

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 102/2021/DS-PT

Ngày: 28/10/2021

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hoàn trả số tiền nhận đền bù khi Nhà nước thu hồi đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Anh Dũng;

Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hoàn trả số tiền nhận đền bù khi nhà nước thu hồi đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1941; vắng mặt.

Trú tại: Thôn ĐT, xã ĐQ, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Anh Nguyễn Duy T, sinh ngày 01/02/1976 (Con trai bà M). Có mặt.

Trú tại: Thôn ĐT, xã ĐQ, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị M: Ông Đỗ Hoàng Dương – Luật sư Công ty luật TNHH Nguyễn Vũ, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957;

- Bà Vũ Thị Th (tên gọi khác: Vũ Thị T) (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Th (Tý):

2.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957 (chồng bà Th).

2.2. Anh Nguyễn Tùng L, sinh năm 1988 (con của ông B, bà T).

2.3. Chị Nguyễn Minh Ph, sinh năm 1993 (con của ông B, bà T).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lâm, chị Phụng: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957. Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn ĐT, xã ĐQ, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện GL, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện GL, tỉnh Hải Dương - Ông Lê Văn T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình D - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Duy T, sinh ngày 01/02/1976. Có mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị T, sinh ngày 06/5/1971. Vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Văn T1, sinh ngày 05/10/1973. Vắng mặt.

3.5. Chị Phạm Thị Quyên, sinh năm 1989 (là vợ anh T).

Người đại diện theo ủy quyền của chị T, anh T1 và chị Quyên: Anh Nguyễn Duy T, sinh ngày 01/02/1976. Có mặt.

Đều trú tại: Thôn ĐT, xã ĐQ, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị M; anh Nguyễn Duy T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M, chị Phạm Thị Quyên, chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn T1 trình bày:

Năm 1972 Hợp tác xã ĐQ chia cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch và bà Phạm Thị M diện tích đất 616m² tại thôn ĐT, xã ĐQ, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

Ngày 30/8/1998, chồng bà M là ông Nguyễn Văn Ch có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho gia đình ông Nguyễn Văn B và Vũ Thị Th (không có chữ ký của bà M, mặc dù đất được Hợp tác xã ĐQ trước đây cấp chung cho vợ chồng bà). Theo nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Ch đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất ở của gia đình cho gia đình ông B và bà Th, diện tích chuyển nhượng là 156 m², đặc điểm của thửa đất như sau:

- Chiều rộng thửa đất theo mặt đường 38B là 8,5 m² (khoảng cách từ thửa đất chuyển nhượng đến mép đường 38 B là 10m);

- Chiều rộng giáp ngõ xóm là 8,5m;

- Chiều dài phía Bắc thửa đất (tính từ mép ngõ xóm) là 22m;

- Chiều dài phía Nam thửa đất (tính từ mép ngõ xóm) là 14,7m;

Sau khi lập giấy chuyển nhượng trường thôn và Ủy ban nhân dân xã có xác nhận vào giấy chuyển nhượng giữa gia đình bà và gia đình ông B; gia đình bà cũng đề nghị cán bộ địa chính xã đo lại toàn bộ thửa đất chuyển nhượng cho ông B. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

Sau khi nhận chuyển nhượng và đưa vào sử dụng phần diện tích đất nói trên, gia đình ông B, bà Th sang hỏi mượn thêm của gia đình bà một số diện tích đất như sau: Diện tích đất phía ngoài mặt đường quốc lộ 38B và diện tích giáp ranh phía Đông Bắc của gia đình bà, tổng cộng 90 m². Gia đình ông B bà Th nói khi nào làm nhà kiên cố thì ông B sẽ trả lại và làm đúng theo văn bản thỏa thuận.

Năm 2004 gia đình ông B bà Th làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm cả phần diện tích đất của gia đình bà. Bà xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B và bà Th là cấp sai vì thực tế ông B nhận chuyển nhượng là 156m², số liệu đo đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 là 200m²; Theo biên bản xác định ranh giới mốc giới đo diện tích đất nhà ông B là 246m².

Như vậy bà xác định ông B lấn chiếm của gia đình bà 90m². Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện tại Tòa án và yêu cầu:

- Buộc gia đình ông Nguyễn Văn B, bà Vũ Thị Th trả lại khoảng 90 m² do lấn chiếm phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà.

- Năm 2016 khi Nhà nước thực hiện dự án giải phóng mặt bằng để mở rộng, nâng cấp Quốc lộ 38B đã thu hồi một phần diện tích đất của gia đình bà sát Quốc lộ 38B, tuy nhiên Ủy ban nhân dân huyện GL đã đền bù cho gia đình ông B, bà Th toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất. Do đó, bà đề nghị Tòa án buộc gia đình ông B, bà Th hoàn trả lại cho bà số tiền bồi thường đã nhận tương ứng.

- Ngày 06/7/2018, bà M có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy.

Đối với phần phào chỉ gia đình ông B làm nhà từ tầng 2 đến tầng 3 đưa sang phần đất của gia đình anh Nguyễn Duy T: Tại biên bản lập ngày 20/7/2019 chính quyền địa phương đã cùng gia đình anh T và gia đình ông B chứng kiến việc ông B cắt 01 phần phào chỉ của gia đình ông B tuy nhiên gia đình anh không nhất trí ký tên vì gia đình ông B chưa cắt hết phần phào chỉ giáp với nhà anh. Đến ngày 13/10/2019 gia đình ông B đã tự cắt tháo dỡ phần phào chỉ lấn chiếm ngày 14/10/2019 UBND xã Đông Quang đã lập biên bản có chữ ký xác nhận của anh, đến nay anh T không có yêu cầu gì về phần phào chỉ của nhà ông B.

Anh Nguyễn Duy T không đồng ý đối với yêu cầu của ông B yêu cầu gia đình anh T phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm về phía Bắc của thửa đất giáp lối đi của xóm có diện tích 1,94m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Tháng 8/1998 ông có mua một miếng đất của ông Ch, bà M cùng thôn, hai bên thỏa thuận giá 16.000.000đ, ông đã giao đủ tiền cho ông Ch, vợ ông Ch là bà M và các con ông Ch đều biết. Hai bên thỏa thuận thửa đất ở thôn DT nằm ở giữa diện tích đất nhà ông Ch: Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 38B, phía còn lại giáp đường

xóm, hai bên đo ước chừng 250m² ông Ch có viết giấy chuyển nhượng cho ông và ông Ch quản lý giấy đó. Ông đợi không thấy chính quyền đo đạc và giao đất cho ông, ông đã lên xã hỏi được biết ông Ch không nộp lệ phí bán đất nên xã không đo và ông đã nộp lệ phí 1.000.000đ. Sau đó cán bộ chuyên môn và lãnh đạo xã đã xuống đo đất, ông và ông Ch mỗi người một đầu dây kéo cạnh phía Bắc có chiều dài 32m sang vuông góc ở giữa đoạn là 8,5m, cạnh còn lại ở hướng Nam là 26m, đo xong chính quyền địa phương đã lập biên bản giao đất, những người tham gia cùng ký tên, ông và ông Ch cùng ký vào biên bản đó.

Tháng 12/1998 ông dựng xưởng tạm để làm mộc ở phần đất giáp đường xóm, còn phần phía trên giáp đường 38B là phần đất trống dùng để gỗ, đồ đạc và cũng là lối đi vào nhà ông.

Đến năm 2001 cán bộ xã và huyện đã xuống đo đạc lại thửa đất ông đã mua của ông Ch, khi đo có ông và ông Ch chứng kiến, cán bộ xã, cán bộ huyện ký tên vào biên bản, xác định diện tích ông nhận chuyển nhượng từ ông Ch là 200 m², hình thể, số đo các cạnh đúng như tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/9/2004 ông và bà Vũ Thị Th (vợ ông - đã đính chính là Vũ Thị T) được UBND huyện GL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 283 QSDĐ/ĐQ số thửa 83 tờ bản đồ số 6 diện tích 200 m² tại xã ĐQ, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

Đến năm 2010, gia đình ông xây nhà kiên cố. Do đất không vuông nên ông làm chiều ngang nhà là 8,5m, chiều dài khoảng 10m, phía đất còn lại tính từ nhà xây ra đường 38B vẫn là xưởng mộc. Thời điểm ông xây nhà lúc đó ông Ch còn sống, không có ai tranh chấp, không có ai khiếu kiện đến xã hay huyện.

Đến đầu tháng 10 năm 2016 gia đình ông được nhận tiền đền bù, Nhà nước đã tính toán, hai gia đình đã nhận mốc giới với nhau nên ông đã tiến hành xây phần lán phía trước nhà. Tuy nhiên, đến giữa tháng 10/2016 khi ông xây thêm phần lán thì mẹ con bà M đã ngăn cản không cho ông xây, vì cho rằng phần đất đó là của gia đình bà M và anh T, lúc đó ông Ch đã chết. Ông phải dừng công trình 02 tháng, sau đó UBND xã tiếp tục cho ông xây.

Việc mua bán đất giữa ông với ông Ch là hoàn toàn hợp pháp và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Ngày 05/9/2019 ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu: Nguồn gốc đất do ông mua của ông Ch bà M, phần đất ở phía Bắc lối vào xóm không vuông nên ông không xây hết đất, tuy nhiên phần đất này anh T đã lấn chiếm của ông nên ông đề nghị anh T phải trả lại phần đất này cho ông theo kết quả thẩm định diện tích đất này có diện tích 1,94 m².

Đối với phần phào chỉ nhà ông đưa sang nhà anh T và chị T: Ông đã thuê thợ cắt vào ngày 13/10/2019, đã được UBND xã ĐQ lập biên bản ngày 14/10/2019, có chữ ký của anh Nguyễn Duy T xác nhận hai bên không còn tranh chấp.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện GL trình bày: Hộ ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thúy được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong 972 hộ gia đình thuộc xã ĐQ, theo Quyết định số 1068/QĐ-UB ngày 11/8/2004, ngày cấp

giấy 30/9/2004, vào sổ cấp giấy số 283/QSDD/ĐQ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m². Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quy định 2946/1999/QĐ-UB ngày 14/12/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương “Về việc quy định việc lập và xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở khu dân cư nông thôn”. Quá trình xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân xã tổ chức đo đạc dã ngoại cho các hộ năm 2001 có sự chứng kiến ranh giới mốc cỗi của các chủ hộ liên kề, Ủy ban nhân dân xã ĐQ có thông báo cho hộ gia đình ông B tự kiểm tra ngày 10/01/2002, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thúy có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/12/2003, vào danh sách đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDD/ĐQ ngày 25/02/2004, Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy cho ông B. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và bà Th do Ủy ban nhân dân huyện GL cấp là đúng theo quy định của pháp luật.

Kết quả định giá: Hội đồng định giá xác định giá trị đất tại vị trí tranh chấp có giá là 8.640.000đ/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định: Áp dụng khoản 1 Điều 3, Điều 31, khoản 3 Điều 23, Điều 31, Điều 36 luật đất đai năm 1993 ; khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 ; Điều 133, Điều 166, Điều 175, Điều 223, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 74; điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Th (Vũ Thị T) về việc:

- Yêu cầu ông B, bà Th (T) trả lại bà 90 m² đất.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GL cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Th (đã đính chính Vũ Thị T) theo Quyết định số 1068/QĐ-UB ngày 11/8/2004, ngày cấp giấy 30/9/2004, vào sổ cấp giấy số 283/QSDD/ĐQ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 6, diện tích 200 m².

- Đề nghị Tòa án buộc gia đình ông B, bà Th hoàn trả lại cho bà số tiền nhà nước đã bồi thường là 799.200.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu anh Nguyễn Duy T và chị Phạm Thị Quyên phải trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Vũ Thị Th (tên gọi khác Vũ Thị T), người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T là ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Tùng L, chị Nguyễn Minh Ph, đều trú tại: Thôn ĐT, xã ĐQ, huyện GL, tỉnh Hải Dương diện tích đất 1,3m² đã lấn chiếm về phía Bắc của thửa đất giáp với lối đi của xóm.

Buộc anh Nguyễn Duy T và chị Phạm Thị Q phải tháo dỡ bức tường gạch xây 220 có chiều dài giáp nhà ông B 66 cm, chiều dài giáp ngõ xóm 76cm, cao 45cm (theo hình A2, A3, A4 có sơ đồ kèm theo).

Ông B, chị Ph và anh L có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL để làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn bà Phạm Thị M viết đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (BL 443).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Duy T giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Ch và bà M, việc Ủy ban nhân dân huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Th là không đúng; đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà M, buộc ông B và bà M phải trả lại toàn bộ số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng là 799.200.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Th (Ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Tùng L, chị Nguyễn Minh Ph vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm về việc giải quyết vụ án: Diện tích đất tranh chấp là phần diện tích đất ông B và bà Th đã nhận chuyển nhượng từ ông Ch và bà M, sau đó gia đình ông B sử dụng ổn định, không có tranh chấp và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tuân thủ đúng trình tự quy định của pháp luật do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M; quá trình giải quyết vụ án, anh T cho rằng ông B mượn đất của gia đình anh nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Vì diện tích đất này thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông B và bà Th nên bà M yêu cầu ông B và bà Th phải hoàn trả số tiền đền bù giải phóng mặt bằng là không có căn cứ. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, theo kết quả thẩm định thì phần tường xây của nhà anh T, chị Quyên nằm trên phần đất của ông B có diện tích 1,3m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T và chị Quyên phải tháo dỡ phần tường bao để trả lại diện tích đất cho ông B là hoàn toàn có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Bản án sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp cần giải quyết; xác định đúng và đủ người tham gia tố tụng; giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại vào khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị M có đơn kháng cáo hợp lệ, có nội

dung và hình thức phù hợp, trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã triệu tập hợp lệ các đương sự. Ngoài những người có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, những người còn lại hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã ủy quyền hợp lệ; luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị M vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M là anh Nguyễn Duy T có mặt và đề nghị xét xử vắng mặt luật sư Đỗ Hoàng D. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị M.

[2.1]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ địa chính, lời khai của các đương sự có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn Ch và bà Phạm Thị M là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 40, diện tích 400m², thuộc tờ bản đồ 06 (theo bản đồ 299); theo bản đồ đo vẽ năm 1991 và sổ mục kê hộ ông Nguyễn Văn Ch sử dụng thửa số 84, diện tích 405m² và thửa 29 (ao), diện tích 216m².

Năm 1998, ông Nguyễn Văn Ch đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B 156 m² có Hợp đồng viết tay do ông Ch viết và ký có xác nhận của UBND xã ĐQ (không có chữ ký của ông B). Thời điểm chuyển nhượng, Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995 đang có hiệu lực thi hành: Tại khoản 1 Điều 3, Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất”*. Việc ông Nguyễn Văn Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B tại thời điểm này có vi phạm điều kiện đất chuyển nhượng do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng (ông Ch) đã giao đất, đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng (ông B) đã xây nhà kiên cố vào năm 2010 mà ông Ch bà M không phản đối. Căn cứ quy định tại điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, trường hợp vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ch và ông B là có căn cứ.

Ngày 30/9/2004, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thúy đã được UBND huyện GL, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, vào sổ cấp giấy số 283/QSDD/ĐQ, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m² theo Quyết định số 1068/QĐ-UB ngày 11/8/2004. Theo Quy định về việc lập và xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định 2946/1999/QĐ-UB ngày 14/12/1999 của UBND tỉnh Hải Dương, quy định: *“Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã phải chịu trách nhiệm về việc xác minh nguồn gốc và tính hợp pháp về quyền sử dụng đất của từng chủ sử dụng; đối với những người đang sử dụng đất ở (kể cả đất chưa kịp làm nhà) nhưng không có giấy*

tờ hoặc giấy tờ không hợp pháp thì phải qua xem xét mới được cấp, cụ thể: ... Người nhận chuyển nhượng đất ở từ tổ chức hoặc cá nhân khác đang sử dụng hợp pháp, nếu phù hợp với quy hoạch không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân xã xác nhận nhưng chưa làm thủ tục thì phải nộp thay 1/2 tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Như vậy, theo lời khai của các đương sự cũng như tài liệu xác minh thì ông Ch đã chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 156m² vào năm 1998 đã được Ủy ban nhân dân xã ĐQ xác nhận. Ông B đã nộp tiền lệ phí chuyển quyền cho xã ĐQ vào năm 1998. Ông Ch và ông B đã bàn giao đất cho nhau có chứng kiến của đại diện lãnh đạo xã ĐQ gồm phó chủ tịch xã, cán bộ địa chính, trưởng thôn. Ủy ban nhân dân xã tổ chức đo đạc dã ngoại cho các hộ năm 2001 có sự chứng kiến ranh giới mốc cỏi của các chủ hộ liên kề. Ông Ch và ông B đã đồng ý với Ủy ban nhân dân xã ĐQ về thông báo việc hộ gia đình tự kiểm tra thửa đất đang sử dụng. Ủy ban nhân dân huyện GL đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Th (đã đính chính Vũ Thị T) theo Quyết định số 1068/QĐ-UB ngày 11/8/2004, ngày cấp giấy 30/9/2004, vào sổ cấp giấy số 283/QSDĐ/ĐQ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m².

Phòng Tài nguyên môi trường huyện GL cho biết về căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B với diện tích 200m²: Quá trình chuyển nhượng đất giữa ông Ch và ông B: Ông Ch chuyển nhượng thửa đất giáp đường 38B cho ông B, thực hiện đo thửa công và hai bên tự tính diện tích (22m + 14,7m) x 8,5m = 156m². Theo quy định của Nhà nước nếu trừ hành lang 10m từ mép đường 38 B cũ (phù hợp với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch và ông B) thì diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông B tương đương theo hợp đồng chuyển nhượng đúng 156m². Tuy nhiên, khi đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B bà Th thì hành lang giao thông chỉ tính trừ khoảng 6m cách mép đường 38B, ranh giới hai bên gia đình vẫn ổn định không có tranh chấp, do vậy diện tích của nhà ông B và bà Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 200m², tăng 44m².

Như vậy, về thẩm quyền, trình tự, thủ tục, căn cứ và nội dung cấp giấy chứng nhận cho hộ ông B là đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông B là có căn cứ và phù hợp với thực tế sử dụng đất.

[2.2]. Về yêu cầu đòi lại tài sản cho rằng bị đơn lấn chiếm:

Ủy ban nhân dân xã ĐQ cung cấp:

- Tại bản đồ 299 được lập dựa trên Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 10 tháng 11 năm 1980 về “Công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước” và sổ mục kê hộ ông Nguyễn Văn Ch (bà M) sử dụng duy nhất thửa đất số 40 có diện tích 400m² thuộc Tờ bản đồ số 6.

- Tại bản đồ đo vẽ năm 1991 và sổ mục kê hộ ông Nguyễn Văn Ch (bà M) sử dụng 02 thửa gồm: Thửa số 84 = 405m² và thửa 29 (ao) = 216m². Tổng bằng 621m².

- Theo bản đồ cấp GCNQSD đất đo năm 2001:

+ Hộ ông Nguyễn Văn Ch (bà M) sử dụng 02 thửa: Thửa đất số 82 = 616m² và thửa 84 (ao) = 192m². Tổng bằng 808m².

+ Hộ ông Nguyễn Văn B sử dụng thửa đất số 83 = 200m².

- Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm thì hiện trạng sử dụng của hộ ông Ch, bà M và ông B, bà Th như sau:

+ Bà M sử dụng thửa số 82 = 552,1m² và thửa số 84 = 120,2m², tổng 672,3m².

+ Ông B sử dụng thửa số 83 = 150,5m².

Số liệu đo theo biên bản thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm có sự chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B là do thời điểm đo để cấp GCNQSD đất được đo bằng thước dây.

* Theo danh sách đền bù, hộ gia đình ông Nguyễn Văn B bị thu hồi 92,5m², tổng diện tích đất của nhà ông Ch, bà M bị thu hồi 394,5 m² trong đó diện tích đất bị thu hồi của anh T đang sử dụng là 59,3 m², anh T1 bị thu hồi 92,5m², bà M bị thu hồi 46,1 m² và 196,6m². Thực tế diện tích đất của anh T, anh T1 đang sử dụng là do ông Ch bà M tách cho các con nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, tổng diện tích hộ ông Ch, bà M sử dụng là 552,1m² + 120,2m² + 394,5m² (diện tích đất đã bị thu hồi) = 1.066,8m² (thửa 82, 84 và diện tích đã bị thu hồi 394,5m²). So với bản đồ 299 diện tích hộ ông Ch sử dụng đã tăng 666,8m²; so với bản đồ năm 1991 diện tích hộ ông Ch sử dụng đã tăng 445,8m²; so với bản đồ cấp giấy CNQSD đất diện tích hộ ông Ch sử dụng tăng 258,8m² (chưa tính diện tích đã chuyển nhượng cho ông B).

Ông Nguyễn Quý Ngát trưởng thôn ĐQ từ năm 1993 đến năm 2017 cung cấp: Trong thời gian ông làm trưởng thôn ông có xác nhận vào Giấy xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Ch viết, nội dung ông xác nhận là đề nghị UBND xã ĐQ cho phép ông Ch được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nộp lệ phí theo quy định. Việc ông Ch viết giấy chuyển nhượng chỉ một mình ông Ch ký ông B không biết việc này. Sau một thời gian Ủy ban nhân dân xã ĐQ gồm có ông, địa chính xã ông Khải (đã chết) và ông Phạm Lương Thiện - Phó chủ tịch xã có mặt đề ông Ch và ông B bàn giao đất cho nhau, sau khi giao đất có việc lập Biên bản về việc bàn giao đất giữa hai bên ông có chứng kiến việc bàn giao nhưng không ký vào biên bản.

Ông Phạm Lương Th - Phó chủ tịch xã ĐQ từ năm 1993 đến năm 2000 cung cấp: Vào năm 1998, theo sự chỉ đạo của Chủ tịch xã ĐQ ông cùng địa chính xã Phạm Quang Kh (đã chết) và trưởng thôn Nguyễn Quý Ng trực tiếp xuống gia đình ông Ch và ông B chứng kiến và xác nhận, lập biên bản việc ông Ch chỉ mốc giới đất và đo phần đất chuyển nhượng cho ông B; ông (Th), ông Kh, ông Ch, ông B cùng ký vào biên bản giao đất. Đặc biệt, tại biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 03/12/2007 theo hiện trạng sử dụng của hộ ông B bà Th (Tý), ông Nguyễn Văn Ch là chồng bà M, là bố của anh T khi còn sống đã trực tiếp ký giáp ranh công nhận và không có tranh chấp.

Anh T cho rằng ông B đã mượn diện tích đất của bố mẹ anh để sử dụng tuy

nhien anh không xuất trình được chứng cứ để chứng minh. Ông B không thừa nhận sự kiện mượn đất của gia đình ông Ch, bà M.

Từ phân tích trên không có căn cứ xác định gia đình ông B bà Th (Tý) đã lấn chiếm đất của gia đình ông Ch bà M.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc gia đình ông B, bà Th (Tý) hoàn trả lại cho bà số tiền 799.200.000 đồng đã nhận bồi thường giải phóng mặt bằng. Hội đồng xét xử thấy:

Theo Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 28/06/2016 của Ủy ban nhân dân huyện GL về việc thu hồi đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn B thuộc địa bàn xã Đông Quang, huyện GL để thực hiện Dự án Quản lý tài sản đường bộ Việt Nam (VRAMP) thì hộ ông B bị thu hồi 92,5m². Theo phương án bồi thường, hỗ trợ đất đai, tài sản, cây cối hoa màu phải giải phóng mặt bằng của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và danh sách các hộ dân được phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ thì hộ ông B được bồi thường, hỗ trợ về đất đai, tài sản trên đất là 750.206.600 đồng.

Như phân tích ở trên không có căn cứ xác định gia đình ông B lấn chiếm đất của gia đình bà M. Phòng Tài nguyên môi trường và Phòng Kinh tế hạ tầng UBND huyện GL cho biết: Diện tích bồi thường của ông B được hưởng 92,5m² trong giải phóng mặt bằng đường 38B theo chỉ đạo tại công văn số 745/UBND-VP ngày 16/4/2015 của UBND tỉnh Hải Dương. Ông B là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ch nên ông B là người đang sử dụng đất nên hộ ông B được bồi thường là đúng theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M đòi lại tiền Nhà nước đã chi trả cho gia đình ông B khi thu hồi đất là có căn cứ.

[2.4] Hội đồng xét xử còn xét thấy: Anh T, chị Quyên xây nhà 03 tầng vào năm 2015, ngoài phần nhà phía sau giáp ngõ xóm, anh T, chị Quyên đã xây bức tường gạch 220 có kích thước dài 66cm giáp nhà ông B, phần giáp đường xóm dài 76cm, cao 45cm. Phần này xây vào phần đất của ông B và bà Th (Tý). Vì theo ranh giới của hai thửa đất là một đường thẳng kéo dài từ phía Đông sang phía Tây, phần đất đó của nhà ông B quá chéo nên ông B đã xây nhà thụt vào so diện tích thực tế của ông. Tại biên bản thẩm định ngày 22/11/2019 thể hiện anh T và chị Quyên đã xây tường gạch trên phần đất của ông B bà Thuý (Tý) với diện tích 1,3m². Do vậy bản án sơ thẩm buộc anh T và chị Quyên phải tháo dỡ phần tường xây và trả lại ông B bà T diện tích đất 1,3m² (theo hình A2, A3, A4 có sơ đồ kèm theo) là chính xác.

[3] Từ những phân tích trên không có căn cứ xác định gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Th (Tý) lấn chiếm đất của bà Phạm Thị M. Do vậy, bản án sơ thẩm không nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M buộc gia đình ông Nguyễn Văn B, bà Vũ Thị Th (Tý) trả lại khoảng 90 m² phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà hiện tại gia đình ông B, bà Th (Tý) đã lấn chiếm của gia đình bà và yêu cầu của bà M buộc gia đình ông B, bà Th hoàn trả lại cho bà số tiền Nhà nước đã bồi thường cho ông B là 799.200.000 đồng là chính xác, đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà

M. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Phạm Thị M không được chấp nhận, tuy nhiên bà M thuộc đối tượng là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho bà M theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị M.
 2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.
 3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị M.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục T.H.A DS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Hải Thanh