

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 26/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 6 - 2022

*“V/v đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy GCNQSDĐ”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: - Ông Ngô Văn Thắng.

- Ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Nguyễn Thị Thu Hòa -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 tháng 3, ngày 06 tháng 4, ngày 25 tháng 4 và ngày 21 tháng 6 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 4, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 76/2021/TLPT-DS ngày 16/12/2021 về việc “*Kiến nghị đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh bị bà Lê Thị V là nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2022/QĐ-PT ngày 28/02/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2022/QĐPT-DS ngày 16/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2022/QĐPT-DS ngày 06/4/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 08/2022/QĐ-PT ngày 25/4/2022 và thông báo mở lại phiên tòa số: 11/TB-TA ngày 02/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lê Thị V, sinh năm 1975.

Địa chỉ: thôn 13, xã H X, thành phố M C, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lưu Văn H; địa chỉ: khu 6, phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Bùi Quang T; địa chỉ: thôn 11, xã S K, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh. Là luật sư của Văn phòng luật sư 365 – chi nhánh Miền Bắc, có mặt.

2. Bị đơn: ông Dương Văn B, sinh năm 1970 và bà Hoàng Thị T, sinh năm 1971.

Đều trú tại: thôn 5, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Vũ Cao H, địa chỉ: số 9B, phố G Đ, phường T H Đ, thành phố H L, tỉnh Quảng Ninh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: số 9B, phố G Đ, phường T H Đ, thành phố H L, tỉnh Quảng Ninh. Là luật sư của Công ty luật TNHH MTV B P thuộc đoàn luật sư Quảng Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- UBND thị xã Q Y, địa chỉ trụ sở: phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu T – phó phòng TN&MT, vắng mặt.

- UBND xã H T, thị xã Q Y, địa chỉ trụ sở: xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thế N – phó chủ tịch UBND xã H T, vắng mặt.

- Ông Vũ Hữu B; địa chỉ: khu 6, phường H A, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà Lê Thị L; địa chỉ: thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của: ông Nguyễn Thành S; địa chỉ: thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh. Là luật sư của chi nhánh văn phòng luật sư Ngô Ngọc Thủy tại thành phố Hồ Chí Minh thuộc đoàn luật sư Hà nội, có mặt.

4. Người kháng cáo: bà Lê Thị V là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Lê Thị V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1995 bà Lê Thị L (mẹ đẻ của bà Lê Thị V) đứng ra mua cho bà Lê Thị V một mảnh đất của ông Vũ Hữu B. Mảnh đất có diện tích 450m² (dài 30m x rộng 15m), một cạnh giáp với bờ đất đi vào ao nhà ông Thoại, một cạnh giáp đường đi vào UBND xã H T, một cạnh giáp ruộng canh tác của bà Lê Thị L, cạnh còn lại giáp đất hoang tại địa chỉ thôn 3, xóm M, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh, với số tiền 2.000.000đ, có giấy biên nhận mua bán kèm theo. Nguồn gốc thửa đất này do Ông B là cán bộ, lấy vợ và công tác tại xã H T nên đã xin UBND xã giao đất làm nhà ở từ năm 1991. Ông B đã được UBND xã H T ký xác nhận vào đơn xin đất. Sau khi được UBND xã cấp đất, Ông B còn sử dụng, đào ao ở phía cuối thửa đất vật lên đoạn giáp mặt đường để tôn tạo nền làm móng nhà, vì vậy cuối thửa đất tạo thành cái ao, Ông B còn khoanh lại một đám để tôi vôi mục đích xây nhà. Ông B nói quê không ở đây nhưng lại công tác trong ban chấp hành công trường thi công Bến Giang nên đã lấy vợ ở H T, nhưng lại không có chỗ ở nên đã xin mảnh đất ở này để xây nhà và được xã cấp, nhưng giấy cấp đất bị chuột cắn nát, nay Ông B không có nhu cầu sử dụng vì có chỗ ở khác nên muốn bán. Lúc đó không ai tranh chấp cả. Sau đó bà V đi lấy chồng ở M C thì mảnh đất này bà L quản lý, trông nom là chủ yếu. Khoảng năm 2004 bà L bán mảnh đất này cho bà Nguyễn Thị L, bà L trả bằng một con bò đẻ. Bà L không muốn mua qua nhiều đời chủ bằng giấy viết tay nên bà L và bà L đã đến nhà Ông B để nhờ Ông B viết giấy bán đất cho bà Lâm, nhưng Ông B không giúp. Ông B nói là chỉ bán cho bà L thôi nên bà L không mua nữa, bà L sau đó phải trả bằng tiền mặt cho bà Lâm. Lúc đó ông Việt chủ tịch xã H T đã bắt bà L phải viết giấy xác nhận là không liên quan đến mảnh đất bà L mua của Ông B nữa. Năm 2018 bà L phát hiện thửa đất mua của Ông B bị lấp đầy đất, lúc này bà L đi hỏi thì được biết anh B là người đã đổ đất, đá vào mảnh đất này. Bà L gọi điện thông báo cho bà V biết, và bà L đã đến nhà ông B hỏi rõ nguyên nhân thì ông B trả lời “anh Trình là người đo đất cho tôi từ năm 1994 nên thửa đất này là của tôi”. Anh Trình làm việc ở xã H T nhưng đã nghỉ việc từ năm 2003. Tiếp tục tìm hiểu thì bà V được biết UBND thị xã Q Y đã ban hành quyết định số 2533 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B vào đúng thửa đất của Ông B đã bán cho bà V. Vì vậy bà V đề nghị Tòa án giải quyết: buộc ông Dương

Văn B và bà Hoàng Thị T phải trả lại cho bà V thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, diện tích 300m² tại khu L T, thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875, số vào sổ cấp GCN: CH02849 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 mang tên Dương Văn B và Hoàng Thị T.

Bị đơn ông Dương Văn B, bà Hoàng Thị T và người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Năm 1994 ông B là xã viên hợp tác xã tháng 10, có làm đơn đề nghị với UBND xã H T xin đất ở ngoài Máng để ở; ngày 08/01/1995 ông B được UBND xã H T cấp cho một mảnh đất ngoài Máng có diện tích chiều rộng tám đường là 15m, chiều sâu 30m, tổng diện tích là 450m². Từ năm 1996 đến năm 2018, đầu năm 2019 vợ chồng ông B đã đổ đất xong, không tranh chấp với ai, và thực hiện nghĩa vụ về đất đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Năm 2018, vợ chồng ông B được UBND thị xã Q Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 300m² tại thửa số 101, tờ bản đồ địa chính số 27, tại thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL07875, do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 theo quyết định số 2533/QĐ-UBND ngày 22/8/2017 của UBND thị xã Q Y.

Vợ chồng ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện như trên của bà Lê Thị V; vì vợ chồng ông B không có quan hệ, không có tranh chấp, không lấn chiếm đất của bà V. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bác đơn khởi kiện của bà Lê Thị V.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Q Y trình bày:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ địa chính số 27, tại thôn 3, xã H T, thị xã Q Y. Tỉnh Quảng Ninh do UBND xã H T cấp sai thẩm quyền từ năm 1994 cho hộ ông Dương Văn B, thôn 3, xã H T; hiện trạng đất chưa xây dựng nhà ở, chưa nộp tiền sử dụng đất đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất sử dụng ổn định không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T: ngày 28/8/2017 ông Dương Văn B, bà Hoàng Thị T có đơn đề nghị UBND xã H T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đơn xin cấp giấy

chứng nhận được UBND xã H T xác nhận ngày 15/9/2017; thửa đất do UBND xã H T cấp sai thẩm quyền từ năm 1994, đất chưa xây dựng nhà ở, chưa nộp tiền sử dụng đất. Hồ sơ gồm: Trích đo thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản xét duyệt của Hội đồng xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2017, Biên bản xác định hạn mức đất ở lập ngày 15/9/2017, biên bản xác định hiện trạng đất ở lập ngày 30/8/2017, danh sách công khai lập ngày 30/8/2017, biên bản kết thúc công khai lập ngày 15/9/2017, tờ trình xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ở của UBND xã H T số: 56/TTr-UBND ngày 15/9/2017, tờ trình số 887/TTr-UBND ngày 06/8/2018 V/v công nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T, phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số: 3870/PCTTĐC ngày 28/8/2018, thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1822525 – TK0004595/TB-CCT ngày 29/8/2018, thông báo nộp lệ phí trước bạ số: LTB1822525/TB-CCT ngày 29/8/2018, giấy nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, tờ trình số: 2710/TTr-TNMT ngày 31/8/2018 V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T.

Căn cứ theo hồ sơ, ngày 31/8/2018 UBND thị xã Q Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 078375, số vào sổ cấp GCN: CH 02849, cho hộ ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T thửa đất số 101, tờ bản đồ địa chính số 27, diện tích 300m², đúng pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP “Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở hoặc không có nhà ở thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.” Quan điểm của UBND thị xã Q Y là việc bà Lê Thị V kiện đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 078375, số vào sổ cấp GCN: CH 02849, cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T tại thửa đất số 101, tờ bản đồ địa chính số 27, diện tích 300m² là không có căn cứ pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã H T trình bày:

Quan điểm của UBND xã H T trình bày như quan điểm của UBND thị xã Q Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Năm 1995 tôi được em gái đi nước ngoài cho 2.000.000đ, thời đó đây là số tiền lớn nên tôi đã để dành và ý định mua một miếng đất cho con gái là Lê Thị V làm vốn. Năm 1995 ông Vũ Hữu B gặp tôi và nói có mảnh đất ở ngoài Máng (khu L T) do Ông B xin của UBND xã H T và xã cấp cho Ông B từ năm 1991. Ông B nói quê không ở đây nhưng lại công tác trong ban chấp hành công trường thi công Bến Giang nên đã lấy vợ ở H T nhưng lại không có chỗ ở nên đã xin mảnh đất ở này để xây nhà và được xã cấp, nhưng giấy cấp đất bị chuột cắn nát, nay Ông B không có nhu cầu sử dụng vì có chỗ ở khác nên muốn bán. Bởi vậy tôi đồng ý cho chị Vân mua đất của Ông B với giá 2.000.000đ, hai bên có giấy biên nhận và nói là mua mảnh đất 450m² ngoài Máng (L T). Vì vậy tôi nhất trí quan điểm của chị Lê Thị V đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T phải trả lại cho chị Vân thửa đất số 101, tờ bản đồ địa chính số 27, diện tích 300m² tại khu L T, thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL07875, vào sổ cấp GCN: CH 02849 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 mang tên ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị L: Ông Nguyễn Thanh S trình bày quan điểm nhất trí với nội dung bà L đã trình bày, và bổ sung: Cần xác định chính xác thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và bà Tình; xem xét lại quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đơn xin cấp đất bản gốc của ông B xin cấp 450m² đất, nhưng quyết định cấp đất lại là 300m² (lý do của sự chênh lệch này). Cần làm rõ năm 1996 Ông B vẫn nộp tiền liên quan đến khu đất tranh chấp mà ông B lại có đơn xin cấp đất được UBND xã H T nhất trí với 450m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hữu B trình bày: Năm 1992 tôi được UBND xã H T cấp cho một thửa đất để làm nhà (chiều dài 30m, chiều rộng 15m). Tôi đã nộp số tiền là 500.000đ (nộp ngày 28/6/1996). Lúc bấy giờ ông Nguyễn Văn Chuẩn làm chủ tịch UBND xã H T, ông Nguyễn Văn Xướng làm kế toán, ông Trình làm địa chính. Sau khi được ông Trình bàn giao tim mốc mặt bằng, tôi đã đắp nền nhà, đào ao. Năm 1995 tôi được điều động công tác nên tôi đã bán cho bà Lê Thị V với số tiền 2.000.000đ. Tôi đã nộp phiếu thu tiền ngày 28/6/1996 cho Tòa án, đây là phiếu thu tiền đất mà tôi đã mua. Thời gian trôi qua tôi không nhận ra vị trí

chính xác nhà cũ của mình nữa. Tôi chưa được UBND xã H T hoặc người có thẩm quyền tại xã H T ký tên, đóng dấu xác nhận việc cấp đất của tôi vào năm 1991.

Người làm chứng ông Lê Xuân T khai: Tại thời điểm năm 1991-1996 tôi là trưởng ban địa chính xã H T và ban địa chính chỉ có một người duy nhất là tôi. Ngày 08/01/1995, được sự thống nhất của UBND xã H T, tôi đã tiến hành đo đạc và bàn giao một diện tích đất 450m² ở khu xóm Máng, thôn 3, xã H T theo đơn xin cấp đất của ông Dương Văn B đề ngày 07/12/1994. Diện tích đất mà vợ chồng ông B bà Tình được UBND xã H T giao, cấp năm 1995 và tôi là người đo đạc là thửa đất số 101, tờ bản đồ địa chính số 27 thuộc thôn 3, xã H T, hiện nay được UBND thị xã Q Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 078375 ngày 31/8/2018 đứng tên ông Dương Văn B, bà Hoàng Thị T. Tại thời điểm đo đạc và bàn giao đất cho gia đình ông B, hiện trạng thửa đất chưa có ai sử dụng, mặt đất còn hoang hóa, và do UBND xã H T quản lý. Khi đó UBND xã H T có thu của gia đình ông B một khoản tiền lệ phí, mục đích là để đóng góp, xây dựng, phát triển địa phương. Trong suốt quá trình làm cán bộ địa chính xã H T, phụ trách đo đạc, bàn giao đất cho người dân theo Quyết định của Chủ tịch UBND xã H T, tôi chưa từng đo đạc để bàn giao đất cho ông Vũ Hữu B.

Người làm chứng bà Trần Thị H khai: ngày 28/6/1996 tôi có thu tiền đóng góp địa phương 95 của ông Vũ Hữu B, số tiền 500.000đ, có phiếu thu tiền đóng dấu treo của UBND xã H T.

Người làm chứng anh Trần Công C, ông Nguyễn Thành L, bà Lê Thị L khai: anh C, ông L, bà L có nhà đất gần ngay thửa đất số 101, tờ bản đồ địa chính số 27 ở thôn 3, xã H T. Hiện trạng thửa đất lúc đó là bãi cát, ngập mặn, hoang hóa, thấp hơn mặt đường, không có ai đào ao, thả cá hay tôi vôi ở đó. Từ năm 1996 anh C, ông L, bà L thấy vợ chồng anh B đổ đất mỗi năm một ít, đổ vào ban ngày, không có ai tranh chấp, và nghe anh B nói là được xã H T cấp đất.

Người làm chứng bà Trần Thị Đ khai: Tôi được UBND xã H T cấp đất năm 1990. Thời gian đó tôi đi chăn thả dê từ khu vực bãi hoang bên đò vào đến núi đá H T. Tôi thấy bộ đội làm ao cho anh B và anh Q là anh vợ của anh B.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Q khai: năm 1992 ông Q và anh B có mua vôi củ về tôi vôi, vật đất trên thửa đất mà anh B đã mua. Sau đó anh B bán đất cho ai thì ông Q không biết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L khai: năm 1999 tôi có đổi một con bò cho bà L mẹ đẻ của Lê Thị V để lấy mảnh đất ở khu vực L T, thuộc thôn 3, xã H T; diện tích đất là 15m mặt đường, chiều sâu 30m. Bà L đã viết giấy bán đất cho tôi nhưng không có giấy xã cấp nên tôi hỏi bà L về nguồn gốc đất. Bà L có nói bà mua đất của anh B do xã cấp, anh B cầm giấy tờ gốc do xã cấp. Sau đó bà sang hỏi anh B thì anh B nói: Cháu bán cho bà L thì bà L có quyền ký cho bà chứ cháu không có quyền ký. Nếu cháu ký cho bà thì cháu là người bán đất hai lần. Sau đó tôi về trả lại đất cho bà L. Một thời gian sau xã H T có gọi tôi đến bắt tôi viết giấy trả lại mảnh đất này không phải của tôi nữa mà là của bà L. Giấy viết trả lại đất cho bà L do anh V phó chủ tịch xã bắt viết. Hiện trạng của mảnh đất này lúc tôi mua là đào ao ở đằng sau lấy đất để đắp lên mặt đường, còn có một hố vôi nhỏ trên mảnh đất. Mảnh đất này giáp với đường đi vào nhà ông T.

Tài liệu chứng cứ do UBND xã H T cung cấp thể hiện về thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27 xã H T tương ứng với thửa đất số 102 tờ bản đồ địa chính xã H T năm 1995 và sổ mục kê xã H T năm 1995. Theo tờ bản đồ địa chính và sổ mục kê xã H T năm 1995 nêu trên thì thửa đất số 102 là hồ nước.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định hiện trạng thửa đất tranh chấp đã đổ 50 khối đá xanh (ông Dương Văn B, bà Hoàng Thị T đổ); trên thửa đất không có nhà, có hoa cỏ dại mọc trên đất. Vị trí tứ cận: phía Đông giáp đường 331 B, phía Bắc giáp đường vào nhà ông Thoại, phía nam giáp nhà ông Long, phía tây giáp đất canh tác.

Tại biên bản làm việc ngày 11/3/2021 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Q Y: Hồ sơ xin đất của ông Dương Văn B, bà Hoàng Thị T tại thôn 3, xã H T đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, diện tích 300m² đã được UBND thị xã Q Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2021. Hồ sơ đang được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, có đơn xin đất đề ngày 7/12/1994 là bản sao được chủ tịch UBND xã H T chứng thực ngày 20/8/2018, số chứng thực 820, quyền số 01/2018-SCT/BS.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q Y đã tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị V về việc “Đòi quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, khu L T, thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh” đối với ông Dương Văn B, bà Hoàng Thị T và yêu cầu “hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T”.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tài sản, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2021 bà Lê Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lưu Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đủ cơ sở kết luận bà Lê Thị V không có quyền sử dụng đối với diện tích 300m² đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, khu L T, thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL07875 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T không thuộc quyết định cá biệt quy định tại Điều 43 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị V. Tuy nhiên, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL07875 của UBND thị xã Q Y không đúng quy định của pháp luật về đất đai; cần đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị UBND thị xã Q Y xem xét, thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL07875 đã cấp cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Lê Thị V trong thời hạn luật định; nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bà Lê Thị V:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo yêu cầu ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T trả lại quyền sử dụng diện tích 300m² đất ở tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, khu L T, thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh, đã được UBND thị xã Q Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 ngày 31/8/2018 mang tên ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngoài giấy biên nhận viết tay ngày 26/11/1995 đã giao nộp ra, nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn được quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ địa chính số 27 xã H T.

Xem xét nội dung Giấy biên nhận viết tay ngày 26/11/1995 thấy: Giấy biên nhận có nội dung ghi: *“Tên tôi là Vũ Hữu B đã thỏa thuận bán cho Lê Thị V (con ông Lê Văn T) 1 mảnh vườn ở ngoài máng diện tích là 450m², rộng 15m, dài 30m, với số tiền 2.000.000đ hai triệu đồng chẵn. Vậy tôi làm giấy này nhượng lại quyền sở hữu đất cho em V”*. Nội dung giấy biên nhận nêu trên không xác định vị trí cụ thể của diện tích 450m² đất vườn Ông B chuyển nhượng cho bà V nằm ở vị trí nào ngoài Máng (L T) thuộc thôn 3, xã H T. Mặt khác, theo nội dung giấy biên nhận nêu trên thì khi thỏa thuận mua bán đất với ông B, bà V khi đó chưa đủ 18 tuổi, không có người đại diện theo pháp luật tham gia, không có người làm chứng, không được công chứng chức thực theo quy định, cũng không có bất cứ giấy tờ gì của Ông B chứng minh Ông B có quyền sử dụng đối với diện tích đất thỏa thuận bán cho bà V. Diện tích 300m² đất tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 27 mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn nêu trên không phải là đất vườn nhưng trong giấy biên nhận viết tay ngày 26/11/1995. Theo bản đồ địa chính xã H T năm 1995 và sổ mục kê xã H T năm 1995 thì thửa đất số 101 mà ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là thửa số 102, có diện tích 76.105m² là hồ nước do UBND xã H T quản lý; theo tờ bản đồ địa chính số 27 xã H T năm 2014 và sổ mục kê tạm thời xã H T năm 2014 thì thửa đất ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là thửa đất số 101, có diện tích 360,0m² là đất ở nông thôn, tại

thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính xã H T năm 2014 thửa đất số 101 do UBND xã H T quản lý.

Ông Vũ Hữu B khai năm 1995 có bán cho bà Lê Thị V 01 thửa đất có diện tích 450m² ở ngoài Máng với giá 2.000.000đ, nhưng đến nay do thời gian đã lâu nên Ông B không xác định được diện tích đất đã bán cho bà V năm 1995. Về nguồn gốc thửa đất có diện tích 450m² nêu trên Ông B khai được UBND xã H T giao đất làm nhà ở từ năm 1991, nhưng lại khẳng định Ông B chưa được UBND xã H T hoặc người có thẩm quyền tại xã H T ký tên, đóng dấu xác nhận việc cấp đất vào năm 1991. Ông B khai được cấp đất năm 1991, đến năm 1995 chuyển công tác nên bán lại đất cho bà V, nhưng lại xuất trình phiếu thu tiền đóng góp địa phương ngày 28/6/1996.

Kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại UBND xã H T, thị xã Q Y xác định trong khoảng thời gian từ năm 1991 đến năm 1995, không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông Vũ Hữu B được UBND xã H T giao đất. Ông Nguyễn Văn C (nguyên là chủ tịch UBND xã H T) khai nhận không ký giấy giao đất cho ông Vũ Hữu B. Ông Lê Xuân T (nguyên là cán bộ địa chính xã) khai nhận *“trong thời gian từ năm 1991-1996 ở UBND xã H T, ngoài tôi ra không còn ai có chức năng, nhiệm vụ đo đạc và bàn giao đất cho công dân theo quyết định của UBND xã H T, tôi không đo đạc bàn giao đất cho ông Vũ Hữu B”*.

Do không có căn cứ xác định nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích 300m² đất tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 27 xã H T, nên bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 27 xã H T là có căn cứ, đúng với quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn diện tích 300m² đất ở tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 27 xã H T, thị xã Q Y của nguyên đơn.

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo yêu cầu hủy quyết định cá biệt: “hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T. Bản án sơ thẩm nhận định về trình tự, thủ tục cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thị xã Q Y cho hộ ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T thừa đất số 101, tờ bản đồ địa chính số 27, diện tích 300m² là đúng pháp luật, nhưng không viện dẫn được Điều luật và văn bản pháp luật cụ thể.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên nội dung kháng cáo, và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Buộc ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T trả lại cho nguyên đơn diện tích 300m² đất ở tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 27 xã H T, thị xã Q Y; tuyên hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có căn cứ xác định nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích 300m² đất mà UBND thị xã Q Y đã cấp cho bị đơn ngày 31/8/2012. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về diện tích 300m² đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27 xã H T, thị xã Q Y thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Các tài liệu chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập cũng không chứng minh được việc nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích 300m² đất tranh chấp nêu trên.

- Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức; tại khoản 1 quy định như sau:

“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.”

- Ngày 31/8/2018 UBND thị xã Q Y cấp cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T được quyền sử dụng 300m² đất ở tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 27 xã H T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị V. Vì bà Lê Thị V không có quyền sử dụng diện tích 300m² đất ở tại thửa đất số 101

tờ bản đồ số 27 xã H T, thị xã Q Y; cho nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 do UBND thị xã Q Y cấp cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T nêu trên không phải là quyết định cá biệt Tòa án xem xét hủy theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm hủy quyết định cá biệt: “hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T” của nguyên đơn.

Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T nêu trên chưa đảm bảo đúng với quy định tại Điều 23, Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai. Cần kiến nghị UBND thị xã Q Y kiểm tra, xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T để xử lý theo thẩm quyền.

[4]. Về án phí: do kháng cáo của bà Lê Thị V không được chấp nhận, vì vậy bà V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị V.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị V về việc “Đòi quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, khu L T, thôn 3, xã H T, thị xã Q Y, tỉnh Quảng

Ninh” đối với ông Dương Văn B, bà Hoàng Thị T và yêu cầu “hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL07875 do UBND thị xã Q Y cấp ngày 31/8/2018 cho ông Dương Văn B và bà Hoàng Thị T”.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà V đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010021 ngày 20/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q Y, tỉnh Quảng Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị; 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 TX Q Y.
- VKSND tỉnh QN.
- THADS TX Q Y.
- Các đương sự.
- Lưu HS - VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Ánh