

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 34/2020/DS-PT

Ngày 30 - 9 - 2020

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng  
đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lò Văn Diệt

*Các Thẩm phán:* Ông Cầm Văn Thanh, bà Tòng Thị Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 30/9/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2020/TLPT-DS ngày 08/01/2020 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện MS bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT. Địa chỉ: Tiểu khu 2, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật ông Lê Công L - Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Công L: Ông Dương Văn V - Chức vụ: Phó giám đốc. Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X. Địa chỉ: Tiểu khu 2 (nay là tiểu khu

1), xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có mặt.

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

- Ông Nguyễn Bá Đ. Địa chỉ: Thôn GL, xã LX, huyện TL, tỉnh Hưng Yên.  
Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Bá T. Địa chỉ: Tổ 9, phường NC, đường Hoàng L kéo dài,  
thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Chị Mai Thị Hồng T. Địa chỉ: Tổ 2, đường E9, phố ÝL, thành phố LC, tỉnh  
Lào Cai. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T..

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/6/2004, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số: 1789/QĐ-UB về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư ngã ba CN (giai đoạn 1) huyện MS. Ngày 28/10/2004, UBND tỉnh Sơn La tiếp tục ban hành Quyết định số: 4049/QĐ-UB về việc thu hồi đất của các tổ chức, cá nhân giao cho doanh nghiệp tư nhân Trường Sơn để triển khai dự án xây dựng khu đô thị mới tại ngã ba CN, xã CN, huyện MS. Ngày 28/4/2005, UBND huyện MS đã ban hành Quyết định số: 333/QĐ-UB về việc thành lập Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện MS.

Từ năm 2005 đến năm 2009, Hội đồng giải phóng mặt bằng UBND huyện MS đã tiến hành 03 đợt đền bù giải phóng mặt bằng theo các Quyết định số: 174/QĐ-UB ngày 22/3/2005 về việc phê duyệt giá trị đền bù giải phóng mặt bằng đợt 01 công trình, khu đô thị ngã ba CN - huyện MS; số: 422/QĐ-UB ngày 22/5/2005 về việc phê duyệt giá trị đền bù giải phóng mặt bằng công trình xây dựng khu đô thị ngã ba CN, huyện MS, tỉnh Sơn La (đợt 2); số: 864/QĐ-UB ngày 31/8/2005 về việc phê duyệt giá trị đền bù giải phóng mặt bằng công trình xây dựng khu đô thị ngã ba CN, huyện MS, tỉnh Sơn La (bổ sung đợt 2); Quyết định số: 1547/QĐ-UB ngày 14/11/2008 về việc phê duyệt phương án giá trị đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị ngã ba CN (giai đoạn 1) huyện MS, tỉnh Sơn La. Hạng mục đường số 5 khu đô thị mới ngã ba CN, nút thắt giao thông với Quốc lộ 6 cũ.

Trong giai đoạn này: Doanh nghiệp đã phối hợp với Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện MS (HĐGPMB) thực hiện việc kiểm đếm, đền bù, giải phóng mặt bằng. Đồng thời UBND xã CN, đã ban hành Thông báo số: 69/TB-UBND ngày 10/8/2009 yêu cầu các tổ chức, cá nhân không được xây dựng và mua bán đất trái phép trong quy hoạch dự án khu đô thị mới CN. Các hộ gia đình đã xây dựng nhà trên đất trong quy hoạch phải giữ nguyên hiện trạng để (HĐGPMB) khu đô thị mới kiểm đếm, đền bù. Thông báo các giấy tờ giao đất, tạm giao đất do UBND xã trước đây cấp để làm thủ tục hồ sơ, cấp quyền sử dụng đều không có giá trị pháp lý. Ngày 01/01/2011, UBND tỉnh Sơn La chuyển giao chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư ngã ba CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La từ Doanh nghiệp Trường Sơn cho Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT (viết tắt Doanh nghiệp ĐT) theo Quyết định số: 1540/QĐ-UBND. Đến năm 2012, việc chi trả toàn bộ tiền đền bù giải phóng mặt bằng đã được thực hiện xong. Ngày 09/4/2012, UBND tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số: 656/QĐ-UB về việc thu hồi 395.750m<sup>2</sup> đất của Doanh nghiệp tư nhân xây dựng Trường Sơn tại xã CN, huyện MS để giao cho Doanh nghiệp ĐT và UBND huyện MS. Ngày 16/7/2013, Doanh nghiệp ĐT đã được UBND tỉnh Sơn La cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, tổng diện tích là 41.483,1m<sup>2</sup> tại khu đô thị mới ngã ba CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La, theo Quyết định số: 1482/QĐ-UBND.

Ngày 27/4/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, UBND huyện MS, UBND xã CN và các phòng ban của huyện MS đã tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho Doanh nghiệp ĐT (thể hiện tại biên bản bàn giao đất ngày 27/4/2012, có biên bản bàn giao đất kèm theo). Tuy nhiên, gia đình ông Vũ Văn T bà Trần Thị X đang lấn chiếm sử dụng 01 phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho Doanh nghiệp ĐT. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của huyện MS, Doanh nghiệp ĐT khởi kiện buộc gia đình ông Vũ Văn T tháo dỡ tài sản trên đất, để trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 208,6m<sup>2</sup>, Doanh nghiệp ĐT đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Diện tích đất cụ thể thửa số 42/3 là 18,5m<sup>2</sup>; thửa 42/4 là 39,7m<sup>2</sup>; thửa 42/5 là 57,7m<sup>2</sup>; thửa 46/2 là 59,9m<sup>2</sup>; thửa 42/7 là 32,8m<sup>2</sup>, tổng diện tích là 208,6m<sup>2</sup> (Tờ bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỉ lệ 1/500 khu dân cư đô thị mới ngã ba CN). Riêng đối với thửa 42/8 hiện gia đình ông T đang có nhà cấp bốn ở trên đất

và một phần đất trống cũng thuộc thửa 42/8, Doanh nghiệp không khởi kiện để lại cho gia đình ông T được tiếp tục sử dụng. Doanh nghiệp ĐT sẽ thực hiện việc hỗ trợ tiền công tôn tạo đất, di dời tài sản trên đất cho hộ gia đình ông T, bà X số tiền là 35.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X trình bày:*

Diện tích đất gia đình ông bà đang sử dụng, Doanh nghiệp ĐT khởi kiện có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Bá Đ, bác ruột của ông T chuyển nhượng cho ông bà vào năm 2010, có giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông T và ông Đ. Theo giấy viết tay thì ông Đ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất là 372m<sup>2</sup> đất ở, tại tiểu khu 2, xã CN. Mảnh đất ông Đ bán cho ông T gồm 03 thửa nhỏ, một thửa của ông Đ, một thửa của anh T (con trai ông Đ), một thửa của chị T (con riêng của vợ ông Đ). Thời điểm đó anh T, chị T còn đang đi học đại học nên chỉ có ông Đ đứng ra bán cho ông toàn bộ diện tích đất này để chuyển về quê sinh sống. Gia đình ông đã trả đủ cho ông Đ số tiền là 230.000.000 đồng, ông Đ đã bàn giao đất và giấy tờ có liên quan đến ba thửa đất gồm: biên bản tạm giao đất cho anh Nguyễn Bá T; biên bản giao đất cho chị Mai Thị Hồng T. Thông báo số 206/TB-UD ngày 03/9/1996 của UBND huyện MS giao đất cho ông Đ; các biên lai thu thuế cấp quyền sử dụng đất, thuế đất cung cấp cho Tòa án bản phô tô các giấy tờ này và hiện vẫn đang giữ bản gốc. Hiện nay gia đình ông chưa được cấp GCNQSDĐ đối với 03 thửa đất nêu trên. Tại thời điểm mua có 02 nhà ở trên đất, một nhà của ông Đ hiện nay gia đình ông bà vẫn đang ở tại ngôi nhà này, còn 01 ngôi nhà phía sau của anh T bị hư hỏng tháo dỡ, có 04 cây nhãn đã cho ăn quả, 01 cây na và 01 cây mít khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ vẫn còn đến bây giờ. Trong quá trình ở do đất quá trũng, thường xuyên bị ngập nước nên gia đình ông bà đã phải đổ nhiều đất để nâng nền, cải tạo đất và ở ổn định từ năm 2010 đến nay, năm 2014 làm thêm 01 nhà kho phía sau.

Do đó không nhất trí yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp, diện tích đất đang có tranh chấp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Đ là hợp pháp, do ông Đ đã được UBND huyện MS giao đất, còn anh Thế chị Thu được tạm giao đất cho sử dụng trước khi Doanh nghiệp được cấp GCNQSDĐ. Ông bà khẳng định ông Nguyễn Bá Đ chưa được đền bù về đất trước khi chuyển nhượng, trong quá trình sử dụng đất ông bà cũng không nhận được bất kì khoản đền bù nào khi Nhà nước thu hồi đất để cấp lại cho Doanh nghiệp ĐT.

Ngoài 372m<sup>2</sup> đất ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Đ nếu gia đình sử dụng lấn chiếm thêm diện tích đất nào khác thuộc đất của Doanh nghiệp thì ông bà nhất trí trả lại đất cho Doanh nghiệp.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2019 và đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá Thế trình bày:*

Anh là con trai của ông Nguyễn Bá Đ, xác nhận có việc ông Đ đã chuyển nhượng 85m<sup>2</sup> đất đã được UBND xã CN, huyện MS tạm giao cho anh sử dụng từ ngày 05/02/2003. Tờ bản đồ 224-14 cho ông Vũ Văn T, vợ là Trần Thị X. Tuy không có mặt nhưng anh biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và không có ý kiến hay thắc mắc gì nên không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sử dụng đất. Trong thời gian sử dụng đất, nghĩa vụ nộp thuế hàng năm đều do ông Đ bố anh thực hiện và lưu giữ giấy tờ liên quan. Trên đất có trồng một số cây ăn quả, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, trên đất không có nhà cửa, công trình xây dựng gì chỉ có một số cây ăn quả. Việc UBND tỉnh Sơn La triển khai dự án khu đô thị mới ngã ba CN, bản thân anh và gia đình chưa được nhận bất kì một khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng nào.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019 và đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Hồng Thu trình bày:*

Ông Nguyễn Bá Đ là bố dượng, chị xác nhận ông Đ đã chuyển nhượng 155m<sup>2</sup> đất tại tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, đất đã được UBND xã CN tạm giao cho chị sử dụng từ ngày 25/3/2002 cho ông Vũ Văn T và bà Trần Thị X vào năm 2010. Chị không trực tiếp tham gia nhưng biết và đồng ý việc chuyển nhượng này. Tất cả các thủ tục và giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất đều do ông Đ thực hiện và lưu trữ do thời gian đó chị đang đi học xa. Từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, ông bà T X đã sử dụng ổn định từ năm 2010 nên hiện chị không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sử dụng đất. Trong thời gian sử dụng đất từ năm 2002 gia đình chị trồng một số cây ăn quả, trên đất không có nhà cửa hay công trình gì trên đất. Việc UBND tỉnh Sơn La triển khai dự án khu đô thị mới ngã ba CN, bản thân chị và gia đình chưa được nhận bất kì một khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng nào.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/9/2017, ông Nguyễn Bá Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông là bác ruột của ông T (anh trai của mẹ của ông T). Năm 2010 do có nhu cầu về sống cùng các con ở Lào Cai nên ông đã nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà X là 372m<sup>2</sup> có chiều dài 31m, rộng 12m, với tứ cận: phía Đông giáp ông Bùi An Hải; phía Nam giáp đường 6 quy hoạch; phía Tây giáp đường lô 1+2; phía Bắc giáp đường lô 2+3. Đất tại tiểu khu 2 xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do là họ hàng nên hai bên chỉ viết giấy biên nhận giao quyền sử dụng đất đề ngày 13/10/2010, không có xác nhận của chính quyền địa phương và không có người làm chứng. Đồng thời ông đã giao cho ông T toàn bộ giấy tờ có liên quan gồm: 03 bộ hồ sơ đất, 02 hóa đơn nộp tiền cấp huyện, 01 hóa đơn tiền san ủi, 01 hóa đơn nộp thuế đất. Giá hai bên thỏa thuận là 200.000.000 VNĐ, ông T đã giao đủ tiền cho ông và nhận đất sử dụng cho đến nay.

Về nguồn gốc đất chuyển nhượng cho ông T gồm 03 thửa nhỏ, một thửa là đất được UBND huyện MS cấp cho ông theo diện gia đình liệt sĩ với diện tích là 75m<sup>2</sup> vào năm 1998. Sau 02 năm được cấp đất, năm 2000 ông đã xây dựng một ngôi nhà mái bằng để ở và trồng các cây ăn quả xung quanh đất. Ông đã làm thủ tục xin UBND xã CN cấp thêm 02 thửa đất liền kề với thửa đất của ông, 01 thửa đứng tên bà Thách (vợ ông), một thửa đứng tên anh Nguyễn Bá Thế (con trai). Ông là người quản lý và sử dụng cả ba thửa đất này, ông không nhớ là đất thuộc tờ bản đồ nào, thửa bao nhiêu. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã thực hiện xong nên hiện tại ông không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sử dụng đất. Ông Đ được biết về dự án khu đô thị mới ngã ba CN là Nhà nước có chủ trương thu hồi đất, trong đó có diện tích đất của gia đình ông vào năm 2004 nhưng sau đó không thấy đền bù giải phóng mặt bằng và quy hoạch treo nên vẫn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ông chưa nhận được bất kì khoản đền bù thu hồi đất. Sau khi chuyển nhượng cho ông T vào năm 2010, hiện tại ông không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất nêu trên và cũng không biết hiện đất có thay đổi gì không.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang có tranh chấp. Về vị trí, hình thể thửa đất đang tranh chấp được đo đạc bằng máy do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MS thực hiện. Tại sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp Doanh nghiệp ĐT và hộ gia đình ông Vũ Văn T kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung 27/8/2018, xác định: Tổng diện tích đất tranh chấp là 208,6m<sup>2</sup>. Trong

đó:  $32,8\text{m}^2 + 1,9\text{m}^2 = \mathbf{34,7\text{m}^2}$  thuộc một phần thửa số 42/8 (không có diện tích nhà ở của ông T);  $4,4\text{m}^2$  thuộc một phần thửa đất số 42/2;  $18,5\text{m}^2 + 3\text{m}^2 = \mathbf{21,5\text{m}^2}$  thuộc thửa 42/3;  $0,2\text{m}^2 + 39,5\text{m}^2 = \mathbf{39,7\text{m}^2}$  thuộc thửa 42/4;  $4,4\text{m}^2 + 31,7\text{m}^2 + 21,6\text{m}^2 = \mathbf{57,7\text{m}^2}$  thuộc thửa 42/5;  $17,2\text{m}^2 + 42,7\text{m}^2 = \mathbf{59,9\text{m}^2}$  thuộc thửa 42/6;  $31,2\text{m}^2 + 1,6\text{m}^2 = \mathbf{32,8\text{m}^2}$  thuộc thửa 42/7 tờ bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới ngã ba CN. Tờ cạnh, vị trí đất cụ thể được sử dụng qua các mốc được đánh số thứ tự từ M1 đến M9, thể hiện trong sơ đồ đo đạc hiện trạng của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiện trạng tài sản có trên diện tích đất đang có tranh chấp thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2018 gồm: Nhà mái tôn xây dựng năm 2014; 03 cây nhãn cho quả trên 10 năm (không xem xét hiện trạng ngôi nhà cấp 4 của gia đình ông T đang ở).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện MS Quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 147, 157, 165, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 23, 25, 36 Luật Đất đai năm 1993; Điều 8, Điều 18 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Điều 166, 174; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT về việc buộc hộ gia đình ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của doanh nghiệp.

- Buộc hộ gia đình ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X trả cho Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT diện tích đất là **208,6m<sup>2</sup>**. Trong đó có **18,5m<sup>2</sup>** thuộc thửa số 42/3; **39,7m<sup>2</sup>** thuộc thửa 42/4; **57,7m<sup>2</sup>** thuộc thửa 42/5; **59,9m<sup>2</sup>** thuộc thửa 42/6; **32,8m<sup>2</sup>** thuộc thửa 42/7 tờ bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới ngã ba CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La.

- Đất đã được cấp cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 082918, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CT 00086 theo Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất cho Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT tại khu đô thị mới ngã ba CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La.

- Vị trí, hình thể thửa đất được đánh dấu thông qua các mốc được đánh số thứ tự từ M1 đến M9 theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp giữa Doanh nghiệp ĐT và hộ gia đình ông Vũ Văn T.

- Buộc ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc có trên diện tích đất để giao đất cho Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT theo đúng quy định của pháp luật.

- Chấp nhận việc Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT hỗ trợ cho hộ ông T, bà X số tiền cải tạo đất và di dời tài sản trên đất là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng).

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/12/2019 ông Vũ Văn T có đơn kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm với nội dung.

- Diện tích đất gia đình ông T, bà X nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Bá Đ, có giấy tờ chuyển nhượng và đã sử dụng từ năm 2010.

- Đất đang sử dụng được đóng thuế đầy đủ và có hóa đơn, đã xây nhà và ở ổn định không có tranh chấp.

- Yêu cầu doanh nghiệp làm rõ số tiền đền bù cho ông Nguyễn Bá Đ 5.000.000đ vào ngày tháng năm nào, thửa đất nào.

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận Doanh nghiệp ĐT hỗ trợ cho gia đình ông bà, tiền cải tạo đất và di dời tài sản trên đất số tiền 35.000.000đ là không phù hợp vì gia đình không có yêu cầu.

- UBND tỉnh Sơn La cấp GCNQSDĐ cho Doanh nghiệp ĐT trong khi gia đình đang sử dụng đất được 20 năm, không thể cấp đất đã có chủ cho doanh nghiệp. Nếu cấp cho người khác thì phải làm sạch theo Luật Đất đai, phải có sơ đồ hiện trạng cụ thể.

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận 372m<sup>2</sup> đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông T, bà X.



**\* *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Ý kiến tranh luận của bị đơn ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X. Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp ĐT. Đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của chị Thu, anh Thế gia đình sẽ thực hiện việc nộp thuế khi Nhà nước cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình sử dụng đất, gia đình tôi không nhận được bất cứ thông báo nào về việc thu hồi đất.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn Doanh nghiệp ĐT: Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T, Doanh nghiệp ĐT không yêu cầu gia đình ông T phải trả diện tích đất 150m<sup>2</sup> mà ông Đ, chị Thu đã nộp thuế cấp quyền sử dụng đất và được giao đất. Phần diện tích đất còn lại trong đó có 80m<sup>2</sup> đất của chị Thu và 85m<sup>2</sup> đất tạm giao cho anh Thế chưa nộp thuế cấp quyền sử dụng đất. Căn cứ Quyết định số: 1789/QĐ-UB ngày 29/6/2004; Quyết định số: 4049/QĐ-UB ngày 28/10/2004 về việc thu hồi đất của các tổ chức, cá nhân giao cho Doanh nghiệp để triển khai dự án khu đô thị mới tại ngã ba CN, xã CN, huyện MS. Thông báo số: 69/TB-UBND ngày 10/8/2009 của UBND xã CN giấy tờ giao đất, tạm giao đất do UBND xã trước đây cấp để làm thủ tục hồ sơ, cấp quyền sử dụng đều không có giá trị.

Diện tích đất này được xác định thuộc đất 5% của xã CN đã được UBND tỉnh Sơn La cấp GCNQSDĐ cho Doanh nghiệp nên yêu cầu trả lại.

Kiểm sát viên phát biểu, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành và thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T, sửa 01 phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện MS.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

**\* *Về tố tụng:***

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất hiện đang có tranh chấp, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn do đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ pháp luật.

Việc xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ chính xác. Tuy nhiên, không đưa UBND xã CN, UBND huyện MS vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vì có liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng để giao đất nên cần rút kinh nghiệm.

**\* Về nội dung:**

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T:

[2.1] Về nguồn gốc đất đang có tranh chấp gia đình ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Bá Đ, gồm 03 thửa đất có tổng diện tích là 372m<sup>2</sup>. Khi chuyển nhượng giữa hai bên chỉ lập giấy viết tay không được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vi phạm về mặt hình thức và nội dung. Tuy nhiên, giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp nên ông T bà X được thừa hưởng các quyền và nghĩa vụ về đất và tài sản có trên đất khi Nhà nước thu hồi.

[2.2] Trước khi ông Đ chuyển nhượng đất cho gia đình ông T UBND tỉnh Sơn La đã ban hành các Quyết định số: 1789/QĐ-UB ngày 29/6/2004; Quyết định số: 4049/QĐ-UB ngày 28/10/2004 về việc thu hồi đất của các tổ chức, cá nhân giao cho Doanh nghiệp để triển khai dự án khu đô thị mới tại ngã ba CN, xã CN, huyện MS. Đồng thời UBND xã CN đã có Thông báo số: 69/TB-UBND ngày 10/8/2009, yêu cầu các tổ chức, cá nhân không được xây dựng và mua bán đất trong quy hoạch dự án khu đô thị mới xã CN. Các hộ gia đình đã xây dựng nhà trên đất trong khu quy hoạch phải giữ nguyên hiện trạng để Hội đồng giải phóng mặt bằng khu đô thị mới kiểm đếm, đền bù. Thông báo các giấy tờ giao đất, tạm giao đất do UBND xã CN trước đây cấp để làm thủ tục hồ sơ cấp quyền sử dụng đất đều không có giá trị.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà X đã xuất trình biên lai nộp tiền thuế cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ 75m<sup>2</sup>, theo thông báo số 206 ngày 03/9/1996 của UBND huyện MS. Ngày 27/3/2002 ông Đ đã nộp tiền thuế tại Chi

cục thuế huyện MS là 5.000.000đ và 1.100.000đ, tiền công san ủi cho UBND xã CN. Đối với diện tích đất 155m<sup>2</sup> UBND xã CN giao cho chị Mai Thị Hồng Thu ngày 25/3/2002, theo kế hoạch số 94/1998/KH-UB ngày 15/5/1998 của UBND tỉnh Sơn La. Ngày 07/5/2002 chị Thu đã nộp tiền thuế, tại Chi cục thuế huyện MS để cấp quyền sử dụng đất 75m<sup>2</sup> với số tiền là 9.000.000đ, tổng diện tích đất của 02 thửa ông T nhận chuyển nhượng đã nộp tiền thuế cấp quyền sử dụng đất là 150m<sup>2</sup>, được xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông T. Căn cứ theo quy định tại Điều 8 Nghị định số: 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và Điều 46 Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 Nghị định của Chính phủ, đối với diện tích đất nêu trên thuộc diện được đền bù khi Nhà nước thu hồi đất.

[2.4] Đối với diện tích đất của chị T được giao còn lại 80m<sup>2</sup> và diện tích đất tạm giao cho anh T 85m<sup>2</sup>, chưa nộp tiền thuế cấp quyền sử dụng đất. UBND xã CN đã có Thông báo số: 69/TB-UBND ngày 10/8/2009, yêu cầu các tổ chức, cá nhân không được xây dựng và mua bán đất trong quy hoạch dự án khu đô thị mới CN. Các hộ gia đình đã xây dựng nhà trên đất trong khu quy hoạch phải giữ nguyên hiện trạng để Hội đồng giải phóng mặt bằng khu đô thị mới kiểm đếm, đền bù. Thông báo các giấy tờ giao đất, tạm giao đất do UBND xã CN trước đây cấp để làm thủ tục hồ sơ, cấp quyền sử dụng đất đều không có giá trị pháp lý. Như vậy, một phần diện tích đất đã giao cho chị T và toàn bộ diện tích đất tạm giao cho anh T, xác định thuộc đất 5% của xã CN, không thuộc diện được đền bù khi Nhà nước thu hồi.

### [3] Xét diện tích đất đang có tranh chấp:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 12/9/2020 Doanh nghiệp ĐT không yêu cầu ông T, bà X trả diện tích đất 150m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, trong đó đất giao cho ông Đ là 75m<sup>2</sup>, giao cho chị T là 75m<sup>2</sup>, đã được ông Đ, chị T nộp tiền thuế cấp quyền sử dụng đất. Do có sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định tại chỗ lại, vẽ lại sơ đồ phân diện tích đất đang có tranh chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 25/9/2020, xác định tổng diện tích đất gia đình ông Vũ Văn T hiện đang quản lý, sử dụng 413,2m<sup>2</sup>. Theo giấy giao đất ông Đ được giao 75m<sup>2</sup>, chị T được giao 155m<sup>2</sup>, anh T được tạm giao 85m<sup>2</sup>, tổng diện tích là 315m<sup>2</sup>, nhiều hơn so với đất được giao là 98,2m<sup>2</sup>.

Phần diện tích đất giao cho ông Đ hiện gia đình ông T đang quản lý, sử dụng 117,4m<sup>2</sup> gồm phần diện tích tường xây thừa ra là 20,1m<sup>2</sup> trong đó đất không thuộc hành lang giao thông 102,8m<sup>2</sup>; đất thuộc hành lang giao thông 14,6m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất đã giao cho chị Thu 83,7m<sup>2</sup>, trong đó đất không thuộc hành lang giao thông 71,3m<sup>2</sup>; đất thuộc hành lang giao thông 12,4m<sup>2</sup>, tổng diện tích của 02 thửa đất là 201,1m<sup>2</sup>. Doanh nghiệp ĐT không yêu cầu trả lại để cho gia đình ông T được tiếp tục quản lý, sử dụng là đã nhiều hơn so với diện tích đất mà gia đình ông T nhận chuyển nhượng đã nộp thuế (150m<sup>2</sup>) như đã phân tích tại mục [2.3].

Đối với diện tích đất còn lại 212,1m<sup>2</sup>, gia đình ông T đang quản lý, sử dụng, xác định thuộc đất 5% của xã CN đã được UBND tỉnh Sơn La cấp GCNQSDĐ cho Doanh nghiệp nên yêu cầu trả lại.

[3.2] Quá trình sử dụng đất năm 2014, ông T, bà X đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 lợp tôn, khi xây dựng đã bị UBND xã CN lập biên bản vi phạm hành chính, ra Quyết định đình chỉ thi công xây dựng cưỡng chế buộc phá dỡ công trình vi phạm xây dựng đô thị do không có giấy phép xây dựng và lấn chiếm đất quy hoạch đô thị mới ngã ba CN nên không được xem xét bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông T phải tự tháo dỡ nhà, tường rào, cổng sắt để trả mặt bằng đất cho Doanh nghiệp ĐT là có căn cứ.

Ghi nhận Doanh nghiệp ĐT tự nguyện hỗ trợ, bồi thường cây ăn quả, cải tạo đất và di dời tài sản trên đất cho gia đình ông T số tiền là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng) cần được chấp nhận.

Từ các căn cứ nêu trên, chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện MS.

[4] Về án phí: Ông Vũ Văn T, Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo được chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, Doanh nghiệp ĐT tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí và (đã nộp đủ) nên cần chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La như sau:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT, buộc hộ gia đình ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X có trách nhiệm trả lại cho Doanh nghiệp ĐT diện tích  $212,1m^2$  đất hiện đang quản lý, sử dụng.

- Đất đã được UBND tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BO 082918, sổ vào sổ: CT 00086 theo Quyết định số: 1482/QĐ-UBND ngày 16/7/2013, địa chỉ thửa đất tại tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La (trước đây thuộc tiểu khu 2, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La).

- Đất có tứ cận như sau: phía đông Bắc giáp đường tuyến số 05 có chiều dài  $3,5m + 1,53m + 5,00m$ ; phía tây Nam giáp đất tạm giao cho gia đình ông T, bà X rộng  $0,68m + 5,73m + 5,70m$ ; phía tây Bắc giáp đất giao cho Doanh nghiệp hiện nay gia đình ông Đỗ Sơn, bà Thủy đang quản lý, sử dụng dài  $17,68m$ ; phía đông Nam giáp đất của dự án và đất của ông Bùi Hải dài  $23,12m$ . (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc có trên diện tích đất gồm: 01 ngôi nhà xây cấp 4 lợp tôn, ngăn làm 03 phòng, tổng diện tích  $76,4m^2$ ; tường rào, cổng sắt; 03 cây nhãn cho ăn quả trên 10 năm để giao lại đất cho Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT theo quy định của pháp luật.

3. Tạm giao cho ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất đã nộp tiền thuế cấp quyền sử dụng đất. Trong đó đất giao cho ông Nguyễn Bá Đ hiện gia đình ông T đang quản lý, sử dụng  $117,4m^2$ , đất không thuộc hành lang giao thông  $102,8m^2$ ; đất thuộc hành lang giao thông  $14,6m^2$ . Phần diện tích đất giao cho chị Mai Thị Hồng T  $83,7m^2$ , đất không thuộc hành lang giao thông  $71,3m^2$ ; đất thuộc hành lang giao thông  $12,4m^2$ , tổng diện tích đất của 02 thửa là  $201,1m^2$ . Địa chỉ thửa đất tại tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La (trước đây thuộc tiểu khu 2, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La).

Đất có tứ cận như sau: phía đông Bắc giáp đất giao cho Doanh nghiệp ĐT có chiều dài  $5,70m + 5,73m + 0,68m$ ; phía tây Nam giáp đường tuyến số 19 rộng  $5,01m + 5,00m + 1,32m$ ; phía tây Bắc giáp đất của ông Đỗ Sơn, bà Thủy dài  $21,09m$ ; phía đông Nam giáp đất của dự án và ông Bùi Hải dài  $15,41m$ . Ông T bà

X phải chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai khi được tạm giao sử dụng đất. (Có sơ đồ kèm theo).

4. Chấp nhận Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh tổng hợp ĐT tự nguyện hỗ trợ, bồi thường cây ăn quả, công cải tạo đất và di dời tài sản có trên đất cho gia đình ông T, bà X số tiền là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng).

5. Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Vũ Văn T, bà Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0004113 ngày 02/12/2019, được hoàn trả lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MS.

- Về chi phí tố tụng: Chấp nhận Doanh nghiệp ĐT tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm (đã nộp đủ).

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2020).

*“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, 7<sup>a</sup>, 7<sup>b</sup> và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- TAND huyện MS;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện MS;
- Đương sự;
- Phòng KTNV
- Lưu HS-AV

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

(ĐÃ KÝ)



