

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 04/2025/DS-PT

Ngày 07-01-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc
tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Vân

Các thẩm phán: Ông Đặng Phi Long và ông Trần Văn Nghĩa

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Th1 Vũ Hải Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 07/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 35/2024/TLPT- DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1982/2024/QĐ-PT ngày 25/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 3000/2024/QĐ-PT ngày 17/12/2024 của TAND tỉnh Lào Cai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Tổ 1, phường LC, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Văn T. Địa chỉ: Tổ 6, phường DH, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị H

- Chị Nguyễn Thị X.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, phường DH, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Ông T và chị X có mặt, bà H vắng mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Tuấn Th. Vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Ch. Có mặt.
- Anh Phạm Văn T1. Vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị L. Vắng mặt.
- Anh Nguyễn Đức Th1. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, phường DH, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, anh Phạm Văn T1, anh Nguyễn Tuấn Th, chị Nguyễn Thị Ch, anh Nguyễn Đức Th1: Ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: Tổ 4, phường DH, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

- Ông Kim Văn H. Địa chỉ: Tổ 1, phường LC, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim Văn H: Bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Tổ 4, phường DH, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà Nguyễn Thị L và gia đình ông Nguyễn Văn T là hàng xóm với nhau từ lâu, có đất liền kề nhau. Năm 2007, 2008 bà L có mua 13 thửa ruộng và ao của bà Bùi Thị H4, tại địa chỉ: Thôn 8, xã ĐT, thành phố LC (nay thuộc tổ 4, phường DH, thành phố LC). Năm 2017, 2018 bà L có góp vốn với bà Đỗ Thị H3 để san gạt mặt bằng gồm có ao và đồi. Năm 2023 bà Bùi Thị H4 đã ủy quyền cho bà L đi làm các thủ tục liên quan đến 13 thửa đất thì phát hiện ra ngôi nhà xây cấp 4 của chị Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn T nằm trên 02 thửa đất của bà L là thửa số 40 tờ bản đồ P1-11 và thửa số 35 tờ bản đồ P1-12. Bà L đã nhiều lần nói chuyện với chị X và ông T nhưng không đạt kết quả. Bà L cũng đã làm đơn lên UBND phường DH để giải quyết nhưng không thành. Do đó bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị H tháo dỡ nhà, trả lại đất cho bà L.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị H trình bày:

Việc ông T, bà H xây dựng nhà trên đất của con gái là Nguyễn Thị X là đúng, khi xây dựng nhà đã được cấp phép xây dựng, làm các thủ tục theo đúng quy định. Quá trình xây dựng nhà bà L vẫn thường xuyên qua lại nhưng không có ý kiến gì. Thực tế đất ông xây nhà có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Văn Th3, là bố đẻ của ông T bán lại cho sau đó ông làm thủ tục tặng cho con gái là Nguyễn Thị X. Gia đình ông đã ở trên đất này từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Đến nay bà L khởi kiện yêu cầu gia đình ông phải dỡ nhà, trả đất cho bà

L ông không nhất trí. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chị Nguyễn Thị X trình bày:

Năm 2010 chị được nhận quyền sử dụng đất do bố chị là ông Nguyễn Văn T tặng cho theo hợp đồng số 116/2010 ngày 02/7/2010, sau khi nhận tặng cho, chị đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 150m², vị trí tại thửa đất số 244, tờ bản đồ P1-11, tại địa chỉ: Thôn 8, xã ĐT, thành phố LC (nay thuộc tổ 4, phường DH, thành phố LC). Năm 2017, sau khi nhà nước làm đường cao tốc, đất của nhà chị bị vào chỗ trũng nên thường xuyên bị ngập, chị X có được chị Đỗ Thị Hạt trao đổi về việc san gạt, chị đã nhất trí để chị Hạt san gạt, nâng cấp nền nhà lên, tránh ngập úng. Đến năm 2019 do có nhu cầu làm nhà ở, chị đã vào xã và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy phép xây dựng và đã được cấp giấy phép xây dựng số 946/GPXD ngày 14/10/2019. Sau khi được cấp giấy phép xây dựng chị và ông Nguyễn Văn T (bố chị) có xây dựng 01 nhà cấp 4 và 01 nhà khung thép mái tôn bên cạnh. Trong khi xây dựng bà Nguyễn Thị L cũng có qua lại thường xuyên và không có ý kiến gì. Đến năm 2023 chị X nhận được đơn kiện của bà L nói gia đình chị làm nhà trên hai thửa đất của bà L là thửa số 40, tờ bản đồ P1-11 và thửa đất số 35 tờ bản đồ P1-12, tổng diện tích là 431 m². Tuy nhiên việc nhà chị xây nhà có cấp phép xây dựng, có cán bộ địa chính xã đến đo đạc vị trí thửa đất, cắm mốc giới xây dựng. Do đó việc bà L khởi kiện yêu cầu chị dỡ nhà, trả lại đất cho bà L là không có căn cứ nên chị không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn Th trình bày:

Anh là chồng của chị Nguyễn Thị X. Khi anh chị xây nhà trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật. Tiền xây nhà là tiền chung của anh và chị X. Nay bà L khởi kiện yêu cầu gia đình anh chị tháo dỡ nhà, trả đất cho bà L anh không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, anh Phạm Văn T1, chị Nguyễn Thị Ch, anh Nguyễn Đức Th1 đều trình bày: Các anh chị hiện đang sinh sống cùng gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị H. Quá trình ông T xây nhà trên đất mang tên chị Nguyễn Thị X thì các anh chị có góp tiền xây dựng nhà. Việc gia đình xây nhà trên đất đã được cấp Giấy phép xây dựng và xây trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông T, chị X dỡ nhà trả đất cho bà L là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của TAND thành phố LC đã xét xử: Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm

a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; các Điều 163; 164; Điều 166, 173, 174 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L:

Buộc Ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị H, chị Nguyễn Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Tuấn Th, chị Nguyễn Thị Ch, chị Nguyễn Thị L, anh Phạm Văn T1, anh Nguyễn Đức Th1 phải tháo dỡ công trình nhà xây cấp IV có diện tích 88,7 m² (gồm 73,1m là nhà cấp IV và 15,6m là bán mái khung sắt lợp tôn); nhà cấp IV của chị X có 37,8m công trình xây dựng chồng lấn lên thửa đất số 33, 35 của ông Phan Th Lừu và bà Bùi Thị H4 đã ủy quyền cho bà L (trong đó có 31,0m² là nhà cấp IV và 6,8 m² là bán mái khung sắt) xây dựng lấn chiếm lên thửa đất số 35 tờ bản đồ P1-12, thửa số 40, tờ bản đồ P1-11 mang tên bà Bùi Thị H4; thửa đất số 33, tờ bản đồ P1-12 mang tên ông Phan Th Lừu (có sơ đồ kèm theo), trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 88,7m cho bà Nguyễn Thị L (Nhận ủy quyền của bà Bùi Thị H4 và ông Phan Th Lừu).

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 09/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của TAND thành phố LC.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và yêu cầu của các bên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị X có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị X:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày nguồn gốc diện tích đất trên do bà nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị H4 vào năm 2007 (Bà H4 đã được cấp GCNQSDĐ), việc chuyển nhượng giữa hai người tuy không có hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng bà L đã được bà H4 ủy quyền sử dụng với toàn bộ các thửa đất. Do đó việc bị đơn xây nhà trên diện tích đất trên là vi phạm quy định pháp luật đất đai.

Bị đơn trình bày nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Th3, là bố đẻ của ông T bán lại cho ông T, sau đó ông T làm thủ tục tặng cho con gái là Nguyễn Thị X. Gia đình ông T đã ở trên đất này từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Sau khi chị X nhận tặng cho đất từ ông T thì chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 150 m², vị trí tại thửa đất số 244, tờ bản đồ P1-11, tại địa chỉ: Thôn 8, xã ĐT, thành phố LC (nay thuộc tổ 4, phường DH, thành phố LC). Năm 2019 do có nhu cầu làm nhà ở, chị đã gặp cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy phép xây dựng và đã được cấp giấy phép xây dựng số 946/GPXD ngày 14/10/2019. Sau khi được cấp giấy phép xây dựng chị và ông Nguyễn Văn T có xây dựng 01 nhà cấp 4 và 01 nhà khung thép mái tôn bên cạnh. Trong khi xây dựng bà Nguyễn Thị L cũng có qua lại thường xuyên và không có ý kiến gì.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Bùi Thị H4 và ông Nguyễn Văn Th3 đều được cấp GCNQSDĐ vào ngày 10/10/1998. Trong đó ông Nguyễn Văn Th3 được cấp thửa 40, tờ bản đồ P1-11, diện tích 143 m² đất ao; bà Bùi Thị H4 cũng được cấp thửa 40, tờ bản đồ P1-11, diện tích 143 m² đất ao. Trong GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn Th3 có nét gạch chéo tại mục thửa 40 và mục diện tích 143 m², tại mục phần ghi thêm ghi: “*Đã cấp cho Bùi Thị H4*” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do và căn cứ để UBND thị xã Lào Cai gạch chéo diện tích đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th3 để cấp cho bà Bùi Thị H4. Bên cạnh đó, trong GCNQSDĐ cấp cho bà Bùi Thị H4 tại thửa 40 tờ bản đồ P1-11, diện tích 143 m² đất ao, ở phần cuối GCNQSDĐ có nét mực khác so với nét mực ghi các thửa đất khác bà H4 đã được cấp trong GCNQSDĐ, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác M2 làm rõ. Tòa

án cấp sơ thẩm cũng không thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 1998 cho hộ ông Nguyễn Văn Th3 và hộ bà Bùi Thị H4 để làm rõ các nội dung trên.

Ngoài ra cũng không xác M2 làm rõ diện tích đất chị Nguyễn Thị X được cấp giấy phép xây dựng số 946/GPXD ngày 14/10/2019 và làm nhà có chồng lẫn với thửa đất đã được cấp cho bà H4 hay không? Chị X có làm nhà trên đúng diện tích đất đã được cấp phép xây dựng hay không? Việc giao mốc giới của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp phép xây dựng như thế nào.

Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T cung cấp tài liệu mới là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị H4 và hộ ông Nguyễn Văn Th3 năm 1998 (bản Photo). Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ mới là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị H4 và hộ ông Nguyễn Văn Th3 năm 1998.

[2.2]. Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Th3 năm 1998:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 24/9/1998 ông Nguyễn Văn Th3 làm đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 4.272 m² đất, trong đó có 100 m² đất ở; 516 m² đất ruộng; 2719 m² đất vườn và 937 m² đất ao, gồm các thửa 40, 41a, 41b, 42, 80, 79, 91, 92, 105, tờ bản đồ P1-11, thửa số 58 tờ bản đồ P1-12, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) xã ĐT ngày 24/9/1998 ghi “*Đã đủ điều kiện cấp*”. Mặc dù biên bản xác định đất chủ hộ ông Nguyễn Văn Th3 và đơn xin giao đất đều có dấu hiệu gạch xóa, tuy nhiên có thể hiện việc ông Th3 xin giao diện tích đất 143 m², loại đất Ao, thửa số 40, tờ bản đồ P1-11.

Ngày 10/10/1998 UBND thị xã Lào Cai ban hành quyết định số 300/QĐ-UB về việc cấp đất cho các chủ sử dụng đất trong đó có hộ ông Nguyễn Văn Th3 được cấp 4.239 m² đất. Cùng ngày 10/10/1998 UBND thị xã Lào Cai cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn Th3 diện tích đất 1062 m², trong đó có thửa 40, tờ bản đồ P1-11 diện tích 143 m² đất ao bị gạch chéo.

[2.3]. Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị H4 năm 1998:

Ngày 05/9/1998 bà Bùi Thị H4 làm đơn Tại đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 7.904 m² đất, trong đó có 100 m² đất ở; 3.995 m² đất ruộng; 778 m² đất vườn; 1.842 m² đất màu và 1.189 m² đất ao, gồm các thửa 6,7,8,9,10,11,12 tờ bản đồ P1-9, thửa số 19 tờ bản đồ P1-11, thửa số 92a, 92b, 35, 36, 40, 41, 42, 43 tờ bản đồ P-12. Người sử dụng đất ký tên là Hoàng Văn M2, đơn có xác nhận của UBND xã ĐT ngày 24/9/1998 ghi “*Đã đủ điều kiện cấp*”.

Tại bảng liệt kê đất (dùng cho các chủ sử dụng đất sử dụng nhiều thửa,

chưa kê khai hết trên đơn) ngày 24/9/1998 của bà Bùi Thị H4 gồm có các thửa: 46, 59,60,61,62,64,65,67,68,69,87,88,89,90,91 tờ bản đồ P-12.

Tại biên bản xác định đất chủ hộ bà Bùi Thị H4 (đại diện chủ hộ là ông Hoàng Văn M2 ký tên) cũng chỉ bao gồm các thửa đất đã liệt kê ở trên, không có thửa số 40, tờ bản đồ P1-11.

Ngày 10/10/1998 UBND thị xã Lào Cai ban hành quyết định số 300/QĐ-UB về việc cấp đất cho các chủ sử dụng đất trong đó có hộ bà Bùi Thị H4 được cấp 7.804 m² đất. Cùng ngày 10/10/1998 UBND thị xã Lào Cai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Bùi Thị H4 diện tích đất 8.292 m² đất.

Như vậy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Th3 và hộ bà Bùi Thị H4 vào năm 1998 đều có sự mâu thuẫn giữa đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất với quyết định về việc cấp đất cho các chủ sử dụng đất và giấy CNQSDĐ, ngoài ra còn có sự sửa chữa, tẩy xóa xong chưa được làm rõ.

Mặt khác căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1998 do Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Lào Cai cung cấp thì thửa 40 tờ bản đồ P1-11 được quy chủ cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Th3. VPĐKĐĐ tỉnh Lào Cai cũng có ý kiến là để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất đề nghị Tòa án phối hợp với các đơn vị có liên quan để xác định chính xác chủ sử dụng đất xong nội dung này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là Văn bản số 267/UBND-TP ngày 26/9/2024 của UBND xã ĐT về việc trả lời khai tử của ông Hoàng Văn M2 có nội dung như sau: Ông Hoàng Văn M2, sinh năm 1953 có hộ khẩu thường trú tại đội 8, xã ĐT, thị xã Lào Cai, tỉnh Lào Cai đã chết ngày 08/5/1993 và được UBND xã ĐT đăng ký khai tử vào ngày 06/9/2014.

Như vậy, việc ông Hoàng Văn M2 ký tên tại đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất, biên bản xác định đất vào năm 1998, trong khi ông M2 đã chết từ năm 1993 là không phù hợp.

[2.4]. Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị H4 năm 2021:

Ngày 18/10/2021 bà Bùi Thị H4 có đơn xin đăng ký biến động đất đai, nội dung trên GCNQSDĐ trước khi biến động: Thời gian sử dụng đất: tháng 10/2018; Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã ĐT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Nội dung sau khi biến động: tháng 10/2068; Địa chỉ thửa đất: Tổ 4, phường DH, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Cùng ngày 18/11/2021 UBND phường DH (gồm công chức địa chính và chủ tịch UBND phường DH) xác nhận vào đơn xin đăng ký biến động đất đai

của bà H4 nội dung: “Xác nhận bà Bùi Thị H4, tổ 4, phường DH, thành phố LC đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 35,36,40,41,42,43,46,59,60,61,62 tờ bản đồ P-12; thửa số 40, 105 tờ bản đồ P1-11 để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định, thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Ngày 9/11/2021 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai ký xác nhận vào đơn nội dung: “Đủ điều kiện tiếp tục sử dụng đất đến tháng 10/2068 theo quy định tại Điều 74 Nghị định số 43 của Chính phủ”.

Ngày 29/10/2021 bà Bùi Thị H4 có đơn đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ ngày 10/10/1998, lý do bì bị rách nát. Ngày 05/11/2021 Phòng Đăng ký và cấp giấy có phiếu trình lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai đề xuất xem xét ký GCNQSDĐ cho hộ Bà Bùi Thị H4. Ngày 09/11/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp đổi GCNQSDĐ cho bà Bùi Thị H4.

Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/01/2024 Tòa án nhân dân thành phố LC tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo sơ đồ xác định: Chị Nguyễn Thị X có nhà xây cấp IV 01 tầng, tổng diện tích xây dựng 69,3 m², diện tích xây dựng nằm trên các thửa đất thuộc tờ bản đồ P1-12, thửa 33 diện tích 5,5 m², thửa 34 diện tích 35,2 m², thửa 35 diện tích 25,5 m², thửa 37 diện tích 3,1 m².

Xây dựng bán mái khung sắt hình, lợp tôn, tổng diện tích xây dựng 15,1 m², thửa đất thuộc tờ bản đồ P1-12, thửa 35 diện tích 6,8 m², thửa 37 diện tích 8,3 m².

Ông Nguyễn Văn T có nhà xây cấp IV 01 tầng, tổng diện tích xây dựng 87,9 m², diện tích xây dựng nằm trên các thửa đất thuộc tờ bản đồ P1-11, thửa 40 diện tích 4,2 m², thửa 41 diện tích 8,7 m²; Tờ bản đồ P1-12: Thửa 33 diện tích 6,1 m², thửa 35 diện tích 68,9 m².

Xây dựng bán mái khung sắt hình, lợp tôn, tổng diện tích xây dựng 15,6 m², diện tích xây dựng nằm trên thửa đất thuộc tờ bản đồ P1-12, thửa 35 diện tích 15,6 m².

Các thửa đất trên được cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Bùi Thị H4 ngày 09/11/2021, (đã ủy quyền cho bà L theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2023) và các thửa đất số 33, tờ bản đồ P1-11 mang tên ông Phan Th Lừu (đã ủy quyền cho bà L ngày 20/5/2022), thửa số 34, tờ bản đồ P1-11 và thửa số 37, tờ bản đồ P1-11 đều mang tên ông Nguyễn Văn T3 (đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, hiện đang làm thủ tục chuyển nhượng).

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố LC thì việc UBND phường DH xác nhận vào đơn xin đăng ký biến động đất đai của bà H4 nội dung: “Xác nhận bà Bùi Thị H4, tổ 4, phường DH, thành phố LC đang trực tiếp sử dụng thửa đất số

35,36,40,41,42,43,46,59,60,61,62 tờ bản đồ P-12; thửa số 40, 105 tờ bản đồ P1-11 để sản xuất nông nghiệp” là chưa đúng với thực tế và chủ sử dụng đất.

Ngoài ra diện tích đất bà L khởi kiện, GCNQSDĐ vẫn mang tên bà Bùi Thị H4, như đã phân tích ở trên, việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Bùi Thị H4 còn nhiều mâu thuẫn, mặc dù bà Bùi Thị H4 có hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L được toàn quyền định đoạt, giải quyết mọi vấn đề liên quan đến thửa đất nêu trên, tuy nhiên xét thấy cần thiết phải đưa bà Bùi Thị H4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các nội dung nêu trên.

[3] Từ những phân tích trên xét thấy việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện chưa đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, do đó có đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị X, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố LC. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên người kháng cáo ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông T, chị X 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000746 ngày 16/9/2024 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- TAND TP Lào Cai;
- Chi cục THADS TP Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Khánh Vân