1 thể hiện: Năm 1992 bà là nhân viên Ngân hàng N6, chi nhánh huyện H, tại thời điểm này Ngân hàng có chủ trương thanh lý dãy nhà trẻ 3 gian và khu tập thể 7 gian của Ngân hàng, khu nhà trẻ 3 gian bán cho anh Mai Duy N1 (vợ là Nguyễn Thị P), bà cũng mua 01 gian nhà cấp 4 của khu nhà tập thể 7 gian với giá là 160.000 đồng. Đây là gian đầu tiên tính theo hướng N2 - Bắc giáp với khu nhà trẻ đã bán cho anh N1. Do gia đình bà không có nhu cầu sử dụng nên khoảng năm 1993 bà đã bán cho bà Lê Thị D1, sau đó bà D1 chuyển nhượng cho ai thì bà không biết. Việc mua bán giữa bà và bà D1 bằng lời nói chứ không có giấy tờ gì.

Tại bản khai ngày 02/12/2019, người làm chứng là bà Lê Thị D1 thể hiện: Trước năm 1992 bà là nhân viên Ngân hàng N6, chi nhánh huyện H. Năm 1992 bà về nghỉ chế độ 176, khi về bà được Ngân hàng bán thanh lý cho 01 gian nhà cấp 4 ở khu tập thể 7 gian của Ngân hàng, vị trí gian nhà là gian thứ 4 của dãy nhà tập thể 7 gian tính theo hướng Nam - B, giá là 200.000 đồng. Sau đó từ năm 1992 - 1995 bà có mua thêm 4 gian nhà cấp 4 của các hộ liền kề khu tập thể, bao gồm các gian số 01,02,03,05 theo hướng Nam - B, trong đó có gian số 01 (giáp khu nhà trẻ ba gian của Ngân hàng) là mua lại của bà Tống Thị Minh P1 (chồng là L1). Năm 1998, bà có bán lại cho bà Phùng Thị Q 2 gian nhà số A và 02 theo chiều N2 - B, trong đó gian số 01 giáp với ngôi nhà trẻ 3 gian của gia đình bà Nguyễn Thị P (chồng là N1) mua thanh lý của Ngân hàng. Đến năm 2002, do không còn nhu cầu sử dụng nên bà đã bán 3 gian còn lại gồm các gian số 03,04,05 theo chiều N2 - Bắc, gian số 3 bà bán cho chị Nguyễn Hằng T (chồng là L) còn gian số 4 và số 5 bà bán cho bà Mai Thị C. Trong quá trình mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không có giấy tờ gì cả.

Tại bản khai ngày 03/12/2019, người làm chứng là bà Phùng Thị Q thể hiện: Năm 1998 bà có mua 2 gian nhà của bà Lê Thị D1, nhà thuộc khu tập thể Ngân hàng, phía Bắc giáp nhà bà Lê Thị D1, phía Nam giáp nhà cô Nguyễn Thị P, phía Đông mặt tiền giáp đường sắt, phía Tây giáp núi. Năm 1999 do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã bán lại cho bà Nguyễn Thị P 01 gian phía Nam giáp nhà bà P, khi bán không có giấy tờ, gian còn lại phía Bắc giáp nhà bà Lê Thị D1, bà bán cho gia đình cô Nguyễn Hằng T (chồng là L).

Tại bản tự khai ngày 04/12/2019, người làm chứng là bà Nguyễn Thị P thể hiện: Bà và ông Mai Duy N1 kết hôn tháng 4 năm 1998, cuối năm 1998 ông Mai Duy N1 công tác tại Ngân hàng N6 chi nhánh huyện H được Ngân hàng T3 mua một ngôi nhà cấp 4 chiều rộng 13, chiều dài sát chân núi, khi mua chỉ biết Ngân hàng bán lại ngôi nhà cho nhân viên còn giấy tờ mua bán không nắm rõ. Năm 1999, bà có mua của bà Phùng Thị Q 1 gian nhà có chiều rộng 3m, dài 25m. Trong qúa trình mua bán chỉ mua bán bằng miệng không có giấy tờ. Gian nhà bà mua của bà Q ở phía Bắc thửa đất của gia đình bà đang sử dụng, bà mua để làm công trình phụ và trồng rau. Năm 2003 gia đình bà P bán toàn bộ ngôi nhà mua năm 1998 của Ngân hàng và gian nhà mua của bà Q năm 1999 cho bà Mai Thị C.

Tại bản khai ngày 21/9/2022, người làm chứng là bà Nguyễn Hằng T thể hiện: Năm 1999, vợ chồng bà có mua 01 gian nhà của bà Phùng Thị Q thuộc khu tập thể Ngân hàng nông nghiệp và PTNT chi nhánh huyện H, phía Nam tiếp giáp với nhà Phương N3. Đến năm 2003 mua thêm 01 gian nhà liền kề phía bắc của nhà bác Dung H1. Đến năm 2010 gia đình bà bán 02 gian nhà trên cho gia đình bác Thủy L2.

Tại bản khai ngày 03/6/2022, người làm chứng là bà Nguyễn Thị H thể hiện: Vào khoảng năm 2015 nhà nước có chủ trương đo đạc đất đai tại khu tập thể ngân hàng, gia đình tôi có 1 thửa đất tại khu vực này mua vào năm 2004 thuộc gian số 6 và gian số 7 của khu nhà tập thể 7 gian theo hướng N - Bắc. Tại thời điểm đo đạc các hộ đều chứng kiến và ký biên bản trong đó có gia đình tôi và gia đình bà Mai Thị C. Lúc đó bà C đang sử dụng một ngôi nhà trẻ của ngân hàng cũ 3 gian và gian đầu tiên của ngôi nhà cũ 7 gian theo hướng Nam - Bắc. Gian nhà số F và số 7 bà mua lại của anh Đ, chị N4 ở Ngân hàng từ năm 2004. Từ thời điểm mua lại thì gian số 1 của nhà 7 gian bà đã thấy bà Mai Thị C sử dụng bể phốt trên đó. Bà và bà C đều được cấp giấy chứng nhận cùng thời điểm năm 2016, trong đó đất nhà bà thuộc thửa 158 tờ bản đồ 29 của thị trấn H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ Điều 101, 106 Luật đất đai 2013; Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 6, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 bà Mai Thị C.

- Buộc bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1 phải trả lại cho bà Mai Thị C 72,7m^2 đất tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, cụ thể :

Phía Nam giáp với thửa đất số 175 (1) + 175 (2) của bà Mai Thị C dài 22,6m.

Phía Bắc giáp với phần còn lại của thửa đất số 159(1) + 159(2) của bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1 dài 22,8m.

Phía Đông giáp đường đi rộng 3,47m

Phía Tây giáp đất lâm nghiệp rộng 3,05m.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216379 tại thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20, diện tích 300,8m^2 đã cấp cho bà Mai Thị C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216385 ngày 14/7/2016 đã cấp cho gia đình bà D, ông C tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích 203,3m^2.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác định loại đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 21/5/2024, bị đơn- bà Hoàng Thị D có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Nguyên đơn và bị đơn không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới, giữ nguyên các ý kiến tại giai đoạn sơ thẩm.

Bị đơn không cung cấp được tài liệu hay chứng cứ chứng minh cho việc xác lập quyền sử dụng đất của mình với thửa đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm; Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Người kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 ĐIều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Vụ án có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử theo thủ tục sơ thẩm là đúng pháp luật.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ lần thứ 2 đối với các đương sự. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của bị đơn bà Hoàng Thị D; Hội đồng xét xử xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về các yêu cầu đó.

[2.1] Xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 72,7m^2 đất

Về nguồn gốc thửa đất 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20 với diện tích là 300,8m^2 đã cấp cho bà Mai Thị C và thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích là 203,3m^2 đã cấp cho bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1:

Đối với thửa đất 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20, diện tích là 300,8m^2 đã cấp cho bà Mai Thị C: Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thanh lý khu nhà trẻ ba gian và khu nhà tập thể 7 gian giáp với khu nhà trẻ, năm 1992, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N5 đã bán thanh lý cho gia đình bà Nguyễn Thị P khu nhà trẻ ba gian. Phần đất các đương sự đang tranh chấp chính là gian số 01 (gian đầu tiên tính theo hướng N - Bắc giáp với khu nhà trẻ) thuộc dãy nhà tập thể 7 gian của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N5 bán thanh lý cho cán bộ ngân hàng vào năm 1992. Tại thời điểm thanh lý, bà Tống Thị Minh P1 là người mua gian nhà này. Năm 1993 bán lại cho bà Lê Thị D1. Năm 1998 bà D1 bán lại cho bà Phùng Thị Quyên g số 01 và số 2. Năm 1999 bà Q bán gian số 01 cho bà Nguyễn Thị P và gian số 02 cho bà Nguyễn Hằng T. Như vậy, tính đến năm 1999, gia đình bà Nguyễn Thị P là người đang sử dụng trên thực tế khu nhà trẻ 3 gian cũ của Ngân hàng và gian số 01 theo hướng Nam - Bắc giáp với khu nhà trẻ thuộc dãy nhà tập thể 7 gian của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N5. Năm 2003, bà Mai Thị C mua lại toàn bộ các gian nhà này của gia đình bà Nguyễn Thị P (bao gồm 01 ngôi nhà trẻ Ngân hàng T3 rộng 3 gian và 01 gian nhà của khu tập thể Ngân hàng cũ giáp với khu nhà trẻ).

Đối với thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích là 203,3m^2 đã cấp cho bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1: Bà Hoàng Thị D khai, năm 2010, vợ chồng bà mua ba gian nhà này của vợ chồng bà Nguyễn Hằng T (có chồng là L). Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, bà D có giao nộp cho Toà án một giấy xác nhận của bà Lê Thị D1 và một giấy xác nhận của bà Phùng Thị Q đều đề ngày 26/02/2024. Giấy xác nhận của bà D1 thể hiện bà D1 có bán lại cho bà Phùng Thị Q 02 gian nhà cạnh nhà trẻ. Sau đó bà Q bán lại cho bà T (L) và bà D1 bán thêm cho bà T (L) một gian nữa. Tuy nhiên, bà D1 không đề cập đến việc bà Q bán lại cho bà Nguyễn Hằng T bao nhiêu gian và vị trí các gian. Trong giấy xác nhận đề ngày 26/02/2024 của bà Phùng Thị Q do bị đơn Hoàng Thị D giao nộp thể hiện bà Q mua lại của bà D 02 gian nhà, trong đó một gian để ở, một gian

giáp nhà trẻ bị hỏng nên sửa chữa làm vườn. Sau đó bà nhượng lại cho bà T (L). Tuy nhiên, trong đơn đề nghị xét xử vắng mặt của bà Phùng Thị Q đề ngày 23/4/2024 bà Q cho rằng ngày 26/02/2024 bà Hoàng Thị D có đến nhà bà nhờ viết giấy xác nhận. Bà Q khẳng định lại nội dung lời khai ngày 03/12/2019 của bà là hoàn toàn đúng sự thật. Trong đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 20/3/20224 bà Nguyễn Hằng T khẳng định giữ nguyên các nội dung đã khai báo trong hồ sơ. Tại phiên toà, bà D khai bà đã nhờ bà Hà Thị T1 đứng ra mua hộ cho vợ chồng bà 0 gian nhà tập thể Ngân hàng cũ của bà Nguyễn Hằng T giáp với khu nhà trẻ cũ của Ngân hàng, bà D không mua lại của ai tên là Hoàng Thị Q1. Người làm chứng là bà Hà Thị T1 cũng thừa nhận như lời khai của bà Hoàng Thị D.

Lời khai của bà Lê Thị D1, bà Phùng Thị Q, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Hằng T đủ cơ sở khẳng định: Sau khi mua lại hai gian số 01 và số 2 của dãy nhà tập thể 7 gian, đến năm 1998 bà Phùng Thị Q bán gian số 1 giáp khu nhà trẻ cho bà Nguyễn Thị P và bán gian số 02 cho bà Nguyễn Hằng T. Đến năm 2003, bà Nguyễn Hằng Thu m tiếp gian số 03 của bà Lê Thị D1. Như vậy, bà Nguyễn Hằng T chỉ sở hữu hai gian nhà thanh lý số 2 và số 3 của Ngân hàng mua lại từ bà Lê Thị D1 và bà Phùng Thị Q. Bà Nguyễn Hằng T không sở hữu ba gian nhà thanh lý như bị đơn Hoàng Thị D và người làm chứng là bà Hà Thị T1 khai. Tại biên bản thẩm tra hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/2015 của bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1, tại mục Về chủ sử dụng có ghi *"Thay đổi chủ sử dụng đất từ bà Hoàng Thị Q1 thành bà Hoàng Thị D, ông Vũ Văn C1"*. Trên thực tế không có ai tên là Hoàng Thị Q1 chỉ có bà Phùng Thị Q là người sở hữu hai gian nhà thanh lý gồm gian số 01 và số 02, sau đó bán gian số 01 cho bà Nguyễn Thị P và gian số 02 cho bà Nguyễn Hằng T. Do đó, đủ cơ sở khẳng định, bà Hoàng Thị D và ông Vũ Văn C1, đến thời điểm làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ sở hữu hai gian nhà thanh lý của Ngân hàng là gian số 02 và số 03.

Năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216379 tại thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20 với diện tích là 300,8m^2 cho bà Mai Thị C và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216385 cho gia đình bà D, ông C tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích là 203,3m^2. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 : Phần đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích tranh chấp là 72,7m^2, đây chính là gian số 01 của dãy nhà 7 gian. Như vậy, cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trên cơ sở Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, nhưng không đúng diện tích đất của người đang sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoàng Thị D cũng thừa nhận không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà D nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ người khác. Do đó, việc bà Mai Thị C yêu cầu ông Vũ Văn C1 và bà Hoàng Thị D trả lại 72,7m^2 đất tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29 và huỷ hai giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 72,7m2 đất là đúng.

[2.2] Xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm vơi yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216379 tại thửa số 175 (1) + 175 (2), tờ bản đồ số 20 với diện tích là 300,8m^2 cấp cho bà Mai Thị C và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 216385 ngày 14/7/2016 đã cấp cho gia đình bà D, ông C tại thửa số 159(1) + 159(2), tờ bản đồ số 29, diện tích là 203,3m^2.

Diện tích đất cấp cho các đương sự không đúng với diện tích các đương sự nhận chuyển nhượng và sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi quyết định hủy các giấy chứng nhận để các đương sự làm các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận cho các đương sự theo đúng quy định pháp luật.

[2.3] Các quyết định khác của Tòa án cấp sơ thẩm về án phí, chi phí xem xét thẩm định đã phù hợp, nên được giữ nguyên.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của vị Đại diện Viện kiểm sát, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, bác kháng cáo, giữ nguyên toàn bộ quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, bà Hoàng Thị D phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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; xử:

1. Bác kháng cáo của bị đơn- bà Hoàng Thị D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Hoàng Thị D phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận bị đơn đã nộp đủ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00329 ngày 24/5/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA dân sự tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến