

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày 06/01/2023

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Hà Giang.

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Văn Ngữ và ông Nguyễn Việt Hùng

*- Thư ký phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:* bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 06/01/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2022/TLPT-DS ngày 07/10/2022, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DSST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2022/QĐ-PT ngày 16/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022 và thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 257/TB ngày 22/12/2022, giữa các đương sự:

*\*Nguyên đơn:* bà Hoàng Thị V, sinh năm 1978

Địa chỉ: thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.(có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:* ông Phan Văn T – Luật sư Văn phòng luật sư Phan Tiên – Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

*\* Bị đơn:* ông Hoàng Cao T, sinh năm 1975, bà Ngô Thị H, sinh năm 1976 (đều có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Ông Hoàng Trọng Th, sinh năm 1966 (có mặt), bà Mã Thị Ng, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. UBND huyện L do ông Mai Văn D – chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường huyện L làm đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hoàng Cao T;

*Người kháng nghị:* Viện trưởng VKSND tỉnh Bắc Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DSST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn bà Hoàng Thị V trình bày:* Ngày 13/4/2012, bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) của vợ chồng ông Hoàng Trọng Th và bà Mã Thị Ng thừa đất diện tích 140m<sup>2</sup> trong đó đất ở nông thôn 100 m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 40m<sup>2</sup> đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AG 894874 ngày 17/9/2006 mang tên ông Hoàng Trọng Th và bà Mã Thị Ng. Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Tờ cạnh: phía Đông tiếp giáp vườn nhà ông T, phía Tây tiếp giáp đường 298, phía Nam tiếp giáp nhà ông Hoàng Văn Lợi, phía Bắc tiếp giáp nhà ông T.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã T, huyện L chứng thực ngày 13/12/2012, bà V đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông Th, bà Ng. Giấy chứng nhận QSDĐ được UBND huyện L đính chính mục VI giấy chứng nhận AG 894874, mang tên bà Hoàng Thị V. Ngày 02/05/2012, bà V làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ này do giấy chứng nhận đã cấp bị cũ nát. Ngày 07/5/2012, bà V được UBND huyện L cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ số: BI 827535, diện tích đất ở nông thôn là: 100 m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm là: 40 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang., tỉnh Bắc Giang, mang tên Hoàng Thị V. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà đã trồng 02 khóm chuối và 01 cây cam, mít, ổi, trên thửa đất, bà vẫn thường xuyên thăm nom, sử dụng thửa đất của mình.

Khoảng tháng 9 năm 2020, ông Hoàng Cao T là em trai ông Th đã có hành vi xếp gạch chắn kín lối vào và trồng hoa màu trên thửa đất của bà, sau đó ông T tiếp tục chặt 01 cây cam, 01 cây ổi và 01 cây mít mà bà đã trồng trước đó. Bà có hỏi ông T, ông T nói là đất này là của ông, ông T tiếp tục trồng hoa màu trên đất của bà, từ đó bà không thể sử dụng được đất mà bà đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng của bà. Bà đã làm đơn gửi đến UBND xã T đề nghị giải quyết. UBND xã T, huyện L, đã tổ chức hòa giải giữa các bên nhưng không Th. Bà cho rằng hành vi của ông Hoàng Cao T và bà Ngô Thị H đã cản trở trái pháp luật đối với thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản của bà theo quy định tại điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015, nên bà đã làm đơn khởi kiện ra TAND huyện L để giải quyết: Buộc ông T, bà H trả quyền sử dụng đất cho bà; Yêu cầu vợ chồng ông T, bà H di chuyển đi nơi khác toàn bộ số gạch mà ông T, bà H đã xếp chắn lối đi vào thửa đất, và hoa màu đã trồng trên đất của bà.

*Bị đơn - ông Hoàng Cao T và bà Ngô Thị H trình bày:* gia đình ông bà có một thửa đất tại thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang., tỉnh Bắc Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 00932 QSDĐ/111/QĐ-UB ngày 11/4/2001 với tổng diện tích là 925m<sup>2</sup> đứng tên hộ gia đình ông Hoàng Cao T trong đó đất ở là 360m<sup>2</sup>, đất vườn là 565m<sup>2</sup>.

Khoảng cuối năm 2001, đầu năm 2002, vợ chồng ông, bà và ông Hoàng Trọng Th là anh trai ông T có đổi cho nhau một thửa đất nhưng không rõ diện tích vì cả hai bên chưa tách sổ và cũng không làm văn bản, giấy tờ gì. Nội dung thoả thuận này thể hiện gia đình ông T đồng ý để cho gia đình ông Th sử dụng diện tích đất khoảng 5m chiều ngang, dài khoảng 25m-30m diện tích đất này nằm trong tổng diện tích là 925m<sup>2</sup> mà gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận nêu trên; gia đình ông Th đồng ý cho gia đình ông T sử dụng diện tích đất khoảng 2 sào tại khu Rừng Bản, thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.. Sau khi thực hiện việc trao đổi đất hai gia đình sử dụng đất ổn định không có tranh chấp gì nhưng cũng không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 29 tháng 3 năm 2010, gia đình ông T đã tặng cho bà Đỗ Thị T, sinh năm 1936 địa chỉ thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang., tỉnh Bắc Giang diện tích là 300m<sup>2</sup> (đất ở là 150m<sup>2</sup>, đất vườn là 155m<sup>2</sup>) theo hồ sơ số 0091.

Trong thời gian canh tác diện tích đất vườn trên thửa đất ông Th đổi cho gia đình ông thì ông Th đã chặt cây, bẻ quả trên diện tích đất đã đổi nhưng ông đều bỏ qua. Đến năm 2020, ông T có mang cành vải sang thửa đất đã đổi cho ông Th để trồng được khoảng hai ngày thì ông Th đã sang nhổ cây nhà ông lên, ông hỏi lý do tại sao ông Th lại nhổ cây ông vừa trồng thì ông Th nói: “Tên mày đâu?”, “Sổ mày đâu?”. Ông đã nói “anh đã làm sổ đỏ cho em đâu mà em có”. Ông Th đã về lấy sổ đỏ sang, trên Giấy chứng nhận QSDĐ vẫn thể hiện diện tích đất trên là của gia đình nhà ông Th và nói “đất của ai nhà đấy làm”.

Khi thấy sự việc như vậy, ông, bà có quan điểm không đổi đất cho gia đình ông Th nữa nên ông, bà tiếp tục sử dụng diện tích đất đã đổi cho nhà ông Th cuối năm 2001 đầu năm 2002. Ông, bà đã lấy gạch cay xi măng xếp lên diện tích đất đã đổi cho nhà ông Th và chặt 02 cây mít, 01 cây hồng xiêm, 01 cây ổi, 01 cây chanh. Ngày hôm sau UBND xã T đến lập biên bản về việc chặt cây và xếp gạch trên diện tích đất trên thì ông có ngăn cản không cho ai vào diện tích đất trên vì đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, vẫn nằm trong giấy chứng nhận ông đã được UBND huyện L cấp năm 2001.

Ông T, bà H xác định diện tích đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, bà đã được UBND huyện L cấp năm 2001. Ông T, bà H không đồng ý trả đất cho bà V và yêu cầu gia đình bà V trả diện tích đất là 140m<sup>2</sup> tại thôn Bình Nội, xã Tru Hựu, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện L cấp ngày 07 tháng 5 năm 2012 đứng tên bà Hoàng Thị V theo quyết định số 629/QĐ- UBND.

*Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

*Ông Hoàng Trọng Th, bà Mã Thị Ng trình bày:*

Năm 2012, ông, bà có chuyển nhượng một diện tích đất cho bà Hoàng Thị V như bà V trình bày. Đất đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2006 đứng tên ông, bà. Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông, bà đổi đất cho em ruột là

Hoàng Cao Thắng vào năm 2002. Nay bà V khởi kiện ông T, bà H, ông bà có quan điểm: việc ông, bà đã chuyển nhượng đất cho bà V đã hoàn thành, bà V đã được sang tên QSDĐ nên ông, bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*UBND huyện L trình bày:* ông Hoàng Trọng Th, vợ là Mã Thị Ng được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số H02978, số Seri AG 89478 tại Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 27/9/2006 với diện tích 140m<sup>2</sup> (trong đó đất ở nông thôn là 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 40m<sup>2</sup>) tại thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ xác định nguồn gốc đất thửa đất trên là “Nhận tặng cho từ mẹ”. Ngày 13/4/2012 thì chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị V, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Th, bà Ng và bà V được lập tại UBND xã T, huyện L, được Chủ tịch UBND xã T chứng thực ngày 13/4/2012. Bà V đã thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định. Đồng thời đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận đối với thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Th, bà Ng. Bà V đã được UBND huyện L cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ tại Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 07/5/2012 với diện tích 140m<sup>2</sup> (trong đó đất ở nông thôn là 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 40m<sup>2</sup>).

Qua kết quả đo đạc thực tế đất hiện nay có diện tích 136.5m<sup>2</sup> giảm 3.5m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận QSDĐ. Việc giảm diện tích trên do nhiều nguyên nhân trong đó có nguyên nhân sai số đo đạc. Việc giảm diện tích không ảnh hưởng đến việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà V.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định: căn cứ 2 Điều 164, khoản 2 Điều 133, Điều 169, Điều 401, khoản 1, 2 Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 106, Điều 202, Điều 203 LĐĐ năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V. Buộc ông Hoàng Cao T, bà Ngô Thị H trả quyền sử dụng cho bà Hoàng Thị V đối với thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 827535, diện tích 140m<sup>2</sup> (theo diện tích đo thực tế là 136,5m<sup>2</sup>). Trong đó đất ở nông thôn là: 100 m<sup>2</sup>; Đất trồng cây lâu năm là: 40 m<sup>2</sup> ; Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang., tỉnh Bắc Giang, mang tên Hoàng Thị V.

Buộc ông Hoàng Cao T và bà Ngô Thị H phải di chuyển đi nơi khác toàn bộ số gạch mà ông T, bà H đã xếp chắn lối đi vào thửa đất, và di chuyển toàn bộ hoa màu đã trồng trên đất của bà Hoàng Thị V.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị V với vợ chồng ông Th, bà Ng”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23/8/2022, ông Hoàng Cao T làm đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V.

Ngày 05/9/2022, Viện trưởng VKSND tỉnh Bắc Giang kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – ông T phát biểu ý kiến: ông yêu cầu bà V trả lại đất cho ông vì gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 2001, nay ông không đồng ý đổi đất cho ông Th nữa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V - Luật sư Phan Tiên phát biểu ý kiến: bà V nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của ông Th, bà Ng là đúng theo quy định pháp luật cả về hình thức và nội dung quy định tại khoản 1, 2 Điều 502, và Điều 503 Bộ luật dân sự (viết tắt là BLDS) 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai (viết tắt là LĐĐ) 2013. Việc bà V nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất này là ngay tình nên bà V được pháp luật bảo vệ, theo quy định tại khoản 2 điều 133 BLDS 2015, ông T không có quyền đòi thừa đất mà bà V đã nhận chuyển nhượng. Việc ông T kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là không có căn cứ. Nếu ông T có tranh chấp với ông Th, bà Ng thì thực hiện khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang là không cần thiết, bởi không làm thay đổi quyền của bà V trên thửa đất này. Việc thừa đất trên tồn tại 02 giấy chứng nhận QSDĐ là lỗi của cơ quan hành chính Nhà nước khi thực hiện thủ tục hành chính. Mặt khác khi hai bên đã đổi đất cho nhau ông T buộc phải đến cơ quan nhà nước để làm thủ tục chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận của mình, nhưng ông T đã không làm nên ông T có lỗi, khi ông Th làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ và được cấp giấy vợ chồng ông T, bà H đều biết nhưng cũng không có ý kiến gì. Luật sư Tiên đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T cũng như không chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang.

Nguyên đơn – bà V đồng ý với quan điểm của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa bà H ý kiến đồng ý với ý kiến phát biểu của ông T, bà H không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Th không có ý kiến gì.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang không đối đáp, tranh luận gì với các đương sự vì quyết định kháng nghị đã nêu rất cụ thể.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bắc Giang, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, để giải quyết lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1]. Về tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm việc vắng mặt lần thứ hai của đại diện UBND huyện L và bà Mã Thị Ng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét nội dung vụ án và kháng cáo của ông T, HĐXX thấy:

[2.1]. Ngày 13/4/2012, bà Hoàng Thị V nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Hoàng Trọng Th và bà Mã Thị Ng diện tích 140m<sup>2</sup> (đất ở nông thôn 100 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 40m<sup>2</sup>) tại thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AG 894874 ngày 17/9/2006 mang tên ông Th, bà Ng và đã được chỉnh lý trang IV của Giấy chứng nhận QSDĐ sang tên bà V. Ngày 07/5/2012, bà V được UBND huyện L cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ số: BI 827535 đối với diện tích đất này. Thực tế, hai bên đã thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng chuyển nhượng. Bà V đã trả hết tiền cho ông Th, bà Ng và được bàn giao đất để bà V quản lý, sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất từ năm 2012 cho đến khi xảy ra việc ông T, bà H ngăn cản năm 2020. Như vậy có đủ cơ sở khẳng định bà V nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của ông Th, bà Ng là đúng theo quy định pháp luật cả về hình thức và nội dung quy định tại Điều 689, Điều 692 BLDS năm 2005. Việc nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên của bà V là ngay tình và được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS 2015 và khoản 6 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung khoản 5 Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của LDD.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà H và ông Th, bà Ng đều đã thừa nhận hai gia đình có đổi đất cho nhau từ những năm 2001-2002, mặc dù chỉ là thỏa thuận miệng nhưng thực tế các bên đã bàn giao đất cho nhau, sử dụng ổn định từ đó cho đến năm 2020. Sau khi đổi đất, ông Th, bà Ng đã làm thủ tục kê khai và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Th, bà Ng năm 2006. Ông Th, bà Ng đã xây nhà và công trình trên đất, sử dụng đất từ năm 2002 đến năm 2012 thì chuyển nhượng QSDĐ này cho bà V. Trong suốt quá trình ông Th, bà Ng quản lý, sử dụng thửa đất trên, ông T, bà H không có phản đối gì. Tình tiết này các bên đương sự đều thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS. Như vậy giữa ông T, bà H và ông Th, bà Ng đã hoàn thành việc thực hiện hợp đồng chuyển đổi QSDĐ trên thực tế theo quy định tại Điều 693 BLDS 2005 và Điều 106 LĐĐ 2003. Khi thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Th, bà Ng UBND huyện L đã không làm đúng các quy định dẫn đến việc để cùng một diện tích đất được cấp giấy chứng nhận trùng lẩn. Đây là lỗi của cơ quan hành chính Nhà nước, không phải lỗi của các đương sự.

Như vậy, có căn cứ khẳng định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 140m<sup>2</sup> trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất ở, 40 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang., tỉnh Bắc Giang (diện tích đo thực tế là 136,5m<sup>2</sup>) giữa ông Hoàng Trọng Th, bà Mã Thị Ng và bà Hoàng Thị V là hợp pháp và đã hoàn thành nên bà V có quyền quản lý, sử dụng và thực hiện quyền của chủ sử dụng đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 688, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 BLDS năm 2005; Điều 105, Điều 106 LĐĐ năm 2003; Điều 502, Điều 503 BLDS năm 2015 và Điều 166, Điều 167 LĐĐ năm 2013.

Việc ông Hoàng Cao T, bà Ngô Thị H có hành vi ngăn cản bà Hoàng Thị V quản lý, sử dụng và thực hiện quyền của chủ sử dụng đối với diện tích đất trên là trái pháp luật. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà V là có căn cứ pháp luật. Do vậy kháng cáo của ông Hoàng Cao T không có căn cứ.

[3]. Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bắc Giang, HĐXX thấy: VKSND tỉnh Bắc Giang cho rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Th, bà Ng ghi không đúng nguồn gốc đất, mặt khác hiện nay, thửa đất tranh chấp vẫn đang tồn tại hai giấy chứng nhận QSDĐ (một cấp cho hộ ông T và một cấp cho bà V). Khi giải quyết vụ án, Tòa án không xem xét vi phạm UBND huyện L trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, là không đúng quy định tại Điều 34 BLTTDS, không giải quyết triệt để vụ án. Tòa án giải quyết buộc ông T, bà H trả quyền sử dụng đất cho bà V trong khi hộ ông T vẫn đang được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích đất tranh chấp, dẫn đến khó khăn khi tổ chức thi hành án.

[3.1]. Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở phân tích đánh giá ở trên thì thấy bà V nhận chuyển nhượng QSDĐ tranh chấp là ngay tình, hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật thời điểm các bên xác lập quan hệ cũng như pháp luật hiện nay. Vì vậy, ông T, bà H không có quyền đòi lại bà V cũng như không có quyền cản trở bà V thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất này. Việc ông T, bà H chặt một số cây lâm lộc trên đất, trồng hoa màu trên đất, xếp gạch, cay xi măng lên phần đất này của bà V là hành vi trái pháp luật đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà V là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất này được pháp luật bảo vệ. Việc bà V khởi kiện là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích ở trên.

[3.2]. Đối với việc tồn tại hai giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất này (do có sự trùng lấn một phần diện tích đất), HĐXX thấy khi thực hiện chuyển đổi QSDĐ và kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ cả ông T, bà H và ông Th, bà Ng đều không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật thời điểm thực hiện giao dịch. Đó là, kê khai trung thực nguồn gốc đất, không tuân thủ hình thức của giao dịch, không đem giấy chứng nhận QSDĐ gốc để thực hiện chỉnh lý... UBND huyện L khi thực hiện các thủ tục xem xét, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Th, bà Ng đã không thực hiện đúng các trình tự, thủ tục, không thẩm tra, xác minh kỹ hồ sơ... dẫn đến để xảy ra những sai sót trên. Tuy nhiên, những sai sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, để giải quyết vụ án được nhanh chóng, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự đặc biệt là quyền của chủ sử dụng đất ngay tình, hợp pháp. **HĐXX kiến nghị UBND huyện L** căn cứ quy định tại Điều 106 LĐĐ; Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của LĐĐ; Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và bản án có hiệu lực pháp luật để thực hiện việc thu hồi, đính chính giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ ông T, bà V. Mặt khác các bên đương sự có quyền thực hiện quyền yêu cầu cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đính chính, chỉnh lý biến động QSDĐ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất này.

[3.3]. Mặt khác, theo quy định thì Tòa án chỉ xem xét hủy quyết định cá biệt khi quyết định đó rõ ràng trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức. Trong vụ án này, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà H và bà V đều đảm bảo các quy định của pháp luật nên không có căn cứ để hủy các giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho những người này. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Th, bà Ng chưa đảm bảo quy



định của pháp luật nhưng hiện tại giấy chứng nhận QSDĐ này không còn tồn tại nên không thuộc trường hợp để HĐXX xem xét, giải quyết.

Vì vậy HĐXX không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bắc Giang.

[4]. Về việc áp dụng pháp luật nội dung để giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm không đúng nên cần sửa phần căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án đó là luật nội dung được dùng để đánh giá các tình tiết để giải quyết vụ án này là BLDS năm 2005 và LDD năm 2003 và sửa lại về cách tuyên tại phần quyết định của bản án để đảm bảo việc thi hành án.

[5]. Về án phí: ông Hoàng Văn Thắng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

#### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L về điều luật áp dụng và cách tuyên tại phần quyết định của bản án.

Căn cứ Điều 688, Điều 689, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V, buộc ông Hoàng Cao T, bà Ngô Thị H phải trả bà Hoàng Thị V 136,5m<sup>2</sup> đất theo kết quả đo đạc thực tế (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 36,5 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 827535 (diện tích theo giấy chứng nhận là 140m<sup>2</sup>); Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang., tỉnh Bắc Giang mang tên Hoàng Thị V.

Buộc ông Hoàng Cao T và bà Ngô Thị H phải di chuyển toàn bộ số gạch, cay xi măng mà ông T, bà H đã xếp chắn lối đi vào thửa đất và di chuyển toàn bộ hoa màu đã trồng trên đất của bà Hoàng Thị V.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Hoàng Cao T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0011025 ngày 23/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có 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:***

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TA, VKS, THADS huyện L;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, PHCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Hà Giang**