

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **159/2024/DS-PT**

Ngày 23-8-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền mắc đường điện, đường nước qua bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thư

Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 và 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 21/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền mắc đường điện, đường nước qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2023/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2024/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Hoàng Thị H: Luật sư Nguyễn Hồ ZD, sinh năm 1976 - Công ty TNHH Magnolia Law – Đoàn Luật sư Tp.H; (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Tầng trệt, Tòa nhà TP.H, Số 9, Võ Thị S, phường Đ, Quận 1, Tp.H;

*** Bị đơn:**

1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị H1: Luật sư Trần Văn N, thuộc Đoàn Luật sư Tp.H; (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Công ty TNHH MTV Công Hùng & Cộng sự chi nhánh C – Số 153, đường B5, khu dân cư H, phường H, Quận C, thành phố C

2. Ông Đỗ Chơn T, sinh năm 1950; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Y (Tư C), sinh năm 1952; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu B 2, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Đỗ Thanh H2, sinh năm 1975; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Bà Bùi Quang Ngọc T1, sinh năm 1976; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu B 2, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước;

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Triệu Ngọc D – Phó giám đốc chi nhánh Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

2. Ủy ban nhân dân huyện P

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn N1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Danh T2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

3. Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức P – Tổng giám đốc Công ty điện lực Miền Nam;

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

3.1. Ông Đỗ Văn D – Phó giám đốc kỹ thuật công ty điện lực Bình Phước;

Địa chỉ: Công ty điện Lực B, quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Trần Khắc T2 – Phó Giám đốc Điện Lực P – Công ty điện lực Bình Phước; (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Điện Lực P, Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

4. Văn Phòng công chứng V;

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ An S, sinh năm 1978 – Trưởng Phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T 2, xã Bù Nho, huyện P, tỉnh Bình Phước

5. Công ty TNHH MTV SX TM L

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị H – Giám đốc (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

6. Cục Thi hành án dân sự Thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hòa – Quyền cục trưởng;

Địa chỉ: 372 A, Nguyễn Văn L, phường 16, Quận G, thành phố H. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1967; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

8. Ông Hoàng Văn H3, sinh năm 1967; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

9. Ông Phùng Ngọc L, sinh năm 1960; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 346B, Trần Văn K, Phường 7, quận 6, thành phố H.

10. Ông Đỗ Đức H4; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước;

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Hoàng Thị H, bị đơn bà Lê Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị H trình bày:

Do có nhu cầu mắc đường điện ba pha vào nhà máy chế biến mủ cao su của mình nên vào ngày 02/02/2007 bà Hoàng Thị H có mua lại của gia đình ông T, bà Y phần đất 2m ngang mặt đường ĐT 741 chiều dài 282m giáp đường liên thôn, tại thôn

8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước nằm trong 04 quyền sử dụng đất của gia đình ông T, bà Y quản lý, số tiền mua là 150.000.000đ để hạ đường điện ba pha kéo dài từ đường ĐT 741 xuống nhà máy chế biến mủ cao su của Công ty TNHH MTV SX TM L (sau đây gọi tắt là Công ty L). Phần đất này bà H đã sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay, không tranh chấp gì với ai, có giấy tờ mua bán đất và bản vẽ thiết kế thi công việc hạ trụ điện lưới ba pha (kèm theo) của điện lực. Ngoài đường điện ba pha, bà H còn hạ đặt đường cấp nước vào cho nhà máy.

Sau khi bà Lê Thị H1 mua lại toàn bộ 04 quyền sử dụng đất này (trong đó vợ chồng ông T, bà Y đứng tên 02 thửa, vợ chồng ông H2, bà T1 con của ông T đứng tên 02 thửa), phần đất bà H1 mua lại tiếp giáp với phần đất 2m chiều ngang, chiều dài 282m của bà H mua của vợ chồng ông T, bà Y trước đây, bà H1 đã tự ý xây tường rào lấn sang phần đất hành lang đường điện của bà H, xây bờ tường chỉ cách cột điện khoảng 20cm – 30cm trong khi khoảng cách an toàn đối với đường điện tối thiểu là 2m theo thiết kế. Khi bà H1 xây bờ tường gia đình bà H đã đến nói với bà H1 là không được xây, phải mời địa chính xã xuống đo ranh mốc rõ ràng vì phần đất này bà H đã mua, muốn xây tường phải đo đất trừ ra 2m đất của bà H, nhưng bà H1 vẫn kiên quyết xây theo yêu cầu của bà ấy. Hiện nay bờ tường bà H1 xây lấn chiếm diện tích đất của Hương, hành lang lộ giới và vi phạm khoảng cách an toàn của đường lưới điện hạ thế, ảnh hưởng đến ống cấp nước, che khuất tầm nhìn của các phương tiện lưu thông khi ra vào nhà máy chế biến mủ mà thực tế đã có tai nạn xảy ra. Không dừng lại ở đó, nay bà H1 còn muốn tiếp tục kiên quyết để xây nối dài xuống phía dưới giáp đường liên thôn thẳng xuống hướng nhà máy chế biến mủ của bà. Nay bà H được biết phần diện tích đất của bà nằm trong 04 giấy CNQSD đất số DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/3/2021 mang tên bà H1. Khi bà H1 chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông T, bà Y thì khi đo đạc làm sổ bà không được ai mời để xác nhận ranh mốc của mình. Nhận thấy việc lấn chiếm này đã xâm phạm đến lợi ích hợp pháp của bà.

Đồng thời, bà H nhận thấy việc chuyển nhượng giữa các bên đã chuyển nhượng luôn phần đất 02m x 282m mà bà chuyển nhượng trước đây từ ông T, bà Y, việc chuyển nhượng luôn phần đất này là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì vậy nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001047 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 13.345m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40.

- Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001046 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 13.200m² thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40.

- Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001044 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 4.948m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 40.

- Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001045 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 9.121m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 40.

- Bên cạnh đó, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán diện tích đất (ngang 2m x dài 282m tương đương với 564m²) giữa bà với ông Đỗ Chơn T, bà Nguyễn Thị Y ngày 02/2/2007 là hợp pháp; Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng của diện tích 564m² nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp 12/3/2021 mang tên bà H1; Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà có quyền mắc dây tải điện, làm hành lang bảo vệ an toàn đường điện, đặt đường cấp nước trên diện tích 564m².

- Buộc bà Lê Thị H1 phải tháo dỡ hàng rào để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của bà với chiều ngang 02m, chiều dài khoảng 282m có tổng diện tích khoảng 564m², đất tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Lê Thị H1 trình bày:

Vào ngày 10/11/2017, bà H1 có ký 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có 02 thửa đất ông T, bà Y đứng tên và 02 thửa đất ông H2, bà T1 đứng tên, tổng cộng là 04 thửa đất thuộc các thửa 87 (có diện tích 13.345m²), 88 (có diện tích 13.200m²), 89 (có diện tích 4.948m²), 90 (có diện tích 9.121m²). Sau khi bà H1 hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính đối với gia đình ông T thì ngày 15/11/2017 bà H1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cập nhật điều chỉnh sang tên vào trang IV của 04 thửa đất này. Đến ngày 12/3/2021 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 87, 88, 89, 90. Toàn bộ diện tích của 04 thửa đất này đã được gia đình ông T chuyển nhượng hết cho bà nên không còn để lại một phần đất nào cho ai nói chung và cho bà H nói riêng. Bà căn cứ theo sơ đồ đo đạc của các thửa đất này thấy rằng cạnh phía Đông Bắc của 04 thửa đất có ranh giới nằm tiếp giáp với đường nhựa của thôn không có phần đất lưu không nào, do vậy bà khẳng định bà H lấn đất của bà với diện tích 2m x 282m chiều dài để thi công lắp đặt 5/7 cột điện và

hệ thống dẫn nước dọc theo đường nhựa của thôn từ đường ĐT741 đến gần hết phần đất của bà.

Nay bà không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của bà H đồng thời bà yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ tự tháo dỡ một phần hệ thống đường điện (5/7 cột), đường ống nước và san lấp mặt bằng về nguyên hiện trạng để trả lại phần đất ngang 2m x dài 282m cho bà.

Ngày 16/8/2022, tại phiên công khai chứng cứ và hòa giải, bà H1 cung cấp bộ hồ sơ bán đấu giá tài sản đối với hai thửa đất 87, 88 thể hiện hai thửa đất của ông Phùng Ngọc L để chứng minh không có việc vợ chồng ông T bán phần đất ngang 2m x dài 282m đất cho bà H vào năm 2007.

Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Bị đơn vợ chồng ông Đỗ Chơn T và bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Về nguồn gốc của 04 thửa đất chuyển nhượng cho bà H1 thì có nguồn gốc vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại của ông Đỗ Văn Hạnh và một số người dân trước năm 1996, năm 1999 do quen biết với ông Phùng Ngọc L nên hai bên thỏa thuận hợp tác làm ăn, bên ông bà đồng ý góp 04 thửa đất này cho ông Lợi để làm xưởng chế biến điều, sự việc mới làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lợi đứng tên hai thửa 87, 88 thì ông Lợi bị bắt nên hai thửa đất này bị cơ quan điều tra công an Thành phố H kê biên nên việc hợp tác giữa hai bên không thực hiện được, 04 thửa đất này vẫn được vợ chồng ông quản lý sử dụng, sau đó hai thửa đất 87, 88 bị Cơ quan thi hành án thành phố H bán đấu giá từ năm 2003 đến 2016 thì ông bà mua lại thông qua thủ tục bán đấu giá và để cho vợ chồng người con là Đỗ Thanh H2, Bùi Ngọc Quang T1 đứng tên. Năm 2016 gia đình ông làm thủ tục cấp đổi sổ mới của 04 thửa đất, năm 2017 thì gia đình ông chuyển nhượng cả 04 thửa đất cho bà H1.

Việc bán 2m x 282m đất cho bà H vào năm là sự thật, cụ thể xuất phát từ việc bên hông của đám đất này là có con đường thôn, con đường này chạy thẳng từ đường ĐT741 đến đất của bà Hoàng Thị H vào năm 2007 bà H tiến hành xây dựng xưởng chế biến mủ cao su nên có đặt vấn đề mua thêm 02 m đất chiều dài hết đất là 282m để một mặt là rộng con đường một mặt cắm trụ điện ba pha đi vào xưởng chế biến mủ, thì vợ chồng chúng tôi thấy hợp lý nên đã đồng ý chuyển nhượng lại cho bà H 02 m đất chiều ngang và dài 282m, việc mua bán có được viết giấy tay cho bà H và bàn giao đất cụ thể cho bà H từ năm 2007 và cũng từ đó bà H đã tiến hành nâng cấp con đường thôn này đồng thời cắm điện ba pha đi trên phần đất của ông bà đã bán này và từ đó bà H sử dụng ổn định cho đến nay, ông bà không có bất cứ thắc mắc gì về việc này, ngày đó số tiền bán nhớ không chính xác là 150 triệu đồng hay 200 triệu đồng gì đấy, do diện tích đất hẹp nhỏ không thể sang tên cho bà H được

nên cũng thống nhất để bà H sử dụng mãi mãi chứ không có bất cứ tranh chấp gì, tài sản trên đất lúc đó là trồng điều và bà H cứ sử dụng như vậy, ông bà hoàn toàn đồng ý việc này và cũng là lý do chính đáng vì không bán cho bà H thì bà H không đưa điện vào xưởng chế biến mù được. Nay ông bà thống nhất hoàn toàn với khởi kiện của bà H.

Năm 2017 khi bán đất cho bà H1 thì trên đất đã có đường điện của bà H hiện hữu nên việc bà H1 khi tìm hiểu đất thì biết rõ phần này và vợ chồng ông bà không bán phần đất đã bán cho bà H cho bà H1 nên nay ông bà không đồng ý với khởi kiện của bà H1 kiện bà H.

Ông T, bà Y xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn vợ chồng ông Đỗ Thanh H2, bà Bùi Quang Ngọc T1 thống nhất trình bày:

Ông bà thống nhất hoàn toàn với ý kiến trình bày của ông T, bà Y. Về nguồn gốc hai thửa đất 87, 88 ông, bà đứng tên thì nguyên cha mẹ ông là ông T, bà Y có 04 thửa đất 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tại thôn 8, xã L, huyện P. Năm 2016 thì vợ chồng ông được cha mẹ cho đứng tên hai thửa đất 87, 88. Năm 2017 thì gia đình ông làm thủ tục chuyển nhượng luôn cả 04 thửa đất cho bà H1 và bà H1 đã được cấp giấy theo quy định.

Về đường điện của bà H thì được biết năm 2007 cha mẹ ông có bán cho bà H 02m đất chạy dọc DT741 qua 04 thửa đất đến đất nhà bà H để bà H mắc điện ba pha, việc mua bán diễn ra 10 năm trước và được biết bà H đã mắc điện không có bất cứ tranh chấp gì với gia đình ông, việc bán đất này vợ chồng ông không tham gia, ông bà mới được cho ở đây và cũng bán luôn cho bà H1, khi bán đất cho bà H1 thì cũng không bán phần đất này. Nay ông bà thống nhất hoàn toàn với ý kiến của cha mẹ ông và thống nhất hoàn toàn với khởi kiện của bà H và trong vụ án này vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì nên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty điện lực Miền Nam trình bày:

Căn cứ vào các quy định về pháp luật đất đai thì việc thi công xây dựng đường điện ba pha cho Doanh nghiệp L tại thời điểm năm 2007 trên đất bà H đã sang nhượng, có giấy tờ mua đất, không tranh chấp là phù hợp với quy định pháp luật. Trách nhiệm của người sang nhượng sau năm 2007 (Sau thời điểm thi công, công trình) cần phải xác định đầy đủ thông tin của những hộ giáp ranh để làm cơ sở xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên Công ty điện lực không có trách

nhiệm thực hiện di dời đường điện khi không có yêu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với số DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/3/2021 cho bà Lê Thị H1 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục tại Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung và thay thế thủ tục nhận và trả kết quả tại Trung tâm phục vụ hành chính công.

Khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không tiến hành đo đạc thực tế, các thửa đất được trích lục từ bản đồ địa chính xã L do Sở Tài nguyên và môi trường ký duyệt ngày 19/3/2015. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DA 621823 có thể hiện hành lang đường điện 110KV. Đối với tranh chấp trong vụ án này, Sở Tài nguyên và môi trường không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:

Trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00056/CQ ngày 26/7/2016 cho hộ ông Đỗ Chơn T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Thanh H2 theo thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00057/CQ ngày 18/6/2016 là thủ tục cấp lần đầu và được thực hiện theo đầy đủ các quy định pháp luật. Việc cấp đổi sau này cho ông T, ông H2 có cập nhật đường điện của bà H hay không thì đề nghị Tòa án phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để giải quyết. Trong vụ án này Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thi hành án dân sự Thành phố H trình bày:

Cục THADS Thành phố H đang tổ chức thi hành Bản án hình sự phúc thẩm số 2094/HSPT ngày 12/10/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại TP. H (nay là Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. H); xét xử: Nguyễn Văn Minh và đồng bọn; phạm tội: “*Tham ô tài sản xã hội chủ nghĩa*”, “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”...; Quyết định thi hành án số 219/THA-YC ngày 08/4/2003 và số 243/THA-CĐ ngày 19/02/2003 của Trưởng phòng Phòng Thi hành án (nay là Cục trưởng Cục THADS) Thành phố H.

Theo bản án, quyết định nêu trên, ông Phùng Ngọc L, địa chỉ: 684/5 Trần Hưng Đ, phường 2, Quận 5, TP. H, có nghĩa vụ bồi thường cho các tổ chức, cá nhân và nộp các loại án phí.

Để đảm bảo cho việc thi hành án của ông Phùng Ngọc L, Tòa án đã tuyên: “*Duy trì kê biên lô đất 20.720m² tại Thôn 10, xã L, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước của Phùng Ngọc L*”.

Qua đo vẽ thực tế là 25.234,27m² ngày 07/3/2016, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Phước đã tổ chức bán đấu giá thành lô đất 25.234,4m² tại Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước của Phùng Ngọc L, với giá 2.457.000.000 đồng, người trúng đấu giá là ông Đỗ Thanh H2. Cơ quan Thi hành án đã tiến hành giao tài sản cho ông Đỗ Thanh H2 theo biên bản giao, nhận tài sản thi hành án ngày 17/3/2016.

Quá trình Cục Thi hành án dân sự TP. H tổ chức thực hiện việc xác minh, cắm mốc, đo vẽ lô đất trên đều có sự tham gia của Ủy ban nhân dân xã L, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, đơn vị đo đạc và các hộ giáp ranh.

Theo mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước duyệt ngày 31/12/2015, thì giáp ranh với tứ cạnh lô đất trên không có hộ bà Hoàng Thị H và bản vẽ cũng không thể hiện có đường điện, nước.

Cơ quan Thi hành án xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng V trình bày:

Ngày 10/11/2017, Văn phòng công chứng T (Nay là Văn Phòng công chứng V) có nhận được yêu cầu công chứng đối với các hợp đồng giao dịch về thửa đất 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ 40 giữa vợ chồng ông Đỗ Chơn T, bà Nguyễn Thị Y; ông Đỗ Thanh H2, bà Bùi Quang Ngọc T1 với bà Lê Thị H1, việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng này được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật công chứng, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng đã tiến hành công chứng các hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định đối với các thửa đất trên. Đối với vụ án này phía văn phòng không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại L, do bà H là chủ sở hữu, đồng thời là người đại diện theo pháp luật; vụ án do chính bà H thực hiện quyền khởi kiện nên không có lời khai riêng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H3 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 thống nhất với lời trình bày của bà H và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phùng Ngọc L trình bày:

Năm 1999 ông có ý định hợp tác làm ăn với ông T, bà Y nhưng do có công việc riêng phải đi vắng nên chưa kịp sang tên, ông T, bà Y vẫn là người quản lý diện tích đất mà hiện nay đang tranh chấp, về hiện trạng đất thì ông không nhớ gì chỉ nhớ lúc đó bờ cỏ, cây chòi và những bụi lồ ô rậm rạp. Riêng ông không có bất kỳ thắc mắc gì về hai thửa đất 87, 88 và ông xin từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án vì không có bất kỳ liên quan gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức H4 trình bày:

Phần đất liên quan khoảng 12.000m² tại thôn 10, xã L trước đây ông đã bán cho ông T, bà Y và đã giao đất cho ông bà sử dụng từ lâu, không có tranh chấp với ai, việc mua bán đã lâu nên không còn liên quan gì đến phần đất này và cũng không có bất kỳ yêu cầu trong vụ án này. Vì vậy, ông xin từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H.

Công nhận giấy bán đất ngày 02/02/2007 giữa ông Đỗ Chơn T và bà Hoàng Thị H đối với diện tích đất 526,7m² là hợp pháp.

Công nhận bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng để mắc đường dây tải điện, làm hành lang bảo vệ an toàn đường điện ba pha, đặt đường cấp nước trên diện tích đất 526,7m² nằm trong 04 quyền sử dụng đất thuộc các thửa 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện P, các thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các số: DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 đứng tên bà Lê Thị H1 (có sơ đồ kèm theo).

Bà Hoàng Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nhà nước để cập nhật quyền sử dụng hạn chế đối với diện tích 526,7m² nêu trên theo quy định của luật đất đai.

Bà Lê Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nhà nước để được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40 theo quy định của luật đất đai.

Buộc bà H1, ông H3 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào, tài sản trên diện tích đất 526,7m² nằm trong các thửa đất 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện P, các thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các số: DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 đứng tên bà Lê Thị H1 để trả lại phần đất này cho bà H (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Bác yêu cầu khởi kiện của bà H đối với:

Yêu cầu hủy một phần: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001047 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 13.345m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001046 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 13.200m² thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001045 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 9121m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 40; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001044 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 4948m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 40.

Bác yêu cầu phản tố của bà H1 về việc: Yêu cầu bà H phải có nghĩa vụ di dời 5/7 cột điện, đường nước, san lấp mặt bằng nguyên hiện trạng để trả lại cho bà H1... ”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 26/12/2022, nguyên đơn bà Hoàng Thị H kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 526,7m² và tài sản trên đất là của bà H và yêu cầu tách phần diện tích đất 526,7m² ra khỏi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các số: DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 đứng tên bà Lê Thị H1 để bà H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

- Ngày 21/12/2022, bị đơn bà Lê Thị H1 kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án

sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và ông Trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.
- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng việc nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên của bà H để phục vụ nhu cầu mắc đường dây tải điện ba pha, hệ thống cấp nước cho nhà máy chế biến mủ cao su là Công ty L, mặc dù việc nhận chuyển nhượng chỉ được hai bên lập hợp đồng bằng giấy viết tay là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhau (bên bán đã bàn giao đất và bên mua đã thanh toán hết tiền) và bà H cũng đã thi công đường dây tải điện ba pha và đường ống cấp nước, bà H đã sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến năm 2021 không có tranh chấp với ai nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên đúng theo quy định của pháp luật và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 476,6m² và tài sản trên đất là của bà H để bà H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai, công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đối với diện tích đất 476,6m² (ngang 02m dài 238,3m) chạy dọc 04 thửa 87, 88, 89, 90 giữa bà H ông T không tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng. Ngoài ra, tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất của ông T bà Y thì thửa đất 87, 88 ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lợi và đang bị kê biên, nên việc chuyển nhượng giữa bà H với ông T bà Y là trái quy định của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Năm 2016, ông Đỗ Thanh H2 (con ông T) là người trúng đấu giá sau đó chuyển nhượng cả 04 thửa đất trên cho bà H1 là đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H1, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà H1 xây dựng hàng rào, dựng hàng rào sắt và cột điện đã xâm phạm vào hành lang lưới điện ba pha của bà H, không đảm bảo an toàn đường điện nên buộc bà H1, ông H3 có nghĩa vụ phá dỡ, di dời toàn bộ hàng rào, tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp để trả lại hành lang đường điện cho bà H là không đúng quy định pháp luật bởi lẽ: Căn cứ công văn số

59/ĐLPR-KHKT ngày 12/01/2023 của Điện Lực P về việc phúc đáp văn bản số 323/2023/CV-TA của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước khẳng định hiện tại hàng rào và nhà vệ sinh do bà H1 xây dựng không ảnh hưởng đến công trình lưới điện từ trụ điện trung áp số 01 đến trụ trung áp số 08 nhánh rẽ Công ty L tuyến 477 Phước Long. Do đó, hàng rào bà H1 xây dựng đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây điện trên không có điện áp đến 220KV theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào quy định tại Khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị H, bà Lê Thị H1 được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa các bị đơn là ông T, bà Y, ông H2 và bà T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin vắng mặt trong quá trình xét xử, nên Hội đồng xử vắng mặt của các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, sau khi tiến hành đo đạc tại Mảnh trích đo số 252-2022 ngày 26/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác định diện tích đất tranh chấp là 526,7m² thuộc các thửa 87, 88, 89, 90, tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, các thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp CNQSDĐ số DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 do bà Lê Thị H1 đứng tên.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị H đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Sau khi tiến hành đo đạc lại, tại Mảnh trích đo địa chính số 106-2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 07/12/2023, xác định phần diện tích đất tranh chấp là 476,6m² thuộc các thửa 87, 88, 89, 90, tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, các thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp CNQSDĐ số DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 do bà Lê Thị H1 đứng tên. Cụ thể diện tích đất tranh chấp của từng thửa như sau:

- Thửa đất số 87: phần diện tích đất tranh chấp là 203,2m².
- Thửa đất số 88: diện tích đất tranh chấp là 139,0m².
- Thửa đất số 89: phần diện tích đất tranh chấp là 24,8m².
- Thửa đất số 90: phần diện tích đất tranh chấp là 93,7m².
- Tại vị trí (11) diện tích đất 15,9m² thuộc đất giao thông trên bản đồ địa chính.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định phần diện tích đất đang tranh chấp là 476,6m² theo Mảnh trích đo địa chính số 106-2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 07/12/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu, lời khai nguyên đơn, lời khai bị đơn, lời khai người làm chứng, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Ngày 02/2/2007, bà Hoàng Thị H nhận chuyển nhượng một phần đất của ông T, bà Y có chiều ngang 02m chiều dài chạy hết 04 thửa đất 87, 88, 89, 90 với giá là 150.000.000đ. Sau đó bà H đề nghị phía Công ty Điện Lực tiến hành thiết kế, lắp đặt và đóng điện cho nhà máy chế biến mủ của bà H (Công ty L) và bà H đã sử dụng từ năm 2007 đến nay. Việc mua bán cũng được phía ông T, bà Y thừa nhận, không có bất cứ tranh chấp gì, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính hay áp dụng biện pháp ngăn chặn việc sử dụng đường điện, đường cấp nước vào nhà máy theo quy định tại

Điều 276, 277 của BLDS năm 2005 và các Điều 245, 246, 252, 255 của BLDS năm 2015.

Mặc dù phần diện tích đất nêu trên là do bà H bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng (không phải là tiền bồi thường như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định) để mắc đường dây tải điện, làm hành lang bảo vệ an toàn đường điện ba pha, đặt đường cấp nước cho nhà máy nhưng do diện tích nhận chuyển nhượng nêu trên không đủ điều kiện để tách thửa và cũng không nằm liền với thửa đất nào của bà H nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 cũng như Quyết định số 51/2007/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh Bình Phước điều này đã được khẳng định tại: Công văn số 906/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 17/7/2023, Công văn số 126/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 17/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Bên cạnh đó, bà H cũng yêu cầu công nhận phần diện tích đất này cho bà H để tách thửa đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 7 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, theo Công văn số 2145/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước khẳng định *“Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc chấp thuận cho việc sử dụng 476,6m² đất cây lâu năm nêu trên để thực hiện dự án đầu tư. Do đó, không có cơ sở để áp dụng theo quy định tại Điều 7 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước vào việc tách thửa nêu trên.”*.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên cập nhật quyền sử dụng hạn chế trong GCN QSD đất đối với diện tích đất 476,6m² trong các thửa 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40 đã cấp cho bà H1 là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai cập nhật quyền sử dụng hạn chế đối với diện tích đất 476,6m² trong các thửa 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40 trong các GCN QSD đất đã cấp cho bà H1 là có thiếu sót nên HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy cần bổ sung đối với nội dung này cho phù hợp. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị H và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bằng giấy viết tay là vi phạm về hình thức, thời điểm

nhận chuyển nhượng thì diện tích đất trên đang bị kê biên nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, lời khai nguyên đơn, lời khai bị đơn, lời khai người làm chứng, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc mua bán diện tích 02m ngang và chạy dọc 04 thửa đất 87, 88, 89, 90 giữa bà H và vợ chồng ông T, bà Y vào năm 2007 là sự thật, mặc dù thời điểm bán đất hai thửa 87, 88 đang bị Cơ quan Điều tra kê biên cho rằng tài sản của ông Lợi nhưng trên thực tế ông T, bà Y vẫn là người trực tiếp sử dụng và hơn nữa năm 2016 chính gia đình ông T, bà Y cũng chấp nhận mua lại hai thửa đất này thông qua thủ tục bán đấu của Cơ quan Thi hành án, như vậy gia đình ông T đến năm 2016 đã có đầy đủ các quyền pháp lý về hai thửa đất 87, 88. Khi vụ án tranh chấp giữa bà H, bà H1 xảy ra và cho tới nay vợ chồng ông T, bà Y vẫn khẳng định việc bán đất cho bà H và không có tranh chấp gì với bà H. Mặc dù, việc chuyển nhượng một phần đất giữa bà H với vợ chồng ông T, bà Y không tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng nhưng các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhau (bên bán đã bàn giao đất và bên mua đã thanh toán hết tiền). Vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng này được công nhận hiệu lực. Mặt khác, mục đích của bà H chuyển nhượng lại một phần đất là để phục vụ nhu cầu mắc đường điện ba pha, hệ thống cấp nước cho nhà máy (Công ty L) và do địa thế tự nhiên thì việc mắc đường điện theo hiện trạng thì các thửa đất của bà H1 là thuận tiện và hợp lý nhất, trên thực tế bà H đã sử dụng phần đất 02m ngang làm hành lang bảo vệ an toàn đường điện từ năm 2007 đến nay không có bất cứ tranh chấp gì, không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hay ngăn chặn việc sử dụng đường điện, đường cấp nước vào nhà máy (Công ty L). Do đó, yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Lê Thị H1 và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Tại phiên Toà bị đơn bà H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 cho rằng Toà án cấp sơ thẩm nhận định bà H1 xây dựng hàng rào, dựng hàng rào sắt và cột điện đã xâm phạm vào hành lang lưới điện của bà H không đảm bảo an toàn đường điện nên buộc bà H1, ông H3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào, tài sản trên diện tích đất 476,6m² để trả lại hành lang đường điện cho bà H là không đúng quy định pháp luật, bởi diện tích đất trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1 và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất cho bà H1; mặt khác sự tồn tại của các công trình trên diện tích đất nêu trên không ảnh hưởng đến công trình lưới điện của bà H. Điều này được khẳng định tại Công văn số 59/ĐLPR-KHKT ngày 12/01/2023 của Điện Lực P, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, như đã phân tích ở phần trên, việc bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất 476,6m²

của ông T bà Y với mục đích là để phục vụ nhu cầu mắc điện, cấp nước cho nhà máy và đã được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng để mắc đường dây tải điện, làm hành lang bảo vệ an toàn đường điện ba pha, đặt đường cấp nước trên diện tích đất 476,6m² nằm trong 04 quyền sử dụng đất thuộc các thửa 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P, các thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các số: DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 đứng tên bà Lê Thị H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H1 ông H3 có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào, tài sản trên diện tích đất 476,6m² để trả lại hành lang đường điện và đường nước cho bà H là có căn cứ.

Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H và tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị H1 là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án đối với nội dung này không rõ ràng nên HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị H và bị đơn bà Lê Thị H1 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên án phí cũng được giữ nguyên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị H và bị đơn bà Lê Thị H1 không được chấp nhận nên bà H và bà H1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tổng số tiền 5.000.000đ, chi phí đo đạc 2.758.000đ, bà H tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng và Chi phí đo đạc là 22.428.000 đồng bà H tự nguyện chịu nên không xem xét, giải quyết.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị H.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và các Điều 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 267, 277 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 245, 246, 252, 255 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 171, 95 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H:

- Công nhận giấy bán đất ngày 02/02/2007 giữa ông Đỗ Chơn T với bà Hoàng Thị H đối với diện tích đất 476,6m² là hợp pháp.

Bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 476,6m² nằm trong 04 quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (các thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các số: DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 đứng tên bà Lê Thị H1) để mắc đường dây tải điện, làm hành lang bảo vệ an toàn đường điện ba pha, đặt đường cấp nước cho nhà máy.

(Kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 106-2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 07/12/2023).

- Bà Hoàng Thị H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để cập nhật quyền sử dụng hạn chế đối với diện tích 476,6m² nêu trên theo quy định của luật đất đai.

- Bà Lê Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa

87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo quy định của luật đất đai.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật quyền hạn chế đối với diện tích đất 476,6m² nằm trong 04 quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, các thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các số: DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 đứng tên bà Lê Thị H1 (theo Mảnh trích đo địa chính số 106-2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 07/12/2023).

- Buộc bà H1, ông H3 phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào, tài sản trên diện tích đất 476,6m² nằm trong các thửa đất số 87, 88, 89, 90, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, các thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các số: DA 621823, DA 621824, DA 621825, DA 621826 vào ngày 12/3/2021 đứng tên bà Lê Thị H1 để trả lại phần đất này cho bà H.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 106-2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 07/12/2023).

[2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001047 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 13.345m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001046 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 13.200m² thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001044 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 4.948m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 40; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00001045 ngày 10/11/2017 đối với phần hành lang đường điện nằm trong tổng diện tích 9.121m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 40; các thửa đất này tọa lạc tại thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 về việc yêu cầu bà H phải có nghĩa vụ di dời 05/07 cột điện, đường nước, san lấp mặt bằng nguyên hiện trạng để trả lại cho bà H1.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành

án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hoàng Thị H phải nộp 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai thu tiền số 0015585 ngày 09/12/2021 và số 0015613 ngày 05/01/2022. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí 1.550.000đồng (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Lê Thị H1 phải nộp là 5.130.000đồng (Năm triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0015600 ngày 21/12/2021 và số 0015597 ngày 20/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, bà H1 còn phải nộp 4.530.000đồng (Bốn triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng).

- Ông Đỗ Chon T, bà Nguyễn Thị Y phải nộp 900.000đồng (Chín trăm nghìn đồng).

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị H phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0015985 ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Bà H đã nộp đủ.

Bà Lê Thị H1 phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0015978 ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Bà H1 đã nộp đủ.

[6]. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Quang Ninh