

Bản án số: **242/2023/DS-PT**
Ngày: 28/4/2023
*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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tô Ngọc

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 420/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông NHT, bà BTT1; địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông

- Bị đơn: Ông TCN; địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, xã Thuận An, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Xô (văn bản ủy quyền ngày 01-10-2019); địa chỉ: tổ dân phố 03, thị trấn Eatling, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: đường 23/3, Tp Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Hiền (văn bản ủy quyền số 1214/GUQ-STNMT ngày 05-6-2020).

+ Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Số 07 Nguyễn Tất Thành, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Tuấn (văn bản ủy quyền số 343/UBND-VP ngày 08-3-2021).

+ Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: số 38 Nguyễn Tất Thành, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu; địa chỉ: thôn Đức Tân, xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Có đơn xin xét xử vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Hậu: Ông Nguyễn Văn Khẩn; địa chỉ: thôn Đức Tân, xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

+ Bà Trần Thị Thủy, ông Trần Công Luận, ông Trần Công Thiên, ông Trần Công Thu, ông Trần Công Nam, ông Trần Công Minh, bà Trần Thị Thùy Dung, bà Trần Thị Lệ Hằng; cùng trú tại: Thôn Thuận Sơn, xã Thuận An, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Người kháng cáo: nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, nội dung đơn khởi kiện bổ sung, lời trình bày của nguyên đơn ông NHT, bà BTT1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Cao Thành trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Về nguồn gốc thửa số 153, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², đất tại tại tổ dân phố 05, thị trấn Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông do ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng lại từ gia đình ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu với giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng (giá trị thực tế hai bên viết trong giấy giao nhận tiền là 600.000.000 đồng). Việc chuyển nhượng đất đã được lập thành hợp đồng, do UBND thị trấn Đắk Mil chứng thực ngày 09-5-2018.

Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận, bên chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận thống nhất các nội dung trong hợp đồng, ông T đã giao tiền cho ông Khẩn; ông Khẩn đã dẫn ông T, bà T1 ra chỉ đất, khi đi chỉ đất chỉ có ông Khẩn và ông T, bà T1 ra nhận đất ngoài thực địa. Khi bàn giao đất thực địa, ông Khẩn có đóng 04 cọc bằng sắt, chiều rộng trước và sau 05m; chiều dài mỗi bên 30m, tổng diện tích thực tế 150m² đất thổ cư (hiện cọc sắt không còn); việc bàn giao đất thực địa không lập thành văn bản, cũng không có chính quyền địa phương chứng kiến. Qua tìm hiểu trước khi nhận chuyển nhượng ông T, bà T1 được biết thửa đất số 153 thời điểm đó không có tranh chấp với ai. Trước khi chuyển nhượng cho ông T, bà T1 gia đình ông Khẩn đã treo biển bán đất ở phía trước, nhưng gia đình ông Nhị không có ý kiến gì.

Ngày 24-5-2018, ông Khẩn đã giao cho ông T, bà T1 GCNQSDĐ số CN 270918, thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², đất ở tại đô thị,

tọa lạc tại tổ dân phố 5, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 24-5-2018 đứng tên ông NHT và bà BTT1. Sau khi được vợ chồng ông Khản giao GCNQSDĐ thì ông T, bà T1 chưa sử dụng đất, chỉ xây gạch cao 20cm, chôn khoảng 12 trụ sắt V4 quanh đất (thời điểm xây hàng rào, chôn trụ sắt khoảng tháng 6-2018).

Tháng 8-2018, ông T, bà T1 phát hiện thửa đất số 153 gia đình ông Nhị đã tiến hành chôn trụ bê tông, rào hàng rào kẽm gai, trồng chuối không cho ông T, bà T1 sử dụng đất.

Do đó, ông T, bà T1 đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nhị trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 150m²; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614578, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông cấp ngày 05-6-2009 đứng tên hộ ông Trần Công Cảnh và bà Trần Thị Thủy.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà T1 đã làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông giải quyết các vấn đề sau:

Hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Trần Công Cảnh đối với thửa đất số 152, được UBND thị trấn Đăk Mil chứng thực ngày 31-3-2017.

Đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Đăk Mil và những người ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Công Cảnh (gồm bà Trần Thị Thủy, ông Trần Công Luận, ông Trần Công Thiên, ông Trần Công Thu, ông Trần Công Nam, ông Trần Công Minh, bà Trần Thị Thùy Dung và bà Trần Thị Lệ Hằng) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên.

Theo nội dung đơn phản tố và lời trình bày của nguyên đơn ông TCN và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trung Xô trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông NHT, bà BTT1 thì ông TCN không đồng ý. Gia đình ông N sinh sống và cư trú tại thôn Thuận Sơn, xã Thuận An, huyện Đăk Mil từ lâu và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil cấp quyền sử dụng đất để ở tại thôn Thuận Sơn, xã Thuận An. Năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil đã thu hồi một phần diện tích đất là 3.060m² để xây dựng bệnh viện đa khoa huyện Đăk Mil và bồi thường về đất và tài sản trên đất cho gia đình ông N với số tiền là 120.000.000 đồng, đồng thời Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil cam kết sẽ cấp đất ở cho gia đình ông N theo diện nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Vì gia đình ông N khi đó đông người nên cha, mẹ ông N (Trần Công Cảnh, Trần Thị Thủy) có nguyện vọng xin được cấp 5 suất đất, nhưng Ủy ban nhân dân huyện chỉ cấp cho hai lô đất có thu tiền sử dụng đất là các thửa đất là thửa đất số 151; tờ bản đồ số 00, có diện tích 150m² theo GCNQSDĐ số AP 614579; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 103503 ngày 05-6-2009 do UBND huyện Đăk Mil cấp mang tên hộ ông Trần Công Cảnh và bà Trần Thị Thủy; thửa đất số 152; tờ bản đồ số 00, có diện tích 150m² theo GCNQSDĐ số AP 614578; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 103504 ngày 05-6-2009 do UBND huyện Đăk Mil cấp mang tên hộ ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy.

Sau khi được cấp đất thì gia đình ông N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước và nhận đất quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 2014 ông Trần Công Cảnh chết, đến năm 2017, gia đình ông N đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế và toàn bộ quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này, sau khi thỏa thuận thì các thành viên trong hộ gia đình ông Trần Công Cảnh đã đồng ý để ông N được thừa kế đối với thửa đất số 151, 152 theo quy định của pháp luật; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất từ tên ông Cảnh, bà Thủy sang tên ông TCN vào ngày 03/4/2017. Từ đó đến nay ông N là người trực tiếp quản lý, sử dụng hai thửa đất trên và không có tranh chấp với ai, do chưa có nhu cầu làm nhà ở nên ông N đã rào lại đất và trồng cây ăn trái. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông N không đồng ý, vì thực tế ông N chỉ quản lý, sử dụng thửa đất số 151 và thửa đất số 152, thuộc tờ bản đồ số 00, còn thửa đất số 153 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 81457; đối với thửa đất số 152; tờ bản đồ số 00 mang tên TCN thì ông N không biết và cũng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 81457; thửa đất số 152; tờ bản đồ số 00 như nội dung thông báo của Tòa án. Ông N chỉ được thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151 và 152, tờ bản đồ số 00, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 03/4/2017 mang tên TCN. Như vậy, theo nội dung thông báo này của Tòa án đã có sự nhầm lẫn về GCNQSDĐ cấp cho ai chứ không phải ông TCN.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Công Nhị có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 270918 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/5/2018 đối với thửa đất số 153; tờ bản đồ số 00 cho ông NHT và BTT1, vì lý do thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 của ông T, bà T1 ngoài thực tế trùng với vị trí thực tế của thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00 gia đình ông N đang quản lý, sử dụng, việc ông N được thừa kế thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00 theo văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế là đúng theo quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý, cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang tên ông TCN, việc một thửa đất lại được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hai thời điểm khác nhau, mang hai số thửa khác nhau, cho hai chủ sử dụng đất là có sự chồng lấn, không đúng với quy định của pháp luật đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đắk Mil (do ông Nguyễn Văn Tuấn) - Chức vụ: Trưởng Phòng TN&MT huyện Đắk Mil trình bày:

Qua kiểm tra, sao lục hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đắk Mil và Phòng Tài nguyên và Môi trường thì Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil đã cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông các hồ sơ, tài liệu tại Công văn số 1247/UBND-TNMT, ngày 14-8-2020 như sau:

Quyết định số 246/QĐ-UBND, ngày 27-4-2009 của UBND huyện Đắk Mil, về việc thu hồi 3.060m² đất của hộ ông Trần Công Cảnh kèm theo trích lục bản đồ địa chính.

Sơ đồ quy hoạch phân lô đất ở tổ dân phố 5, thị trấn Đắk Mil kèm theo Quyết định số 610/QĐ-UBND, ngày 27-11-2008 của UBND huyện Đắk Mil.

Quyết định số 272/QĐ-UBND, ngày 10-5-2011 của UBND huyện Đắk Mil về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô đất ở khu tái định cư, tổ dân phố 5, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Đối với các hồ sơ giao đất, cấp đất tái định cư cho hộ ông Trần Công Cảnh và bà Trần Thị Thủy tại thửa đất số 151, 152, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil và hồ sơ giao đất, cấp đất tái định cư cho ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Hoàng Thị Hậu tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil. Qua kết quả sao lục, làm việc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil đã cung cấp theo đề nghị tại Công văn số 1535/CV-TA, ngày 09/7/2020 và Công văn số 01/2019/CV-TA, ngày 21/2/2019 cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil theo đúng quy định.

Về biên bản họp đối thoại vào các ngày 08-10-2010 và 13-5-2011 giữa Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil và các hộ gia đình được giao đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Đắk Mil trước khi thực hiện việc quy hoạch mở rộng đường Nguyễn Du thì hiện không có hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Đối với trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy và hộ ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu

Đối với hộ ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy:

- Để triển khai, thực hiện và xây dựng công trình Bệnh viện đa khoa huyện Đắk Mil đã được phê duyệt phương án bồi thường GPMB tại Quyết định số 710/QĐ-UBND, ngày 25-12-2008. Ngày 27-4-2009, UBND huyện Đắk Mil đã ban hành Quyết định số 246/QĐ-UBND về việc thu hồi 3.060m² đất trồng cây lâu năm của hộ ông Trần Công Cảnh, thường trú tại thôn Thuận Sơn, xã Thuận An, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ 07 - Thuận An.

- Ngoài việc được bồi thường hỗ trợ theo quy định, hộ ông Trần Công Cảnh được UBND huyện Đắk Mil giao thêm 02 thửa đất số 151, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị và 152, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị (vị trí thửa đất thuộc tuyến 2 kèm theo sơ đồ phân lô đất ở tại Quyết định số 610/QĐ-UBND, ngày 27-11-2008 của UBND huyện Đắk Mil). Đồng thời, ngày 05-6-2009, UBND huyện Đắk Mil đã ban hành Quyết định số 441/QĐ-UBND về việc giao 02 lô đất trên cho hộ ông Trần Công Cảnh.

Đối với hộ ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu

Ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Hoàng Thị Hậu bị Nhà nước thu hồi đất để xây dựng Trạm biến áp 110KV xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil và đã được UBND huyện Đắk Mil giao 02 thửa đất gồm: thửa đất số 114, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị (tuyến 1) và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị (tuyến 2) theo sơ đồ phân lô đất

ở tại Quyết định số 610/QĐ-UBND, ngày 27-11-2008 của UBND huyện Đắk Mil).

Về thửa đất số 152, 153 trên bản đồ và ngoài thực tế hiện nay

Để thực hiện việc quy hoạch mở rộng đường Nguyễn Du từ 26m lên 43m, UBND huyện Đắk Mil đã cắt toàn bộ lô 1 (phía nam đường Nguyễn Du), do đó lô 2 sẽ thành mặt đường Nguyễn Du và tịnh tiến lô 1 vào lô 2, lô 2 vào lô 3. Đồng thời, ngày 10-5-2011 Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil đã ban hành Quyết định số 272/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô đất ở khu tái định cư, tổ dân phố 05, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Theo đó thửa đất số 151, 152, tờ bản đồ 00 - thị trấn Đắk Mil đã cấp cho hộ ông Trần Công Cảnh được tịnh tiến và thành thửa đất số 183, 184, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil.

Thửa đất số thửa đất số 114, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Hoàng Thị Hậu tịnh tiến và chuyển thành thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil thành thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil.

Sau khi tiến hành tịnh tiến và điều chỉnh các thửa đất, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil không tiến hành thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy và hộ ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu mà đã tổ chức họp và hướng dẫn các hộ có trách nhiệm liên hệ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Mil để chỉnh lý hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài hộ ông Trần Công Cảnh được giao đất vị trí tuyến 2 theo quy hoạch cũ tại Quyết định số 610/QĐ-UBND, ngày 27-11-2008 của UBND huyện Đắk Mil còn có 15 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu được giao lô đất số 153 (tuyến 2) đã chấp hành thực hiện các thủ tục cấp đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch mới tại Quyết định số 272/QĐ-UBND, ngày 10-5-2011 của UBND huyện Đắk Mil.

Đối với hộ ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy do chưa chỉnh lý và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đã thực hiện thủ tục để thừa kế cho ông TCN. Mặt khác, khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil chỉnh lý để thừa kế cho ông TCN lại không tiến hành chỉnh lý thửa đất số 151, 152, tờ bản đồ 00 - thị trấn Đắk Mil thành thửa đất số 183, 184, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil theo quy hoạch mới. Do đó, dẫn đến trùng nhau ngoài thực địa về vị trí nêu trên.

Như vậy, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị đã giao cho hộ ông Trần Công Cảnh (nay thừa kế cho ông TCN) theo quy hoạch cũ tại Quyết định số 610/QĐ-UBND, ngày 27-11-2008 và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị đã giao cho Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu theo quy hoạch mới tại Quyết định số 272/QĐ-UBND, ngày 10-5-2011 có sự trùng nhau ngoài thực địa. Nguyên nhân, do hộ ông TCN chưa chấp hành và thực hiện thủ tục cấp đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa đất số 151, 152, tờ bản đồ 00 - thị trấn Đắk

Mil thành thửa đất số 183, 184, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đăk Mil theo quy hoạch mới.

Theo quy định tại khoản 26 Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, ngày 18-12-2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87: “5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.”. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil chỉ thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên khi có quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Hoàng Thị Hậu trình bày: Ngày 09-5-2018, vợ chúng tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thành và bà Tinh 01 lô đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 05, diện tích 150m², đất tại tổ dân phố 05, thị trấn Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông do Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 691651, ngày 25-10-2010 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Hoàng Thị Hậu; giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng (giá trị thực tế hai bên viết trong giấy giao nhận tiền là 600.000.000 đồng). Việc chuyển nhượng đất đã được lập thành hợp đồng, do Ủy ban nhân dân thị trấn Đăk Mil chứng thực ngày 09/5/2018.

Sau khi thỏa thuận thống nhất các nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã tiến hành giao tiền và nhận đất ngoài thực địa. Khi bàn giao đất thực địa, gia đình chúng tôi có đóng 04 cọc bằng sắt, chiều rộng trước và sau 05m; chiều dài mỗi bên 30m, tổng diện tích thực tế 150m² (hiện cọc sắt không còn); việc bàn giao đất thực địa không lập thành văn bản, cũng không có chính quyền địa phương chứng kiến.

Trước khi nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Thành và bà Tinh thì chúng tôi đã treo biển bán đất khoảng 01 năm, ông Thành có gọi cho tôi theo số điện thoại trên bảng bán đất để tôi dẫn đi xem đất thực địa trước khi mua. Thời điểm chúng tôi chuyển nhượng đất cho ông Thành và bà Tinh thì thửa đất số 153 không tranh chấp với ai, cũng không có ai tranh chấp với gia đình tôi, ông Nhị ở bên cạnh thửa đất số 153 không có ý kiến gì. Ngày 24-5-2018 Nguyễn Hữu Thành và bà Bùi Thị Tinh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 270918, thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố 05, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông

Hiện nay, vợ chồng ông Thành và bà Tinh khởi kiện buộc ông Nhị trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 150m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614578, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², đất tọa lạc tại Tổ dân phố 5, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông cấp ngày

05-6-2009 đứng tên hộ ông Trần Công Cảnh và bà Trần Thị Thủy là đúng quy định của pháp luật, chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Thành và bà Tinh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (do bà Hoàng Thị Hiền đại diện trình bày: Tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng như sau:

“1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.”

Căn cứ quy định trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Khẩn, vợ là bà Hoàng Thị Hậu cho ông NHT, vợ là bà BTT1 như sau: Về trình tự, thủ tục hồ sơ của ông Nguyễn Văn Khẩn, vợ là bà Hoàng Thị Hậu cho ông NHT, vợ là bà BTT1 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 270918.

Ngày 09-5-2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đắk Mil nhận được hồ sơ từ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil chuyển đến và thực hiện quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 21-5-2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi đến Chi cục

thuế huyện Đắc Mil. Sau khi Chi cục thuế huyện Đắc Mil ban hành thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đắc Mil kiểm tra, lập hồ sơ và gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắc Nông xem xét, ký cấp GCNQSDĐ số CN 270918 cho ông NHT, vợ là bà BTT1. Như vậy, trình tự thủ tục chuyển nhượng đồng thời cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NHT, vợ là bà BTT1 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Đắc Mil, huyện Đắc Mil (người đại diện ông Nguyễn Xuân Lương) trình bày:

Ngày 31-3-2017, Ủy ban nhân dân thị trấn Đắc Mil, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông đã tiến hành chứng thực việc thỏa thuận về việc phân chia di sản của ông Trần Công Cảnh cụ thể như sau: Bà Trần Thị Thủy, ông Trần Công Luận, ông Trần Công Thiện, ông Trần Công Thu, ông Trần Công Nam, ông Trần Công Minh, bà Trần Thị Thùy Dung và bà Trần Thị Lệ Hằng đồng ý để cho ông Trần Công Nhị được toàn quyền sử dụng 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 151; tờ bản đồ số 00, có diện tích 150m² theo GCNQSDĐ số AP 614579; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 103503 ngày 05/6/2009 do UBND huyện Đắc Mil cấp mang tên ông Cảnh và bà Thủy và thửa đất số 152; tờ bản đồ số 00, có diện tích 150 m² theo GCNQSDĐ số AP 614578; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H103504 ngày 05/6/2009 do UBND huyện Đắc Mil cấp mang tên ông Cảnh và bà Thủy. Việc Ủy ban nhân dân thị trấn Đắc Mil, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông chứng thực vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thủy, ông Trần Công Luận, ông Trần Công Thiện, ông Trần Công Thu, ông Trần Công Nam, ông Trần Công Minh, bà Trần Thị Thùy Dung và bà Trần Thị Lệ Hằng trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông Trần Công Nhị đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thành, bà Tỉnh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Điều 50, Điều 52, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Thông tư liên tịch số 01/2014-TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06-01-2014; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Thành, bà Bùi Thị Tinh về việc buộc bị đơn ông TCN phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 150m². Bác yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614578, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Đắc Mil, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông cấp ngày 05/6/2009 đứng tên hộ ông Trần Công Cảnh và bà Trần Thị Thủy. Bác yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Trần Công Cảnh đối với thửa đất số 152, được UBND thị trấn Đắc Mil chứng thực ngày 31-3-2017

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông TCN. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 270918, thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Nông cấp ngày 24/5/2018 mang tên ông NHT, bà BTT1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 15/6/2022 nguyên đơn ông NHT, bà BTT1 kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm. bị đơn nhận thừa kế hợp pháp quyền sử dụng đất từ ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy. ông Cảnh bà Thủy được cấp đất tái định cư từ năm 2009. Nhà nước đã giao đất, ông Cảnh, bà Thủy đã nhận đất, được cấp Giấy chứng nhận. Năm 2014 ông Cảnh chết, năm 2017 ông N đã đi kê khai di sản thừa kế và được văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên cho ông N. Gia đình ông Cảnh, bà Thủy và ông N không hề nhận được quyết định số 272, cũng không hề tham dự cuộc họp nào như Ủy ban trình bày. Ông N là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Năm 2018 ông T bà T1 mới nhận chuyển nhượng là trái pháp luật. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại cấp sơ thẩm. Tòa án đã giải thích nhiều lần cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nay cấp sơ thẩm đã xét xử đúng luật. không đồng ý việc rút yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được chấp nhận

Về nội dung: ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Khẩn bà Hậu và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Cảnh và bà Thủy, sau đó được phân chia di sản thừa kế cho ông N. UBND huyện ban hành Quyết định số 272/QĐ-UB điều chuyển thửa 152 thành 184. Tuy nhiên, thực tế ông N vẫn đang sử dụng đất. UBND huyện không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông Cảnh mà đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Khẩn, bà Hậu là không đúng quy định. Cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn là có căn cứ. đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đắk Nông, UBND huyện Đắk Mil có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Trần Thị Thủy, ông Trần Công Luận, ông Trần Công Thiên, ông Trần Công Thu, ông Trần Công Nam, ông Trần Công Minh, bà Trần Thị Thùy Dung và bà Trần Thị Lệ Hằng đã được triệu tập hợp lệ tham dự phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nhưng bị đơn không chấp nhận việc rút yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử vẫn xem xét toàn bộ vụ án.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông T và bà T1 làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông NHT và bà BTT1, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Gia đình ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 07 để ở và sinh sống tại thôn Thuận Sơn, xã Thuận An. Đến năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil đã thu hồi một phần diện tích đất 3.060m² đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 07 của ông Cảnh, bà Thủy với mục đích để xây dựng Bệnh viện đa khoa huyện Đắk Mil, sau khi thu hồi đất của ông Cảnh, bà Thủy thì Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil có bồi thường về đất và tài sản trên đất cho gia đình ông Cảnh, bà Thủy số tiền là 120.000.000 đồng, đồng thời Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil đã cấp cho hộ gia đình ông Trần Công Cảnh thửa đất số 151; tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614579 và thửa đất số 152; tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614578.

Năm 2014 ông Trần Công Cảnh chết, đến năm 2017, gia đình ông TCN tiến hành làm thủ tục phân chia di sản thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, 152, tờ bản đồ số 00, đất tại thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh

Đắk Nông. Ông N được thành viên trong hộ gia đình ông Trần Công Cảnh gồm bà Trần Thị Thủy, ông TCN, ông Trần Công Luận, ông Trần Công Thiên, ông Trần Công Thu, ông Trần Công Nam, ông Trần Công Minh, bà Trần Thị Thủy Dung, bà Trần Thị Lệ Hằng đồng ý cho ông được thừa kế toàn bộ đối với thửa đất số 151, 152 theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế ngày 31/3/2017, tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất từ hộ ông Trần Công Cảnh, vợ Trần Thị Thủy sang tên TCN vào ngày 03/4/2017.

Theo quy hoạch mở rộng đường Nguyễn Du từ 26m lên 43m, UBND huyện Đắk Mil đã cắt toàn bộ lô 1 (phía nam đường Nguyễn Du), do đó lô 2 sẽ thành mặt đường Nguyễn Du và tịnh tiến lô 1 vào lô 2, lô 2 vào lô 3. Đồng thời, ngày 10/5/2011 Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil đã ban hành Quyết định số 272/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô đất ở khu tái định cư, tổ dân phố 05, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông thì thửa đất số 114, tờ bản đồ số 00 của ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu được tịnh tiến chuyển thành thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 theo hồ sơ đăng ký biến động số 001489/2011, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đắk Mil xác nhận ngày 17/05/2011, tuy nhiên thực tế ông TCN đang sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00, không phải như lời trình bày của ông T và ông Khẩn.

Đối với thửa đất số 153; tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 270918 có nguồn gốc: Thực hiện mục đích thu hồi đất để xây dựng Trạm biến áp 110KV tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, gia đình ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Hoàng Thị Hậu bị thu hồi một phần diện tích đất, sau khi bị thu hồi đất ông Khẩn, bà Hậu đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil giao đất tái định cư đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị (tuyến 1) và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị (tuyến 2) theo sơ đồ phân lô đất ở tại Quyết định số 610/QĐ-UBND, ngày 27-11-2008 của UBND huyện Đắk Mil). Để thực hiện việc quy hoạch mở rộng đường Nguyễn Du từ 26m lên 43m, UBND huyện Đắk Mil đã cắt toàn bộ lô 1 (phía nam đường Nguyễn Du), do đó lô 2 sẽ thành mặt đường Nguyễn Du và tịnh tiến lô 1 vào lô 2, lô 2 vào lô 3 do đó thửa đất số 114, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil, diện tích 150m² đất ở đô thị đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Hoàng Thị Hậu tịnh tiến và chuyển thành thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil của ông Khẩn, bà Hậu được tịnh tiến thành thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00 - thị trấn Đắk Mil.

Khi thửa đất số 114, tờ bản đồ số 00 được tịnh tiến chuyển thành thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 theo hồ sơ đăng ký biến động số 001489/2011, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đắk Mil xác nhận ngày 17/05/2011, đến ngày 09/5/2018 ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² cho ông NHT, bà BTT1; ngày 24/5/2018 ông NHT, bà BTT1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 270918 đối với thửa đất số 153, tờ

bản đồ số 00, diện tích 150m², đất tại tổ dân phố 05, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

Quá trình thực hiện Quyết định số 272/QĐ-UBND, ngày 10/5/2011 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô đất ở khu tái định cư, tổ dân phố 05, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông thì Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil không tiến hành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614579 đối với thửa đất số 151; tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614578 thửa đất số 152; tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² của ông TCN mà đã tịnh tiến thửa đất số 114 thành thửa đất số 153 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khẩn, bà Hậu là không đúng quy định của pháp luật, nên mới xảy ra vấn đề thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00 (theo quy hoạch cũ) và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00 (theo quy hoạch mới) mới trùng nhau vị trí ngoài thực địa.

Theo quy định tại điều 53 Luật đất đai thì: Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác:

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.

Như vậy, thửa đất số 152, nay là 153 đã được giao cho ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công Cảnh, bà Trần Thị Thủy. sau khi ông Cảnh chết, những người thừa kế của ông Cảnh thống nhất giao cho ông TCN được trọn quyền sử dụng, nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất mà lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Khẩn, bà Hoàng Thị Hậu là trái quy định pháp luật.

Về quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Thành, bà Bùi Thị Tĩnh: Do tại cấp sơ thẩm, ông T bà T1 không yêu cầu nên cấp phúc thẩm không thể xem xét. Ông T, bà T1 có quyền khởi kiện một vụ kiện khác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[4]. Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu Thành, bà Bùi Thị Tĩnh phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông NHT và bà Bùi Thị Tính, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Điều 50, Điều 52, Điều 53, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Thông tư liên tịch số 01/2014-TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06-01-2014; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Thành, bà Bùi Thị Tính về việc buộc bị đơn ông TCN phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 150m². Bác yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 614578, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05/6/2009 đứng tên hộ ông Trần Công Cảnh và bà Trần Thị Thủy. Bác yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Trần Công Cảnh đối với thửa đất số 152, được UBND thị trấn Đắk Mil chứng thực ngày 31-3-2017.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông TCN. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 270918, thửa đất số 153, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/5/2018 mang tên ông NHT, bà BTT1.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông NHT, bà BTT1 phải chịu 900.000 đồng tiền án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001697, ngày 05/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil; biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001711, ngày 13/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil; biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004421, ngày 03/11/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông, trả lại cho ông T, bà T1 số tiền tạm ứng án phí còn dư là 13.700.000 đồng. Trả lại cho ông TCN số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002015 ngày 04/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông NHT, bà BTT1 phải chịu 2.132.404 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông T, bà T1 đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.2.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Thành, bà Bùi Thị Tính mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0000126 ngày 30/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Nhựt Bình

Phan Văn Yên

Phan Tô Ngọc

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự (10);
- Lưu (VP 05, HSVA 01) (ĐHV)

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

Phan Tô Ngọc