

Bản án số: 178/2024/DS-PT
Ngày: 29/5/2024
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình có trên đất, 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm
Các Thẩm phán: Ông Lê Tự
Ông Lê Văn Thường

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Trang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Trần Việt Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình có trên đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 947/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị N. Địa chỉ: Tổ 4, thôn P, xã V, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Công K, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ 4, thôn P, xã V, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim H. Địa chỉ: 20 đường N2, phường X, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Vũ Thị A1, sinh năm 1980. Địa chỉ: 15 đường L, phường P1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

+ Bà Nguyễn Phương N2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn D,

huyện D, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hữu H2, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

+ Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị R. Địa chỉ: Thôn T1, xã D1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Bùi Anh T2. Địa chỉ: Thôn V2, xã V3, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H3. Địa chỉ: 78^D đường T3, phường L2, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn D3. Địa chỉ: Thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị N, đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Tuấn trình bày:

Bà Trần Thị N là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 25, diện tích 9.493,8m², tọa lạc tại thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA786948, số vào sổ GCN CH01459 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp ngày 30/01/2016 mang tên Bùi Anh T2, được chỉnh lý sang tên bà ngày 03/6/2016.

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của ông Nguyễn D3 được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng vào ngày 29/10/1994. Đến năm 2013, ông Nguyễn D3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Bùi Anh T2. Sau đó, ông Bùi Anh T2 kê khai, đăng ký xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tháng 6/2016, ông Bùi Anh T2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà N và từ đó bà N trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đầu năm 2021, bà N có lập thủ tục đăng ký xin hợp thửa đối với các thửa đất số 180+178+801+805, tờ bản đồ số 25 tại thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa thì có đơn ngăn chặn của bà Nguyễn Thị Kim H gửi cơ quan chức năng về việc ngăn chặn, không cho hợp thửa các thửa đất nêu trên với lý do bà

N chiếm đất của bà H tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 02/02/2021, Ủy ban nhân dân xã D4, huyện D tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn của bà H. Tại buổi hòa giải, bà H cùng cán bộ địa chính xã D4 cho rằng diện tích nhà và đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, đồng thời những người này buộc bà N phải đồng ý tháo dỡ nhà cửa để giao trả đất cho bà H. Trước sức ép của phía bà H cùng cán bộ xã D4 bà N đồng ý ký biên bản với mục đích là bà N có tham dự buổi hòa giải nhưng bà N không đồng ý với nội dung buổi hòa giải, bà N có trình bày ý kiến với Ủy ban nhân dân xã nhưng ý kiến của bà N không được ghi rõ trong biên bản. Do nhận thấy ý kiến của Ủy ban nhân dân xã D4 không đúng nên bà N không đồng ý cho tháo dỡ nhà cửa như nội dung ghi nhận tại biên bản hòa giải.

Theo nội dung Văn bản số 3376 ngày 09/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T có vị trí chồng lấn lên diện tích 9.493,8m² tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 25 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE496586, số vào sổ GCN CH00441 ngày 17/11/2011 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Trần Văn T, chỉnh lý, cập nhật biến động ngày 11/3/2019 cho bà Nguyễn Thị Kim H; buộc bà Nguyễn Thị Kim H tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4, diện tích 85m² móng đá chẻ, giằng sắt phi 12, nền xi măng, tường gạch, mái tôn, 02 trụ cổng bê tông vuông 80x80, cao 4m, công trình tường rào móng đá giằng sắt phi 12, trụ bê tông cốt thép, rào lưới B40 trên diện tích đất 9.493,8m² tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn H4, xã D4, huyện D.

Sau khi tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ vào các ngày 05/8/2022, 15/11/2022 và nhận được sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết thì tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị N thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, như sau: N khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE496586, số vào sổ GCN CH00441 ngày 17/11/2011 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Trần Văn T, chỉnh lý, cập nhật biến động ngày 11/3/2019 cho bà Nguyễn Thị Kim H; buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị N phần diện tích 4.570,1m² (trong đó: diện tích lưu không của thửa đất số 179 có chồng lấn với thửa đất số 801 là 866,7m², diện tích của 02 thửa chồng lấn là 3.703,4m²). *(Có sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết)*; buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải tháo dỡ công trình có trên đất: 02 trụ cổng bên ngoài có 02 cánh cổng sắt, tường rào móng đá chẻ 02 lớp nổi trên đất trụ bê tông lưới B40 cao 2,0m (từ

đỉnh 1 đến đỉnh 8 có chiều dài 51,8m; từ đỉnh 8 đến đỉnh 16 có chiều dài 140,5m; từ đỉnh 16 đến đỉnh 20 có chiều dài 53,2m; có tổng 105 trụ “kích cỡ 0,1 x 0,1 x 2,0m”).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H có Văn bản ghi ý kiến ngày 12/01/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị A1 trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị Kim H không đồng ý và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 496986, số vào sổ CH 00441 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 17/11/2011 cho ông Trần Văn T, chỉnh lý biến động sang cho bà Nguyễn Thị Kim H ngày 11/3/2019, đồng thời buộc tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất của bà và trả lại diện tích đất 9.493,8m².

Việc yêu cầu khởi kiện của bà N là không có cơ sở, căn cứ pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bởi bà N không có quyền yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, đó là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là UBND huyện D cấp cho bà H theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai. Việc mua bán, chuyển nhượng của bà H hoàn toàn hợp pháp. Hơn nữa, bà H không có liên quan hay mâu thuẫn gì với quyền lợi của bà N, cũng không lấn chiếm mốc, ranh giới gì đối với phần đất của bà N mà chính bà N đã tự lấn chiếm, chiếm dụng đất của bà H. Bà N đã thừa nhận việc làm sai trái của mình và buộc phải giao trả đất cho bà H. Nay bà N “nại” ra khởi kiện và còn đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H, yêu cầu trả lại 9.493,8m² (phần đất mà bà N cho rằng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình) thì bà H không chấp nhận và bà N yêu cầu không có căn cứ. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Ngoài ra, theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã quy định rất rõ việc này. Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án xem xét lại và yêu cầu bà N phải cung cấp bằng chứng, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn D3 tại Bản tự khai ngày 16/11/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Ông là người có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9.493,8m² tọa lạc tại thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng ngày 29/10/1994 theo chương trình PAM của Chính phủ.

Ngày 10/4/2013, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Bùi Anh T2, trú tại xã V3, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa. Sau đó, ông Bùi Anh T2 có xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên và chuyển nhượng thửa đất cho bà Trần Thị N. Ông được biết bà Nguyễn Thị Kim H có phát sinh tranh chấp đất đai với bà Trần Thị N liên quan đến thửa đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông Bùi Anh T2 tọa lạc tại thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Bà H cho rằng thửa đất ông chuyển nhượng cho ông T2 (*thửa đất bà N đang quản lý sử dụng*) là thửa đất mà bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị R, trú tại thôn T1, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Ông xác nhận rằng: Thửa đất mà ông chuyển nhượng cho ông T2 (*bà N đang quản lý, sử dụng*) có diện tích 9.493,8m² là thửa đất mà từ trước đến nay ông canh tác, sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp hoặc khiếu nại gì cho tới khi chuyển nhượng lại cho ông T2 tiếp tục sử dụng ổn định. Còn thửa đất của vợ chồng ông T, bà R liên quan là thửa liền kề với thửa đất của ông và có một phần tiếp giáp với thửa đất của ông. Từ trước đến nay, ông và vợ chồng ông T, bà R liên quan gần nhau và chưa bao giờ xảy ra tranh chấp gì về đất đai liên quan cả. Gần đây, UBND xã D4 có đến nhà ông để kiểm chứng lại thửa đất mà ông đã canh tác và chuyển nhượng cho ông Bùi Anh T2 trên thực địa và ông cũng đã chỉ cho họ thấy toàn bộ thửa đất nói trên là thửa đất mà hiện nay bà N đang quản lý và sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Anh T2 tại Bản khai ngày 16/11/2021 trình bày:

Ngày 10/4/2013, ông có nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9.493,8m² tọa lạc tại thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa của ông Nguyễn D3, trú tại thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 03/6/2016, UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 786948, số vào sổ GCN CH01459 thửa đất nói trên cho ông và ông đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Trần Thị N, trú tại thôn P, xã V, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa. Thửa đất mà ông chuyển nhượng cho bà N có diện tích 9.493,8m² là thửa đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn D3, đã canh tác, sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có ai tranh chấp hoặc khiếu nại gì. Đồng thời, khi thực hiện việc xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là có sự đo đạc, cắm mốc của cán bộ địa chính của các cấp chính quyền địa phương và có chữ ký xác nhận ranh giới của các hộ liền kề. Còn thửa đất của vợ chồng ông T, bà R liên quan là thửa liền kề với thửa đất của ông nhận chuyển nhượng từ ông D3, có một phần tiếp giáp với thửa đất của ông. Ông và vợ chồng ông T, bà R liên quan gần nhau và chưa bao giờ xảy ra tranh chấp trước đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Rìn tại Bản tự khai ngày 16/11/2019, Bản tự khai bổ sung ngày 28/11/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm ông T trình bày:

Vào khoảng năm 1977, ông bà có khai hoang được diện tích đất khoảng 7.500m², tọa lạc tại thôn H4, xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Ông bà có trồng cây keo, bạch đàn trên đất. Năm 1993, UBND huyện D có giao đất rừng cho ông bà để quản lý, sản xuất phát triển kinh tế với tổng diện tích 7.300m² đối với phần diện tích đất ông bà đã khai hoang trước đó thông qua dự án PAM 4304. Năm 2011, ông bà có kê khai và được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 496586, sổ vào sổ CH 00441 với diện tích đất là 6.534m². Tứ cận lô đất như sau: phía Đông giáp thửa đất làm điện năng lượng mặt trời, phía Tây giáp thửa đất của ông V4 (còn gọi là B3) và thửa đất của ông Bốn C3, phía Bắc giáp đường tỉnh lộ (đoạn từ cống nước đến bụi tre), phía Nam giáp thửa đất của ông A5. Ông bà canh tác đến năm 2013 thì chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim H. Ông bà khẳng định, thời điểm ông bà bán đất cho bà H thì ông bà đã chỉ dẫn cho bà H xem đất rất kỹ lưỡng, trên đất của ông trồng keo và bạch đàn, không có cây ăn trái. Hiện nay, trên lô đất mà ông bà đã bán cho bà H năm 2013 vẫn còn cây keo, bạch đàn trên đất. Vị trí lô đất của ông bà đã chuyển nhượng cho bà H không phải vị trí lô đất hiện nay bà N đang tranh chấp với bà H. Trên đất của bà N có trồng cây ăn trái do phía bà N trồng và ông bà biết rất rõ là lô đất mà bà N đang tranh chấp với bà H có nguồn gốc của ông Nguyễn D3. Sau đó, ông D3 bán lại cho ông Bùi Anh T2 rồi ông T2 bán lại cho bà N. Còn phần diện tích đất của ông bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H nằm ở vị trí khác, không phải vị trí đang tranh chấp hiện nay. Trên đất mà ông bà bán cho bà H hiện vẫn còn cây keo, bạch đàn; bà H không canh tác mà lại có hành vi chiếm đoạt đất của bà N. Do đó, ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 tại Bản tự khai ngày 26/11/2022 trình bày:

Tháng 5/2016, bà và ông Bùi Anh T2 có chuyển nhượng cho bà Trần Thị N diện tích đất 9.493,8m² tọa lạc tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 25, thuộc xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 5816, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2016 của Văn phòng công chứng Hoàng Long.

Nguồn gốc thửa đất nêu trên là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn D3 vào năm 2013. Bà khẳng định thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà. Từ khi nhận chuyển nhượng của ông D3 cho đến khi bán lại cho bà N, ông bà quản lý, sử dụng ổn định, không có bất cứ tranh chấp gì với ai. Ông bà không thấy ông Trần Văn T canh tác tại thửa đất này. Ông bà

được biết đất ông Trần Văn T nằm ở vị trí khác, trên đất ông T trồng keo và bạch đàn, còn lô đất của ông bà chuyển nhượng cho bà N thì trên đất trồng cây ăn quả (cây xoài). Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà N có trồng thêm các loại cây ăn quả và cây trồng khác. Bà không biết lý do gì bà Nguyễn Thị Kim H lại chiếm đoạt đất của bà N. Đất bà H mua của ông T nằm ở vị trí khác, còn lô đất đang tranh chấp là của ông Nguyễn D3 bán lại cho vợ chồng ông bà, sau đó ông bà bán lại cho bà N. Ông bà quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp cho đến khi chuyển nhượng lại cho bà N. Nay, bà Nguyễn Thị Kim H cho rằng thửa đất ông bà bán cho bà Trần Thị N là đất bà H mua của ông T là không đúng; đất ông T tọa lạc tại vị trí khác. Do đó, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Vì lý do công việc, bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

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

Bà Nguyễn Thị Kim H là chủ sử dụng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03 (nay là tờ bản đồ số 25), diện tích 6.534m² tại xã D4, huyện D, quyền sử dụng đất của bà H được xác nhận tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CH 00441 do UBND huyện D cấp ngày 17/11/2011.

Bà Trần Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 801, tờ bản đồ số 25 diện tích 9.493,8m² tại xã D4, huyện D, quyền sử dụng đất của bà N được xác nhận tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CH 01459 do UBND huyện D cấp ngày 30/01/2016.

Nguồn gốc sử dụng đất của bà H: Ông Trần Văn T được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng thửa đất số 01, lô a khoảnh II tiểu khu 589 tại xã D4 cấp ngày 10/6/1993 (*cấp theo bản đồ đất rừng do cơ quan Kiểm lâm lập*); ông T sử dụng đất đến năm 2011 đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00441 ngày 17/11/2011 thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03 (nay là tờ bản đồ số 25), diện tích 6.534m² theo bản đồ đất lâm nghiệp được lập năm 2007. Ông Trần Văn T sử dụng đất đến năm 2019 chuyển nhượng sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim H, bà H nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất không có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận quyền sử dụng đất tại trang 03 của giấy chứng nhận, xác nhận ngày 11/3/2019.

Nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất của bà Trần Thị N: Ông Bùi Anh T2 được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01459 ngày 30/01/2016, thửa đất số 801, tờ bản đồ số 25, diện tích 9.493,8m² tại xã D4. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng; ông T2 sử dụng đất đến ngày

25/5/2016 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N; bà N nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, không có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận quyền sử dụng tại trang 03 của giấy chứng nhận, xác nhận ngày 03/6/2016.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã kiểm tra, lồng ghép ranh giới thửa đất số 801 lên ranh giới thửa đất số 179 thì ranh giới 02 thửa đất này bị chồng lấn lên nhau, phần diện tích này bà H và bà N đang có tranh chấp. Hiện nay, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đang thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, UBND huyện D sẽ xem xét giải quyết sự việc sau khi nhận được quyết định hoặc bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 100, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 158; Điều 161; Điều 163; Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị N phần diện tích 4.570,1m² (trong đó: diện tích lưu không của thửa đất số 179 có chồng lấn với thửa đất số 801 là 866,7m², diện tích của 02 thửa chồng lấn 3.703,4m²). (Có sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết)

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải tháo dỡ công trình có trên đất: 02 trụ cổng bên ngoài có 02 cánh cổng sắt, tường rào móng đá chẻ 02 lớp nổi trên đất trụ bê tông lưới B40 cao 2,0m (từ đỉnh 1 đến đỉnh 8 có chiều dài 51,8m; từ đỉnh 8 đến đỉnh 16 có chiều dài 140,5m; từ đỉnh 16 đến đỉnh 20 có chiều dài 53,2m; có tổng 105 trụ “kích cỡ 0,1 x 0,1 x 2,0m”). (Có sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết)

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00441 ngày 17/11/2011 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Văn T và hủy cập nhật, biến động chính lý sang tên qua bà Nguyễn Thị Kim H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/7/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị N do ông Trần Công K

đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H do bà Vũ Thị A1 đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-DS ngày 17/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà Vũ Thị A1 cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H tháo dỡ công trình trên đất trả lại cho bà Trần Thị N diện tích đất 4.500,1m², hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T và hủy cập nhật biến động chính lý sang tên qua bà Nguyễn Thị Kim H là không đúng nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N. Nếu thấy chưa đủ căn cứ thì hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-DS ngày 17/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa thì thấy: Mặc dầu theo sơ đồ và tứ cận trước đây được cấp cho ông Trần Văn T và ông Bùi Anh T2 thì 02 thửa đất đang tranh chấp không có tứ cận giáp nhau. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn bà Trần Thị N và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H sử dụng dẫn đến tranh chấp chồng lấn nhau, các bên đương sự đều yêu cầu giải quyết phần đất tranh chấp này. Ngày 20/12/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có Văn bản số 90/VC2-DS gửi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa để thu thập bản đồ. Tại Văn bản số 77/CV-VKS-P9 ngày 16/02/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã trả lời đối với hồ sơ và bản đồ đất lâm nghiệp (rừng và đất rừng)...thì Phòng Kinh tế thuộc UBND huyện D qua rà soát không tìm thấy hồ sơ và bản đồ trên. Do đó, việc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại là không cần thiết nên không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-DS ngày 17/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H thì thấy:

- Đối với thửa đất của bà Trần Thị N: Thửa đất số 801, tờ bản đồ số 25 tại xã D4, huyện D, tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc từ thửa đất số 3 + 4 lô a, Khoảnh III, tiểu khu 589 do UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng cho ông Nguyễn D3 vào năm 1994. Ông Nguyễn D3 sử dụng đến ngày 10/4/2013 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Anh T2. Ông Bùi Anh T2 có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã được đo đạc lại theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 801, tờ bản đồ số 03 và được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01459 ngày 30/01/2016. Ông Bùi Anh T2 sử dụng đất đến ngày 25/5/2016 thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N. Bà Trần Thị N nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, không có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận. Ngày 03/6/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận quyền sử dụng đất tại trang 03 của giấy chứng nhận. Bà Trần Thị N đã trồng các loại cây trên đất.

- Đối với thửa đất của bà Nguyễn Thị Kim H: Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 25 tại xã D4, huyện D có nguồn gốc là thửa đất số 01, lô a, Khoảnh II, tiểu khu 589 do UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng cho ông Trần Văn T vào năm 1993. Ông Trần Văn T có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận nên được UBND huyện D cấp đổi là thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00441 cấp ngày 17/11/2011. Ông Trần Văn T sử dụng đến ngày 11/3/2019 thì chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim H. Bà Nguyễn Thị Kim H nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, không có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận. Cùng ngày 11/3/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận quyền sử dụng đất tại trang 03 của giấy chứng nhận. Tháng 4/2021, bà Nguyễn Thị Kim H đã xây dựng trụ công, tường rào.

Tại Văn bản số 483/UBND ngày 09/8/2022 của UBND xã D4 thể hiện: Trên cơ sở 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng mà UBND huyện D đã cấp trước đây 01 cho ông Nguyễn D3 thửa đất số 3 + 4 lô a, Khoảnh III, tiểu khu 589: 01 cho ông Trần Văn T thửa đất số 01, lô a, Khoảnh II, tiểu khu 589 là 02 thửa đất riêng biệt khác nhau.

Theo lời khai của ông Trần Văn T thể hiện: Thửa đất của ông đang quản lý, sử dụng trước khi chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kim H là 01 thửa đất khác và gần với thửa đất đang tranh chấp, nhưng UBND huyện D cấp sai số thửa đất của ông dẫn đến việc khi chuyển nhượng cho bà H (ông cũng đã trao đổi với bà H) thì bị chồng lấn lên thửa đất của bà Trần Thị N. Ông T xác nhận phần đất bà H đang tranh chấp với bà N là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà N, không phải phần đất mà ông chuyển nhượng cho bà H.

Theo lời khai của ông Nguyễn D3 thể hiện: Vị trí thực tế thửa đất ông đã

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Anh T2 (thửa đất số 3 + 4 lô a, Khoảnh III, tiểu khu 589) hiện đã được rào lưới B40 và đất của ông không giáp ranh với đất của ông Trần Văn T.

Theo lời khai của ông Bùi Anh T2 thể hiện: Phần đất bà H đang tranh chấp với bà N là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà N. Tại đơn xin xét xử vắng mặt ông Nguyễn D3 và ông Bùi Anh T2 vẫn giữ nguyên lời khai của mình.

Từ những chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải tháo dỡ công trình có trên đất trả lại cho bà Trần Thị N phần diện tích đất 4.570,1m² (trong đó có diện tích lưu không) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn T, hủy cập nhật, biến động chính lý sang tên bà Nguyễn Thị Kim H là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-DS ngày 17/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 100, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 158, 161, 163, 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị N phần diện tích đất 4.570,1m² (trong đó: diện tích lưu không của thửa đất số 179 có chồng lẫn với thửa đất số 801 là 866,7m², diện tích của 02 thửa chồng lẫn 3.703,4m²). *(Có sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết kèm theo bản án sơ thẩm)*

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải tháo dỡ công trình có trên đất: 02 trụ cổng bên ngoài có 02 cánh cổng sắt, tường rào móng đá chẻ 02 lớp nổi trên đất trụ bê tông lưới B40 cao 2,0m (từ đỉnh 1 đến đỉnh 8 có chiều dài 51,8m; từ đỉnh 8 đến đỉnh 16 có chiều dài 140,5m; từ đỉnh 16 đến đỉnh 20 có chiều dài 53,2m;

có tổng 105 trụ “kích cỡ 0,1 x 0,1 x 2,0m”). (Có sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết kèm theo bản án sơ thẩm)

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00441 ngày 17/11/2011 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Văn T và hủy cập nhật, biến động chính lý sang tên qua bà Nguyễn Thị Kim H.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000 đồng bà H đã nộp tại biên lai thu tiền số 0010261 ngày 25/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm