

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 113/2023/DS-PT

Ngày 16 - 3 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ
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 Chung Văn Kết

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 488/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 466/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Chị Phan Mỹ A, sinh năm 1989.

2/. Anh Phan Thanh B, sinh năm 2000.

Cùng nơi cư trú: Khóm 2, phường Hộ Phòng, thị xã GR, tỉnh BL

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Mỹ A và anh Phan Thanh B:

+ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã GR, tỉnh BL (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2020, có mặt).

+ Bà Huỳnh Kim S, sinh năm 1958; nơi cư trú: Khóm 1, Phường 5, thành phố BL, tỉnh BL (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021 và 22/3/2021, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Long Hưởng - Công ty luật TNHH MTV Minh Quốc, Đoàn luật sư tỉnh BL (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lê Xuân X, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã GR, tỉnh BL (có mặt).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL (có đơn xin vắng mặt);

2. Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh BL

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh Trực, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (có đơn xin vắng mặt);

3. Bà Mạc Hồng E, sinh năm 1962 (vắng mặt);

4. Anh Trần Duy D, sinh năm 1990 (vắng mặt);

5. Chị Trần Thúy C, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Ấp Thạnh An, xã Long Điền, huyện ĐH, tỉnh BL.

6. Chị Trần Thúy R, sinh năm 1986; Nơi cư trú: Số 140/1, đường Phạm Hồng Thái, Khóm 2, Phường 4, thành phố CM, tỉnh CM (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. Ông Trần Sơn V, sinh năm 1953 (vắng mặt)

8. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp Thạnh An, xã Long Điền, huyện ĐH, tỉnh BL.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phan Mỹ A, ông Phan Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B là bà Trần Thị Q và bà Huỳnh Kim S thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tại thửa 329 và thửa 295 là của cụ Nguyễn Thị Mầu (là bà ngoại của chị A, anh B) khai phá từ trước năm 1950. Từ khi khai phá, cụ Mầu sử dụng ổn định đến năm 2003, cụ Mầu được Ủy ban nhân dân huyện Giá Rai (nay thị xã GR) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 234, tờ bản

đồ số 7 (nay là thửa 295, tờ bản đồ 45), riêng thửa 329 thì cụ Mầu chỉ đứng tên trên Sổ mục kê. Cùng năm 2003, cụ Mầu cho lại con gái là bà Trần Thị Phương (còn gọi Trần Thanh Phương, bà Phương là mẹ của nguyên đơn chị A, anh B) cả hai thửa 329 và thửa 295. Ngày 04/4/2003, Ủy ban nhân dân huyện Giá Rai (nay thị xã GR) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phương (Trần Thanh Phương) tại thửa 234, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 295, tờ bản đồ 45) với diện tích 92,82m². Việc cụ Mầu cho đất bà Phương đối với phần đất 88,68m² là cho không giấy tờ, chỉ nói miệng, tất cả các anh chị em trong gia đình đều không tranh chấp.

Năm 2005, bà Phương chuyển nhượng phần đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 295, tờ bản đồ 45) với diện tích 92,82m² cho bà Mạc Hồng E và ông Trần Duy Linh. Thời điểm đó, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Phương chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phương đứng tên cho bà E và ông Linh. Sau khi ông Linh chết thì bà E chuyển nhượng lại diện tích đất 92,82m² cho ông Trần Sơn V. Thời điểm này, hai bên cũng không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phương đứng tên cho ông Trần Sơn V. Năm 2011, ông V xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 234 (nay là thửa 295) nhưng khi đo đạc thì diện tích được cấp là 96,4m². Đến ngày 08/6/2018, ông Trần Sơn V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 329, tờ bản đồ 45, diện tích 85,1m². Ngày 14/6/2018, ông V làm hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất tại thửa 295 và thửa 329 cho bà Lê Xuân X. Đến ngày 05/7/2018, bà X được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên.

Nay, chị Phan Mỹ A và anh Phan Thanh B yêu cầu bà Lê Xuân X trả lại phần diện tích đất 88,68m², trong đó: diện tích 85,1m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ 45 và diện tích 3,58m² thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 45 cùng tọa lạc Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã GR, tỉnh BL. Đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 562476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ngày 05/7/2018 cho bà Lê Xuân X đối với diện tích nêu trên.

Theo biên bản lấy lời khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Xuân X trình bày:

Nguồn gốc đất tại thửa 329 và thửa 295 là của bà nhận chuyển nhượng từ ông Trần Sơn V vào năm 2018 với giá 950.000.000 đồng. Hai thửa đất này nằm liền kề nhau trên cùng một mảnh đất. Thời điểm ông V chuyển nhượng đất cho bà thì ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 491484 tại thửa 329, tờ bản đồ 45, diện tích 85,1m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BH 440574 thửa 295, tờ bản đồ 45, diện tích 96,4m². Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu. Đến ngày 05/7/2018, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 562476 thửa 329, tờ bản đồ số 45, diện tích 85,1m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 562475 thửa 295, diện tích 96,4m². Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà tiếp tục cho người khác thuê cả hai phần đất để bán dưa hấu. Vào khoảng tháng 2 năm 2019, bà tháo dỡ căn nhà cũ định xây dựng mới thì phía chị A và anh B ngăn cản nên hai bên phát sinh tranh chấp. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang quản lý, không thể chấp vay vốn tại cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý vì bà đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông Trần Sơn V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL trình bày ý kiến tại Công văn số 2371/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 15/12/2020 (Bút lục 92):* Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 562475 đối với thửa 295, tờ bản đồ số 45, diện tích 96,4m² và số CO 562476 đối với thửa 329, tờ bản đồ số 45, diện tích 85,1m² cho bà Lê Xuân X là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật là do đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Sơn V.

Căn cứ khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi bổ sung khoản 2 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp “dồn điền đổi thửa”; 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 gồm có: Đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản gốc); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản gốc); giấy tờ thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Căn cứ quy định trên, bà X đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nộp đầy đủ hồ sơ, thủ tục hợp lệ nên Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

- *Ủy ban nhân dân thị xã GR, tỉnh BL trình bày ý kiến tại Công văn số 168/TNMT ngày 30/5/2022 (Bút lục 475):* Việc Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 440574 ngày 07/9/2011 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 45, diện tích 96,4m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 491484 ngày 08/6/2018 đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 45, diện tích 85,1m² cấp cho ông Trần Sơn V được thực hiện theo đúng trình tự pháp luật quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thuộc hành lang an toàn công trình là căn cứ điểm c khoản 4 Điều 56 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: “*Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất*”. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Bà Mạc Hồng E, anh Trần Duy D, chị Trần Thúy C và chị Trần Thúy R: không đồng ý làm việc với Tòa án vì không liên quan đến vụ án;

- Ông Trần Sơn V, bà Nguyễn Thị G thống nhất trình bày (Bút lục 428 đến 431): Về nguồn gốc đất không biết là của ai nhưng do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Mạc Hồng E (là em dâu ông V) căn nhà gắn liền với đất có diện tích 96,4m². Khi nhận chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không giấy tờ. Bà E giao cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà E đứng tên. Sau đó, ông đến địa chính Hộ Phòng để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 295, khi làm thủ tục có đo đạc lại vị trí đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông và bà E chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất căn nhà, phần đất phía trước là sân để trồng cũng là lối đi ra lộ thuộc đất hành lang lộ giới chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Ông nhận chuyển nhượng phần đất ở phía sau thì được quyền sử dụng luôn phần đất phía trước. Ông không nhớ rõ thời gian nào nhưng khi nghe Nhà nước có chủ trương công nhận quyền sử dụng đất đối với đất hành lang lộ giới nên ông đi làm và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất phía trước. Vợ chồng ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị A và anh B vì đất này vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và đã chuyển nhượng cho bà Lê Xuân X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh BL đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm

a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 217, Điều 218, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 34 Luật Tố tụng hành chính; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B về việc yêu cầu bà Lê Xuân X trả phần đất diện tích 85,1m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ 45 và diện tích 3,58m² thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 45, địa chỉ đất tại Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã GR, tỉnh BL.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 562476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ngày 05/7/2018 cho bà Lê Xuân X đối với diện tích 85,1m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 45 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 562475 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ngày 05/7/2018 cho bà Lê Xuân X đối với diện tích 3,58m² thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 45.

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

Ngày 11/8/2022, chị Phan Mỹ A, ông Phan Thanh B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;
- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Những người vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 329 và thửa 295 là của cụ Nguyễn Thị Mầu (là bà ngoại của chị A, anh B) khai phá từ trước năm 1950. Từ khi khai phá, cụ Mầu sử dụng ổn định đến năm 2003 và được Ủy ban nhân dân huyện Giá Rai (nay thị xã GR) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 295, tờ bản đồ 45); riêng thửa 329 thì cụ Mầu chỉ đứng tên trên Sổ mục kê. Năm 2003, cụ Mầu cho lại con gái là bà Trần Thị Phương (còn gọi Trần Thanh Phương, là mẹ của nguyên đơn) cả hai thửa 329 và thửa 295. Ngày 04/4/2003, Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp Giấy CNQSD đất cho bà Phương tại thửa 234, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 295, tờ bản đồ 45) với diện tích 92,82m². Phần diện tích đất còn lại khoảng 88,68m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất do Nhà nước quản lý, chỉ cho sử dụng. Đến năm 2005, bà Phương chuyển nhượng toàn bộ căn nhà gắn liền với đất cho vợ chồng bà Mạc Hồng E và ông Trần Văn Linh. Sau khi ông Linh chết, bà E chuyển nhượng toàn bộ căn nhà gắn liền với đất cho ông Trần Sơn V. Đến năm 2018, vợ chồng ông Trần Sơn V và bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng toàn bộ căn nhà gắn liền với đất cho bị đơn bà Lê Xuân X.

[2.2]. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2022, Biên bản định giá ngày 16/02/2022 và Mẫu trích đo địa chính ngày 22/4/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL xác định: Phần đất tranh chấp tại Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã GR, tỉnh BL, có tổng diện tích là 61,30m². Trong đó: diện tích 57,7m² thuộc một phần thửa 329, tờ bản đồ số 45; diện tích 3,60m² là phần diện tích chênh lệch trên thực địa. Phần đất tranh chấp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Xuân X vào ngày 05/7/2018; Hiện nay, đất do bà X đang quản lý, sử dụng.

[2.3]. Xét về quá trình quản lý, sử dụng đất:

Phía nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất gắn liền căn nhà giữa bà Phương với vợ chồng ông Linh, bà E không lập hợp đồng chuyển nhượng và cũng không đo đạc thực tế. Trong khi bà Lê Xuân X xác định bà nhận chuyển nhượng từ ông Trần Sơn V phần đất có diện tích là 96,4m² và 85,1m², là

có làm hợp đồng được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật, khi nhận chuyển nhượng ông Trần Sơn V đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bà đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước và quản lý sử dụng phần đất cho đến nay, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2018.

[2.4]. Tại Công văn số 168/TNMT ngày 30/5/2022 xác định: *“Việc Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2011 đối với thửa 295 tờ bản đồ số 45, diện tích 96,4m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 đối với thửa 329, tờ bản đồ số 45, diện tích 85,1m² cấp cho ông Trần Sơn V được thực hiện theo đúng trình tự pháp luật quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

[2.5] Như vậy, thời điểm năm 2003 bà Trần Thanh Phương không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hành lang lộ giới mà Nhà nước chỉ cho sử dụng. Nhưng đến năm 2018, ông Trần Sơn V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do có chính sách pháp luật về đất đai theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013: *““Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất”*. Do đó, việc Ủy ban nhân dân thị xã GR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Nên việc bị đơn chuyển nhượng phần đất này từ ông V là hợp pháp, không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp cho bà X.

[2.6]. Mặt khác, việc nguyên đơn xác định chỉ chuyển nhượng phần đất gắn liền căn nhà, không chuyển nhượng phần đất còn lại phía trước là không phù hợp. Vì phần đất tiếp giáp hành lang lộ giới (mặt trước của sân nhà); Hơn nữa không ai mua nhà mà không có lối ra lộ.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B phải chịu 300.000 đồng.

[5]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BL.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B về việc yêu cầu bà Lê Xuân X trả phần đất diện tích 85,1m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ 45 và diện tích 3,58m² thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 45, địa chỉ đất tại Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã GR, tỉnh BL.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 562476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ngày 05/7/2018 cho bà Lê Xuân X đối với diện tích 85,1m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 45 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 562475 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ngày 05/7/2018 cho bà Lê Xuân X đối với diện tích 3,58m² thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 45.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phan Mỹ A, anh Phan Thanh B phải chịu 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000216 ngày 15/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh BL; các đương sự đã nộp đủ tiền.

4. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BL;
- VKSND tỉnh BL;
- Cục THADS tỉnh BL;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 20bTNB.

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

Chung Văn Kết

