

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 88/2022/DS-PT

Ngày 10 - 8 - 2022

V/v tranh chấp QSD đất

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Anh Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng

Bà Châu Minh Nguyệt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Minh Thu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 10 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 80/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Đồng nguyên đơn:** Ông Đỗ Thanh Nh, sinh năm 1960, (Có mặt)

Bà Lý Nguyệt K, sinh năm 1964, (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 219/2, ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1966, (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Ông Đặng Văn Nam, Luật sư - Văn phòng Luật sư Đặng Văn Nam, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu, (Có mặt).

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá Lân – Tổng Giám đốc Công

ty Cổ phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M – Giám đốc Chi nhánh Tây Nam Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, (Có đơn xin vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1966, (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Ông Lý Ngọc Q, sinh năm 1959, (Vắng mặt)

3.6. Bà Hứa Thị Bích Th, sinh năm 1956, (Vắng mặt)

3.7. Ông Lý Ngọc G, sinh năm 1981, (Vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà Th, ông G: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1966, (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 24/02/2022)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1966

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông Đỗ Thanh Nh và bà Lý Nguyệt K trình bày: Ngày 28/6/2012, vợ chồng ông Nh, bà K ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là Công ty 577). Nội dung của hợp đồng thể hiện ông Nh và bà K mua của Công ty 577 nhiều phần đất liền kề nhau, tọa lạc tại Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, trong đó có một phần đất có diện tích 135m<sup>2</sup>, thửa đất 290, tờ bản đồ số 10-1. Vợ chồng ông Nh đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty 577, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông bà kê khai, đăng ký, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 394183 ngày 23/01/2013. Năm 2013, khi tiến hành xây dựng nhà thì bà Nguyễn Thị Kim N ngăn cản, không cho xây dựng, bà N xác định phần đất diện tích 135m<sup>2</sup> là đất của bà chưa được nhà nước thu hồi đền bù.

Theo đơn khởi kiện ông Nh, bà K yêu cầu bà N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nh, bà K đối với phần đất diện tích 135m<sup>2</sup>, thửa đất số 290, tờ bản đồ số 10-1, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Trong quá trình giải quyết bà N và chồng là ông Nguyễn Trung T xác định đất diện tích 135m<sup>2</sup> là của ông bà, không đồng ý để ông Nh, bà K sử dụng. Nên, ông N, bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà N và ông T giao trả phần đất diện tích 135m<sup>2</sup> nêu trên lại cho ông Nh, bà K. Qua kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 129,5m<sup>2</sup>. Ông Nh, bà K rút lại yêu cầu bà N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và rút lại một phần yêu cầu bà N, ông T trả lại phần đất diện tích 5,5m<sup>2</sup>.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: Vào khoảng năm 1993 vợ chồng bà N và ông T có mua một phần đất ruộng của ông Trịnh Văn X (không rõ họ tên,

hiện nay đã chết) diện tích 07 công. Sau đó đã bán lại cho ông Triệu Trung H, Triệu Phương A, Dương Thanh T, Lữ Thanh T, đã bán tổng cộng 5,5 công. Phần đất còn lại là 1,5 công, chiều ngang 8,5m, dài 160m, khi làm thủ tục để được cấp giấy thì làm thủ tục cho người thân trong nhà đứng tên giùm gồm có: Hứa Thị Bích L (dì ruột) là 425m<sup>2</sup>, ngang 8,50m và dài 50m thửa 1029, tờ bản đồ 06; còn lại 110m cắt ra làm đôi cho Nguyễn Thị Thu L, thửa số 1048, tờ bản đồ 06, diện tích 495m<sup>2</sup>, ngang 4,5m, dài 110m; phần còn lại ngang 4m, dài 110, thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 06, Lý Ngọc Q (là dượng) đứng tên trên giấy chứng nhận.

Sau đó ngày 29/9/2011 ông Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất đứng tên giùm lại cho vợ chồng bà N và ông T nhưng chưa đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được do đất thuộc dự án.

Khi Nhà nước thu hồi đất, phần đất của ông Q đứng tên không có phương án bồi thường, đền bù. Nhưng Công ty 577 lại lấy một phần đất của vợ chồng bà N bán cho ông Nh, bà K là không hợp lý. Do đây là phần đất của vợ chồng bà N, ông T, nên khi vợ chồng ông Nh định xây dựng trên đất, bà N, ông T đã ngăn cản, không cho xây dựng, hiện phần đất vẫn để trống.

Về phía Công ty 577, nhiều lần Công ty 577 đã làm việc với vợ chồng bà N về phương án bồi thường, nhưng đến nay Công ty 577 vẫn chưa có phương án bồi thường thỏa đáng cho vợ chồng bà N, cho nên vợ chồng bà N không đồng ý giao nền để cho vợ chồng ông Nh sử dụng đất.

Tại phiên tòa bà N xác định phần đất ông Nh, bà K đã xây dựng nhà giáp với phần đất đang tranh chấp có một phần đất ngang 1,57m cũng là đất của bà N, ông T. Nên bà N yêu cầu ông Nh, bà K trả lại cho bà phần đất ông Nh, bà K đã xây dựng nhà có chiều ngang giáp đường là 1,57m. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trình bày: Khu dân cư Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được thực hiện theo quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 24/01/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu về thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Phường 2. Dự án được thực hiện theo Luật đất đai năm 2003 và nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; quyết định thu hồi đất giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Công tác bồi thường do Hội đồng bồi thường thành phố B thực hiện. Công tác thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng là trách nhiệm của Hội đồng bồi thường thành phố B, Công ty 577 chỉ tạm ứng kinh phí để Ủy ban nhân dân thành phố B chi trả bồi thường.

Dự án này đã được quyết toán, công tác bồi thường hoàn thành giữa Công ty 577 với Ủy ban nhân dân thành phố B, do chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B và Ban bồi thường thành phố B đã ký tên vào tháng 6/2009.

Dự án này đã thực hiện việc thi công hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý và sử dụng về đường giao thông, vỉa hè, cấp điện, nước.

Công ty 577 đã hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật. Công ty 577 đã bàn giao 20% quỹ đất và tái định cư cho tỉnh và Công ty 577 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn chỉnh cho Công ty 577 và Công ty 577 cũng đã bán cho người khác hoàn thành.

Ngày 28/6/2012, vợ ông ông Nh, bà K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty 577, mua nhiều nền đất liền kề nhau, trong đó có một nền đất có diện tích 135m<sup>2</sup>, thửa đất 290, tờ bản đồ số 10-1, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Ông Nh, bà K đã trả đủ tiền và được Công ty 577 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 394183 ngày 23/01/2013. Khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Công ty cũng giao đất cho vợ chồng ông Nh quản lý, sử dụng.

Nhà nước thu hồi đất của hộ ông Lý Ngọc Q vào năm 2006, nhưng không xác định được ông Q đang ở đâu và ông Q cũng không đến nhận tiền bồi thường. Công ty 577 đã mở sổ tiết kiệm gửi khoản tiền bồi thường vào Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, dự án này thực hiện đã lâu, hợp đồng chuyển nhượng đã được thanh lý, mọi thủ tục liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đã kết thúc. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Ngọc Q trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2021: Bà Nguyễn Thị Kim N là cháu ông Q có nhờ ông đứng tên giùm một phần đất, diện tích bao nhiêu không nhớ, đất tại Phường 2, thành phố B, không biết vị trí cụ thể. Sau đó thời gian nào không biết, ông và vợ con ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Đất ông Q đứng tên giùm của bà N, nên ông không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về việc thu hồi đất. Hiện nay ông không có liên quan gì đến phần đất này. Mặc dù trên giấy tờ đất đứng tên ông, nhưng ông đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà N.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh Nh và bà Lý Nguyệt K đối với bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Trung T về việc yêu cầu bà N, ông T trả lại cho ông Nh, bà K quyền sử dụng đất diện tích 129,5m<sup>2</sup>.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Trung T giao trả lại cho ông Đỗ Thanh Nh, bà Lý Nguyệt K diện tích đất là 129,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 28 (thửa số 290 cũ, tờ bản đồ số 10-1), đất tọa lạc tại, Phường 2, thành phố B, (Có tuyên vị trí, số đo các cạnh kèm theo).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh Nh và bà Lý Nguyệt K đối với bà Nguyễn Thị Kim N về yêu cầu bà N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; đối với yêu cầu bà N, ông T trả lại phần đất diện tích 5,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/5/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nh, bà K, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố B cấp cho ông Nh, bà K. Tại phiên tòa bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N phát biểu tranh luận: Phần đất tranh chấp do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện dự án khu dân cư Phường 2, Ủy ban nhân dân thị xã B (Nay là thành phố B) chưa ban hành quyết định thu hồi phần đất của ông Q, nhưng Sở tài nguyên và môi trường lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông Q đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên, nhưng giữa ông Q và bà N thống nhất xác định đất của bà N, thực tế năm 2011 ông Q làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất do ông Q đứng tên cho bà N đã được công chứng, nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, với lý do đất nằm trong dự án khu dân cư Phường 2, Tuy nhiên, năm 2013 Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà K, trong khi phần đất của ông Q chưa bị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi, theo Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 Ủy ban nhân dân thành phố B mới thu hồi của ông Q phần đất diện tích 142,30m<sup>2</sup>, nhưng năm 2009 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho Công ty cổ phần đầu tư 577. Do trình tự thu hồi đất của ông Q chưa được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho công ty cổ phần đầu tư 577 không đúng quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DSST ngày 29/4/2022 để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Phát biểu tranh luận và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm phần thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà K là đúng quy định của pháp luật. Phần đất hiện nay đang tranh chấp qua đo đạc thực tế theo mảnh trích đo địa chính ngày 04/8/2021 có diện tích 129,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 290 tờ bản đồ số 10-1 (nay là thửa đất số 57, tờ bản đồ số 28) là thuộc quyền sử dụng hợp

pháp của ông Nh, bà K. Việc ông Nh, bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty 577 là hợp pháp và ngay tình.

Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Phường 2, theo Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 24/01/2006 của UBND tỉnh Bạc Liêu, trong đó phần đất của hộ ông Q bị thu hồi diện tích 142m<sup>2</sup> và số tiền bồi thường là 6.218.510đ. Ngày 26/4/2006 UBND tỉnh Bạc Liêu đã ban hành Quyết định số 64/QĐ-UBND về việc giao đất lại cho Công ty 577 để triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Phường 2. Ngày 08/12/2009 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BN 394183 đối với phần đất thu hồi của hộ ông Q cho Công ty 577 với diện tích 135m<sup>2</sup> thuộc thửa 290, tờ bản đồ số 10-1. Quá trình thu hồi đất cho đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty 577, hộ ông Q và bà N đều không có ý kiến hay khiếu nại gì đến Hội đồng bồi thường về việc bồi thường thu hồi đất. Hơn nữa, tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất, Nhà nước giao đất cho Công ty 577, thửa đất 1049 tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Lý Ngọc Q, chứ không phải của bà N, ông T.

Do đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nh, bà K khởi kiện tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố B, nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 16/7/2021 và mảnh trích đo địa chính hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 04/8/2021, phần đất tranh chấp diện tích 129,5m<sup>2</sup>, tại thửa 57, tờ bản đồ số 28 (thửa cũ 290, tờ bản đồ 10-1), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 394183, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/01/2013, phần đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất ông Dương Ngọc A đang quản lý, sử dụng có số đo 4,5m

Cạnh hướng Tây giáp vỉa hè đường N có số đo 4,5m

Cạnh hướng Nam giáp phần đất bà Huỳnh Thị Mỹ C có số đo 28,78m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất ông Đỗ Thanh Nh, bà Lý Nguyệt K có số đo 28,77m

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố B cấp cho ông Nh, bà K ngày 23/01/2013, vì phần đất ông Nh, bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ để UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà K là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần đầu tư 577 với ông Nh, bà K lập ngày 28/6/2012 được công chứng ngày 03/12/2012.

[4.1] Xét nguồn gốc phần đất Công ty cổ phần 577 chuyển nhượng cho ông Nh, bà K. Ngày 17/12/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành quyết định số 1449/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng khu dân cư Phường 2, theo đó ngày 26/4/2006 Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành quyết định số 64/QĐ-UBND giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư 577 triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Phường 2, (giai đoạn 1). Trên cơ sở các quyết định nêu trên UBND thành phố B ban hành các quyết định thu hồi đất đối với những cá nhân có đất bị ảnh hưởng bởi dự án khu dân cư Phường 2, trong đó có phần đất của ông Lý Ngọc Q được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/8/2003 với diện tích 440m<sup>2</sup>. Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư phường 2, phần đất của ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi một phần, theo thuyết minh tính toán bồi thường số 181/BB-TT ngày 29/3/2006 thể hiện phần đất ông Q bị thu hồi diện tích 142,30m<sup>2</sup>, Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố B không ban hành quyết định thu hồi đất đối với phần đất diện tích 142,30m<sup>2</sup> do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 66, Điều 75 Luật đất đai năm 2013.

[4.2] Theo Công văn số 209/HĐBT ngày 21/12/2020, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố B xác định, về việc cung cấp các hồ sơ liên quan đến hộ ông Lý Ngọc Q bị ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phường 2, gồm: “Biên bản giám định đền bù giải tỏa số 181/BB-GĐ ngày 29/3/2006, Quyết định số 300/QĐ-UB ngày 15/5/2007 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư phường 2. Qua kiểm tra hồ sơ, trường hợp của hộ ông Lý Ngọc Q chưa có quyết định thu hồi đất và quyết định chi trả tiền”. Do đó, ngày 31/12/2021 Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 551/QĐ-UBND thu hồi của hộ ông Lý Ngọc Q phần đất diện tích 142,30m<sup>2</sup> tại thửa 1049, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X046609 cấp ngày 07/8/2003, để thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Phường 2, thành phố B.

Như vậy, có căn cứ để xác định ngày 08/12/2009 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 583649 cho Công ty 577 với diện tích 135m<sup>2</sup> thuộc phần đất của ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, vì thời điểm này Ủy ban nhân dân thành phố B chưa có quyết định thu hồi phần đất diện tích 142,30m<sup>2</sup> do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty cổ phần đầu tư 577 với ông Nh, bà K. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2012 thể hiện Công ty cổ phần đầu tư 577 chuyển nhượng cho ông Nh, bà K phần đất diện tích 135m<sup>2</sup> tại thửa 290, tờ bản đồ 10-1. Tuy nhiên, theo biên bản thỏa thuận giữa bà N với Công ty cổ phần đầu tư 577 lập ngày 13/8/2012 và ngày 21/02/2013 thể hiện bà N được ông Q ủy quyền để khiếu nại đối với phần đất Công ty 577 chuyển nhượng cho ông Nh, bà K. Tuy nhiên, ngày 23/01/2013 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 394183 cho ông Nh, bà K theo hợp đồng chuyển nhượng, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/01/2013 cho ông Nh, bà K cũng không đúng theo quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Phường 2, UBND thành phố B và Công ty cổ phần đầu tư 577 chưa thực hiện đúng quy định pháp luật về việc thu hồi đất, đền bù giải tỏa cho ông Q mà lấy phần đất của ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông Nh, bà K là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, cần phải xem xét lại các quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty cổ phần đầu tư 577 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nh, bà K. Do đó, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà N, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DSST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền theo quy định pháp luật.

[6] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích thì đề nghị của Luật sư là có căn cứ, phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên chưa phù hợp, chưa đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, bà N không phải chịu, bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, theo biên lai thu số 0007557 ngày 12/5/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được hoàn lại đủ.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án thụ lý lại vụ án.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

**Tuyên xử:**

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.
2. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền theo quy định pháp luật.
3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án thụ lý lại vụ án.
4. Án phí dân sự phúc thẩm, bà N không phải chịu, bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, theo biên lai thu số 0007557 ngày 12/5/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được hoàn lại đủ.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B
- Các đương sự; Luật sư.
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

**Bùi Anh Tuấn**