

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 204/2023/DS-PT
Ngày 31-5-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2023/QĐPT-DS, ngày 30 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phan Đình S**, sinh năm 1970;

2. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: **tổ A, ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Hữu L**, sinh năm 1992; địa chỉ: **số C, đường Ô, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022); có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà **Lê Thị H1**, sinh năm 1983;

2. Ông **Trần Văn H2**, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

3. Bà **Lê Thị Thanh N**, sinh năm 1987;

4. Ông **Nguyễn Thanh D**, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Bà **Ngô Ngọc N1**, sinh năm 1961; địa chỉ: **ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2018); có mặt.

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

1. Bà **Ngô Ngọc N1**, sinh năm 1961; địa chỉ: **ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có mặt.

2. Bà **Ngô Thị Kim D1**, địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. **Ủy ban nhân dân huyện B**, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông **Nguyễn Thành C**, sinh năm 1967, địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông **Trần Danh C1**, sinh năm 1988, địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà **Chu Thị P**, sinh năm 1986, địa chỉ: **ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà **Lê Thị Anh Đ**, sinh năm 1982, địa chỉ: **khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Bà **Trần Thị Thanh T**, sinh năm 1976, địa chỉ: **khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Phan Đình S** và bà **Phạm Thị H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 26/4/2018; đơn khởi kiện bổ sung các ngày 14/5/2018; ngày 19/11/2018 và ngày 05/6/2019, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Phan Đình S** và bà **Phạm Thị H** trình bày:* Năm 1990 ông **Phan Đình S** và bà **Phạm Thị H** có khai hoang khoảng 08ha đất tại **ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương)**, trong đó có khoảng 30.000m² ông **S**, bà **H** có trồng cây tràm, cây bạch đàn trên toàn bộ diện tích đất khai hoang.

Năm 2001, ông **S** và bà **H** có ký giấy tay bán đất cho bà **Ngô Thị Kim D1** phần đất có chiều ngang 180m (giáp đường 327 cũ), chiều dài hết đất. Diện tích đất còn lại khoảng 1.750m² (chiều ngang giáp đường 327 khoảng 25m, chiều dài hết đất khoảng 70m) thuộc thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại **ấp Đ, xã Đ, huyện B**, ông **S** và bà **H** tiếp tục trồng tràm. Năm 2004, ông **S** có khai thác cây

tràm và đến năm 2007 ông S tiếp tục khai thác cây tràm. Do năm 2012, ông S, bà H có phần đất ở tỉnh Đắk Nông nên không thường xuyên đến thăm phần đất 1.750m² tại ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Khoảng cuối năm 2012, ông S và bà H phát hiện bà Ngô Ngọc N1 xây dựng một căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 1.750m². Do vậy, ông S và bà H đến Ủy ban nhân dân xã Đ để trình báo bằng miệng có sự việc bà N1 có xây dựng nhà để đình chỉ việc xây dựng của bà N1 và ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 nên không được Ủy ban nhân dân xã Đ giải quyết do không có đơn khiếu nại.

Hiện nay, ông S, bà H được biết bà N1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.750m² thuộc thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau khi bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N1 đã tặng cho con gái Lê Thị Thanh N và Lê Thị H1. Sau đó, bà N, bà H1 đã làm thủ tục kê khai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông S và bà H khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận cho bà H, ông S được quyền sử dụng đất diện tích 1.750m² thuộc thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc bà Lê Thị H1 cùng chồng là ông Trần Văn H2, bà Lê Thị Thanh N cùng chồng là ông Nguyễn Thanh D phải tháo dỡ 02 căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên phần diện tích đất 1.750m² thuộc thửa 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh B để trả lại diện tích 1.750m² cho ông S, bà H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2 thửa đất 119 tờ bản đồ 36 tại xã Đ, huyện B, Bình Dương.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D thửa đất 118 tờ bản đồ 36 tại xã Đ, huyện B, Bình Dương.

Ngày 05/6/2019, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Ngọc N1 với bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Ngọc N1 với bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Ngô Ngọc N1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 2001, bà Ngô Thị Kim D1 (Em gái bà N1) có nhận chuyển nhượng của ông Phan Đình S và bà Phạm Thị H một phần đất trồng tràm, bạch đàn cạnh bờ hồ Đ và cặp theo đường đất đỏ (có tên là 327) thuộc ấp F, xã T (nay là ấp Đ, xã Đ). Khi ông S và bà H chuyển nhượng đất cho bà D1 thì ông S và bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng phần đất có ghi chiều dài

180m, chiều rộng xuống đến sát mặt hồ Đ. Sau khi bà D1 nhận chuyển nhượng đất của ông S và bà H thì bà D1 vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện T mở rộng và làm đường nhựa, con đường này đặt lại tên đường C thành đường DH415, khi thi công có điều chỉnh nắn tuyến lại con đường nhưng không có bồi thường tiền đất cho dân. Năm 2004, do không có điều kiện canh tác nên bà D1 sang nhượng hết phần đất và cây trồng trên đất cho bà Ngô Ngọc N1. Khi mua bán, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, đến năm 2010 bà Ngô Ngọc N1 làm thủ tục hợp thức hóa để được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có qua đo đạc thực tế, ký giáp ranh, có lấy ý kiến cộng đồng dân cư, trong đó có bà Phạm Thị H là vợ ông S, xác định tứ cận theo Biên bản trích đo ngày 06/12/2010.

Ngày 19/10/2011, bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00391 thửa 115 tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện T với diện tích 14.314m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

Ngày 13/4/2012, bà N1 làm thủ tục tách thửa 115 tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện T với diện tích 14.314m² ra thêm 02 thửa đất số 118 với diện tích 643m² và thửa đất số 119 diện tích 639m² và chuyển thổ cư tặng cho bà Lê Thị Thanh N để xây nhà ở năm 2012 và tặng cho bà Lê Thị H1 vào năm 2016. Quá trình bà N1 sử dụng đất từ năm 2001 đến khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm nhà, khai thác cây trồng thì ông S, bà H biết rõ nhưng không có ý kiến cũng không đến phần đất này (bà H có ký vào phiếu xin ý kiến cộng đồng dân cư). Đến năm 2012, bà N làm nhà thì ông S có đến hỏi bà N1 và nói là ông S bán không hết đất, sau đó bà N1 có đưa giấy tay mua bán đất cho ông S xem thì ông S ra về. Từ đó, vợ chồng ông S và bà H không có ý kiến cho đến khi làm đơn tranh chấp trong vụ án này vào năm 2018. Ông S cho rằng do ông S đi Đắc Nông làm ăn, không có mặt ở địa phương nên ông S không biết sự việc là không đúng vì nhà ông S chỉ cách nhà của bị đơn khoảng 300m và vợ con ông S vẫn ở tại địa phương và biết rõ sự việc trên.

Do vậy, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất và bị đơn đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Việc đại diện nguyên đơn trình bày năm 2004 và năm 2007 nguyên đơn có đến khai thác trầm là không đúng vì từ năm 2001 từ bà D1, bà N1 và nay là bà N, bà H1 đều quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và khai thác trầm, ông S không còn liên quan gì đến phần đất nên ông S, bà H không thể vào khai thác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Ngô Thị Kim D1 trình bày:

Bà D1 thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, năm 2001, bà D1 có mua của ông Phan Đình S và bà Phạm Thị H phần đất trồng bạch đàn có chiều dài theo trục đường 327 là 180m và chiều sâu đến bờ hồ Đ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán, chuyển nhượng có làm giấy tay và do chính ông S là người viết.

Năm 2003 đường được mở rộng và trải nhựa, khi thi công có điều chỉnh nắn tuyến lại vị trí của con đường hiện nay hoàn toàn thay đổi so với con đường 327 cũ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông S giảm rất nhiều so với trước. Sau khi đường được chỉnh lại thành đường DH415 thì bà D1 tiến hành khai thác toàn bộ bạch đàn và cây trồng trên đất. Cùng thời gian này, bà D1 trồng lại tràm trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng từ ông S.

Năm 2004 do ở xa không có điều kiện canh tác nên bà D1 đã sang nhượng toàn bộ phần đất nhận mua của ông S cho chị là Ngô Ngọc N1. Do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thủ tục sang nhượng chỉ làm giấy tay, không có chứng thực của chính quyền địa phương.

Nay ông S, bà H khởi kiện thì bà D1 không đồng ý vì ông S đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà D1 và bà D1 đã chuyển nhượng cho bà N1. Việc bà N1 tặng cho các cháu N, H1 là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thành C trình bày: Năm 2015, ông C có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Ngọc N1 diện tích đất khoảng diện tích 10.835m² đất thuộc một phần thửa đất số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện T cũ (nay là Bắc Tân U), đất ông đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai nên từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Danh C1 trình bày: Năm 2015, ông C1 có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Ngọc N1 thuộc một phần thửa đất số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện T cũ, sau đó ông C1 đã chuyển nhượng lại cho người khác, ông C1 không có tranh chấp với ai nên từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Chu Thị P trình bày: Năm 2015, bà P có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Ngọc N1 một phần đất thuộc một phần thửa đất số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện T (cũ), đất bà P đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai nên từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Anh Đ trình bày: Năm 2016, bà Đ có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Ngọc N1 một phần đất thuộc một phần thửa đất số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện T cũ, sau đó, bà Đ chuyển nhượng lại cho người khác, nay bà không có tranh chấp với ai nên từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Thanh T trình bày: Năm 2016, bà T có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Ngọc N1 diện tích đất khoảng 500m² đất thuộc một phần thửa đất số 36 tại ấp Đ, xã Đ, huyện T cũ, đất bà T đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai nên từ chối tham gia tố tụng.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00391 cấp ngày 19/10/2011 do UBND huyện T cấp cho bà Ngô Ngọc N1 thửa đất 115 tờ bản đồ 36.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất kê khai nhận chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận ngày 13/04/2011.

- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000391 cấp ngày 19/10/2011 cho bà Ngô Ngọc N1 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Thửa đất có qua đo đạc thực tế theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký QSD đất huyện T lập ngày 11/8/2011, có hồ sơ lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liên kề.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 do UBND huyện T cấp cho bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2 thửa đất 119 tờ bản đồ 36 tại xã Đ.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Ngô Ngọc N1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 04 do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 17/01/2012.

- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 cho bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 13 Thông tư 17/2009/TT-MTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T3 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Thửa đất có qua đo đạc thực tế theo bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T lập ngày 26/12/2011, không có hồ sơ lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liên kề.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 do UBND huyện T cấp cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D thửa đất 118 tờ bản đồ 36 tại xã Đ.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Ngô Ngọc N1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03 do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 17/01/2012.

- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 13 Thông tư 17/2009/TT-MTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T3 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Thửa đất có qua đo đạc thực tế theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T lập ngày 26/12/2011, không có hồ sơ lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liên kề.

- Hiện trạng phần đất tranh chấp tiếp giáp ranh với Hồ Đá B, công tác cắm mốc hành lang bảo vệ hồ Đ đang được triển khai phương án (theo Tờ trình số 141 ngày 28/9/2018).

- Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, từ khi thành lập huyện đến nay không có bản giao hồ sơ thu hồi đất và bồi thường liên quan đến việc mở rộng là làm lại đường DH 415.

Biên bản xác minh ngày 24/4/2019 của Tòa án tại Ủy ban nhân dân xã Đ thể hiện khi mở rộng tuyến đường 327 nay là DH415 do chính quyền vận động nhân dân hiến đất làm đường nên không bồi thường tiền đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2019 người làm chứng ông Phạm Văn T1, trình bày: Ông T1 không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn và bị đơn, ông T1 có thấy vợ chồng ông S và bà H trông trầm gầy hồ Đ, còn những việc khác ông T1 không biết. Ông S vẫn ở địa phương từ trước đến nay, còn ông S có đi Đắc Nông không thì ông T1 không biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2019 người làm chứng ông Đào Thạch N2, trình bày: Ông N2 không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn và bị đơn, ông N2 có thấy vợ chồng ông S và bà H trông trầm gầy hồ Đ, còn những việc khác ông N2 không biết. Ông S vẫn ở địa phương từ trước đến nay, còn ông S có đi Đắc Nông không thì ông N2 không biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2019 người làm chứng ông Trần Minh T2, trình bày: Ông T2 không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn và bị đơn, ông T2 có thấy vợ chồng ông S và bà H trông trầm gầy hồ Đ, còn những việc khác ông T2 không biết. Ông S vẫn ở địa phương từ trước đến nay, còn ông S có đi Đắc Nông không thì ông T2 không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Phú L1- có văn bản xin vắng mặt, trình bày: Ông L1 công tác tại Ủy ban nhân dân xã Đ từ năm 2005 đến năm 2017 với chức vụ cán bộ địa chính. Ông biết rõ gia đình ông S và bà H và bà N1 chuyển nhượng đất bằng giấy tay. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà H với bà D1, bà N1 diện tích thế nào thì ông không rõ nhưng khi bà N1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính có thực hiện đúng theo trình tự như Ủy ban nhân dân huyện B trả lời cho Tòa án là đúng. Thời điểm làm thủ tục cấp giấy cho bà N1, đã có tuyến đường DH415, khi cấp sổ cho bà N1 có làm thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư, trong đó có lấy ý kiến của bà Phạm Thị H (vợ ông S). Lúc đo đạc, không có ai tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã Đ hoàn tất hồ sơ trình Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Ngọc N1. Việc trừ hành lang an toàn hồ Đ khi cấp giấy cho bà N1 thực hiện đúng theo Quyết định số 155/2005/QĐ-UBND ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Theo bản đồ địa chính thì thửa đất cấp cho bà N1 là thửa 115 được hình thành từ một phần thửa 74 và một phần thửa 83, phần còn lại của thửa 83 là phạm vi an toàn hồ Đ, do vậy, khi ông S và bà H xin cấp đất, Ủy ban nhân dân xã Đ không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà H phần đất nằm trong hành lang bảo vệ hồ Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Đình S**, bà **Phạm Thị H** đối với bị đơn **Lê Thị H1**, bà **Lê Thị Thanh N** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và yêu cầu công nhận diện tích 1.750 m² thuộc thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại **xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương** cho nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông **Phan Đình S**, bà **Phạm Thị H** về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 do **UBND huyện T** (nay là **huyện B**) cấp cho bà **Lê Thị H1**, ông **Trần Văn H2** đối với thửa đất 119 tờ bản đồ 36 tại **xã Đ** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 do **UBND huyện T** (nay là **huyện B**) cấp cho bà **Lê Thị Thanh N** và ông **Nguyễn Thanh D** thửa đất 118 tờ bản đồ 36 tại **xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện nên các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Ngô Thị Kim D1**, Ủy ban nhân dân huyện **B**, tỉnh **Bình Dương**; ông **Nguyễn Thành C**, ông **Trần Danh C1**, bà **Chu Thị P**, bà **Lê Thị Anh Đ**, bà **Trần Thị Thanh T** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận cho bà **H**, ông **S** quyền sử dụng đất diện tích 1.750m² thuộc thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại **ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**. Buộc bà **Lê Thị H1** và ông **Trần Văn H2**, bà **Lê Thị Thanh N** và ông **Nguyễn Thanh D** phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng là 02 căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên phần diện tích đất 1.750m² thuộc thửa 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại **ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh B** trả đất cho nguyên đơn.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 do UBND huyện T cấp cho bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2 thừa đất 119 tờ bản đồ 36 tại xã Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 do UBND huyện T cấp cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D thừa đất 118 tờ bản đồ 36 tại xã Đ.

- Hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Ngô Ngọc N1 với bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D.

- Hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Ngô Ngọc N1 với bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung: Ngày 05/6/2019, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Ngọc N1 với bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Ngọc N1 với bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2.

Xét đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn lập ngày 05/6/2019 nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm khi Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 03/5/2019, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, phạm vi khởi kiện bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/6/2019 của nguyên đơn là có căn cứ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: nguyên đơn cho rằng vào năm 1990 nguyên đơn tự khai phá phần đất khoảng 08 ha, trong đó có 30.000m², nguyên đơn trồng cây tràm. Năm 2001, nguyên đơn chuyển nhượng cho bà D1 phần đất có chiều ngang 180m, chiều dài hết đất. Nguyên đơn còn lại diện tích đất chiều ngang khoảng 25m nay đo đạc thực tế 1.750m² nhưng diện tích đất này bị đơn chiếm giữ và đã xây nhà nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ phần đất tranh chấp này nguyên đơn đã chuyển nhượng hết cho bà D1 từ năm 2001 và bà D1 đã chuyển nhượng lại cho bà N1, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tặng cho các con là bị đơn trong vụ án, bị đơn đã xây dựng nhà ở từ năm 2012 cho đến nay. Do đó, phần đất tranh chấp không phải của nguyên đơn nên các bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn.

Nhận thấy: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì theo hồ sơ địa chính lưu trữ thì thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ có nguồn gốc hình thành từ một phần thửa 74 và một phần thửa 83. Năm 2001, nguyên đơn chuyển nhượng cho bà D1 viết bằng giấy tay phần đất này. Sau đó, bà D1 chuyển nhượng lại cho bà N1 bằng giấy tay, vì thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà N1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/10/2011, Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00391 cho bà N1 thửa đất số 115 với diện tích 14.314m² theo bản trích đo địa chính được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận

ngày 06/12/2010. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **N1** có đo đạc thực tế và có lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề, có lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tứ cận (trong đó có lấy ý kiến của bà **Phạm Thị H**). Ngày 13/4/2012, bà **N1** làm thủ tục tách thửa 115 ra 02 thửa đất số 118 với diện tích 643m² và thửa đất số 119 diện tích 639m² và chuyển thổ cư tặng cho con gái bà **Lê Thị Thanh N** để xây nhà ở năm 2012 và tặng cho con gái bà **Lê Thị H1** xây dựng nhà ở vào năm 2016, việc xây dựng nhà có giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp. Thửa số 118 và thửa số 119 là đất đang tranh chấp nhưng hiện nay bà **H1** và bà **N** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **N1** đúng trình tự thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà **D1** diện tích chiều ngang 180m, chiều dài hết đất thì phần còn lại không chuyển nhượng có diện tích khoảng chiều ngang 25m, diện tích thực tế 1.750m² thuộc thửa 118 và thửa đất 119, bà **H1** và bà **N** đang sử dụng là nằm trong diện tích đất 08 ha mà nguyên đơn khai hoang nhưng nguyên đơn không có giấy tờ để chứng minh khai hoang 08 ha để xác định còn lại phần đất 1.750m² không chuyển nhượng. Mặt khác, phần đất tranh chấp nguyên đơn không có đăng ký kê khai đất, không quản lý, sử dụng đất và trên đất không có tài sản của nguyên đơn. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã chuyển nhượng hết đất cho bà **D1** và bà **D1** chuyển nhượng cho bà **N1**.

Nguyên đơn cho rằng cần khôi phục lại bản đồ địa chính năm 2001 thể hiện đường C (cũ) để xác định phần đất mà nguyên đơn chuyển nhượng đất cho bà **D1** còn thừa ra diện tích 1.750m² (chiều ngang 25m, chiều dài hết đất khoảng 70m) thuộc thửa đất 118, 119 tờ bản đồ số 36 nhưng không có căn cứ nào để khôi phục lại mốc giới cũ. Việc nguyên đơn yêu cầu là không có căn cứ và không thể thực hiện được bởi lẽ còn đường 327 trước đây này đã thay đổi bằng đường DH415, khi làm đường vận động nhân dân hiến đất, không có hồ sơ bồi thường, đồng thời đã mất hiện trạng. Ngoài ra, căn cứ văn bản “*Giấy sang nhượng đất bạch đàn*” ngày 11/12/2001 (hai bên ghi nhầm là 20011) thể hiện “*ông S ghi: Tôi có một mảnh đất trồng bạch đàn nằm ngay đập đá Bàn và cặp đường lộ 327 chiều dài là 180m, chiều rộng xuống sát mặt hồ, sang nhượng cho chị Ngô Thị Kim D1...*” căn cứ nội dung này thể hiện ông **S** đã chuyển nhượng hết đất cho bà **D1** nên nguyên đơn xác định phần đất còn lại là 1.750m² (chiều ngang 25m, chiều dài hết đất khoảng 70m) thuộc thửa đất 118, 119 tờ bản đồ số 36 là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Ngô Ngọc N1**, hồ sơ địa chính lưu trữ cho thấy tại văn bản “*Phiếu lấy ý kiến khu dân cư*” do Ủy ban nhân dân xã Đ lập ngày 29/3/2011 (BL 262) có lấy ý kiến của bà **Phạm Thị H**. Như vậy có đủ cơ sở xác định ông **S**, bà **H** chuyển nhượng hết đất cho bà **D1**, bà **D1** chuyển nhượng hết đất cho bà **N1**, bà **N1** tặng cho con và đã được đăng ký vào sổ địa chính, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với Điều 10, Điều 50 của Luật Đất đai năm 1993.

[3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có văn bản cho rằng cần xác định hình thể thửa đất

83, 74 tờ bản đồ 36, xác định hình thể đường DH415 trước đây là đường 327, làm rõ diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế, tiến hành đối chất giữa các đương sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không cần thiết và không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những căn cứ trên, không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích đất 1.750m² thuộc thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, Bình Dương. Do phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của các bị đơn nên nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải tháo dỡ các tài sản trên đất là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2 thửa đất 119 tờ bản đồ 36 tại xã Đ; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D thửa đất 118 tờ bản đồ 36 tại xã Đ.

Xét thấy: Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000391 cấp ngày 19/10/2011 cho bà Ngô Ngọc N1 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Thửa đất có qua đo đạc thực tế theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T lập ngày 11/8/2011, có hồ sơ lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liên kề; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2 thửa đất 119 tờ bản đồ 36 tại xã Đ. Nguồn gốc sử dụng đất là nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Ngô Ngọc N1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 04 do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 17/01/2012. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 cho bà Lê Thị H1 và ông Trần Văn H2 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 13 Thông tư 17/2009/TT-MTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T3 quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Thửa đất có qua đo đạc thực tế theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T lập ngày 26/12/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D thửa đất 118 tờ bản đồ 36 tại xã Đ; nguồn gốc sử dụng đất là nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Ngô Ngọc N1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03 do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 17/01/2012. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 13 Thông tư 17/2009/TT-MTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T3 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thời điểm cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các văn bản hướng dẫn trên đang có hiệu lực thi hành, phù

hợp với Luật Đất đai năm 1999 và Quyết định số 155/2005/QĐ-UBND ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; Công văn số 778/UBND-NC ngày 28/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B về bảo đảm ranh giới bảo vệ hồ Đ. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1, bà N và ông D, bà H1 và ông H2 là đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, tuy nhiên trong vụ án này tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc về ai nên tính án phí không có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng theo quy định tại Điều 27 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 nên sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Ý kiến của Viện Kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Đình S, bà Phạm Thị H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương về phần án phí.

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình S, bà Phạm Thị H đối với bị đơn Lê Thị H1, bà Lê Thị Thanh N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận diện tích 1.750 m² thuộc thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Đình S, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00480 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay huyện B) cấp cho bà Lê Thị H1, ông Trần Văn H2 đối với thửa đất 119 tờ bản đồ 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00479 cấp ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay huyện B) cấp cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Thanh D thửa đất 118 tờ bản đồ 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông **Phan Đình S**, bà **Phạm Thị H** phải nộp số tiền 5.987.500 đồng và đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Phan Đình S**, bà **Phạm Thị H** phải nộp số tiền 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 4.375.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016914 ngày 23/5/2018 và số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0030386 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Hoàn trả cho **Phan Đình S**, bà **Phạm Thị H** số tiền 4.075.000 đồng

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Phan Đình S**, bà **Phạm Thị H** không phải nộp. Hoàn trả cho nguyên đơn ông **Phan Đình S**, bà **Phạm Thị H** số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0010017 ngày 14/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp