

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 171/2020/DS-PT
Ngày 17-7-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- 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.

Ngày 17 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2020/QĐPT-DS, ngày 01 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 32, tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 87, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 02 quyền số 01/2029-SCT/CK, ĐC ngày 08/01/2019 và số 45 quyền số 01/2029-SCT/CK, ĐC ngày 19/6/2019).

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

1. Chị Lại Thị L, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Anh Lại Văn M, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Anh Lại Văn K, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của anh M và anh K: Chị Lại Thị L, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 43 và số 44 quyển số 01/2029-SCT/CK, ĐC ngày 19/6/2019).

4. Bà Lê Thị P, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Anh Trần Ngọc Dương L1, sinh năm 1999; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Anh Trần Ngọc V1, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Phạm Văn X, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Triệu Thị S, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

10. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D: Ông Nguyễn Phương L2 – chức vụ: Chủ tịch, là người đại diện theo pháp luật.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà N và ông Lại Văn C (sinh năm 1943, chết năm 2017) là vợ chồng. Bà N và ông C có 03 người con là Lại Văn M, sinh năm 1986, Lại Thị L, sinh năm 1988 và Lại Văn K, sinh năm 1992. Ông C có cha tên Lại Văn H1 và mẹ tên Nguyễn Thị S1 (không rõ năm sinh, năm chết).

Trước đây, gia đình ông C và bà N có khai phá được một phần đất có diện tích khoảng 515m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D (trước là huyện Bến Cát), được UBND huyện Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00609 QSDĐ ngày 14/02/1997 đứng tên ông Lại Văn C. Sau này, gia đình ông C có khai phá thêm một phần diện tích đất và được UBND huyện D cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01091 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 đổi với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 22 với diện tích 1.038m² đứng tên hộ ông Lại Văn C. Đối với việc được Nhà nước cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì phía gia đình bà N đều đồng ý, không ai có ý kiến gì khác.

Năm 1998, vợ chồng bà N và ông C cho gia đình ông A ở nhờ trên phần đất có chiều ngang 05m và dài khoảng 40m (200m²). Khi cho ở nhờ, hai bên không lập giấy tờ gì. Bà N, chị L, anh M và anh K hoàn toàn không biết gì về việc ông C và ông A có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất theo “Giấy nhượng đất cát nhà” ngày 18/10/1998. Bà N xác định sau khi ông C và ông A lập “Giấy nhượng đất cát nhà” vào ngày 18/10/1998, thì ông C có mang giấy trên cho bà N ký tên xác nhận, khi ký tên bà N không đọc lại nội dung văn bản, ông C cũng không nói việc sang nhượng đất cho gia đình ông A; các con gồm anh M, chị L và anh K là thành viên trong hộ gia đình cũng không hay biết, không ký tên vào giấy sang nhượng đất giữa ông C và bà N với ông A. Theo bà N, việc sang nhượng phần đất tranh chấp hiện nay chỉ bao gồm ông C và ông A, bà N tuy có ký tên vào “Giấy nhượng đất cát nhà” ngày 18/10/1998 nhưng bà N và các con không đồng ý việc ông C chuyển nhượng cho ông A diện tích đất 195,5m² nên việc chuyển nhượng không có hiệu lực.

Bà N và các thành viên trong gia đình không biết vì lý do gì mà năm 2006, ông A lại được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 với diện tích 277m². Do xuất phát từ việc cho ở nhờ trên đất nên quá trình sinh sống trên đất, ông A có xây dựng nhà ở và một số công trình trên đất nhưng phía gia đình bà N không phản đối, không có ý kiến. Sau khi ông C chết năm 2017, gia đình bà N tiến hành đo đạc lại đất của mình để tiến hành đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với gia đình ông A.

Tại phiên tòa, bà N xác định yêu cầu khởi kiện và có các ý kiến:

- Buộc ông A và các thành viên trong gia đình gồm bà P, anh Linh và anh V1 trả lại phần đất có diện tích 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 đứng tên ông Trần Ngọc A. Đồng thời yêu cầu công nhận diện tích đất 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà N, chị L, anh M và anh K.

- Bà N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Ngọc A đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D.

- Đối với tài sản trên đất: Bà N yêu cầu ông A và các thành viên trong gia đình phải tự thanh lý, di dời toàn bộ tài sản nêu trên.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L, anh M và anh K thì bà N thống nhất, đồng ý với yêu cầu này.

- Bà N không tranh chấp đối với diện tích đất 6,6m² (ký hiệu D) thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22 và phần đất có diện tích 21,5m² (ký hiệu E) thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, cùng địa chỉ tại ấp R, xã Đ, huyện D trên sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp hiện ông A đang sử dụng.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Ngọc A trình bày:

Năm 1996, ông A và bà P có nhận chuyển nhượng của ông C và bà N một phần đất có diện tích 277m² tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D với giá 6.000.000 đồng (tương đương với 13 chỉ vàng thời bấy giờ), hai bên chỉ tiến hành thỏa thuận miệng với nhau và ông A cùng bà P đã nhận đất sử dụng, phần đất này có vị trí giáp với phần đất gia

đình bà N và ông C đang sinh sống. Đến năm 1998, ông A và bà P đã thanh toán hết số tiền 6.000.000 đồng, việc thanh toán tiền được thực hiện làm 03 lần (cụ thể từng lần không nhớ). Sau khi trả hết tiền, ngày 18/10/1998 hai bên lập giấy “Giấy nhượng đất cát nhà”, giấy do ông C viết có bà N xác nhận và giao cho ông A cất giữ. Quá trình sử dụng đất đến năm 1999, ông A tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 40,7m², sau đó xây dựng thêm một số công trình khác như nhà bếp có diện tích 31,7m², mái hiên có diện tích 61,7m² và sử dụng nhà đất ổn định cho đến năm 2018 không ai tranh chấp gì.

Năm 2006, ông A tiến hành đăng ký kê khai giao nộp bản chính “Giấy nhượng đất cát nhà” ngày 18/10/1998 cho cơ quan Nhà nước để thực hiện thủ tục và ngày 16/02/2006, ông A được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB đối với phần đất có diện tích 277m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, hiện nay qua đo đạc thực tế có diện tích 195,5m².

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 198-2019 ngày 11/6/2019 và số 688-2019 ngày 03/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì phần đất có diện tích đất 6,6m² thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22 và phần đất có diện tích 21,5m² thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB, phần diện tích này ông A đang trực tiếp sử dụng, nguồn gốc là do ông A cùng với ông D và ông X điều chỉnh hiện trạng ranh sử dụng đất với nhau, hiện các bên không tranh chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N và yêu cầu độc lập của chị L, anh M và anh K thì ông A không đồng ý, lý do: Phần đất tranh chấp ông A đã nhận chuyển nhượng của ông C và bà N từ năm 1996 theo “Giấy nhượng đất cát nhà” ngày 18/10/1998. Ông A sử dụng đất ổn định, không tranh chấp nên được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 và sử dụng cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Lại Văn M, anh Lại Văn K và chị Lại Thị L trình bày:

Chị L, anh M và anh K có quan hệ là con của bà N và ông C và là thành viên trong hộ gia đình được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01091 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 25/7/2002 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 22 có diện tích 1.038m², tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D.

Năm 1998, gia đình bà N có cho ông A ở nhờ trên phần đất hiện đang có tranh chấp thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22. Tuy nhiên, ông A đã lén lút làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Nay, chị L, anh M và anh K thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N đối với ông A, đồng thời có yêu cầu độc lập với nội dung như sau:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 16/02/2006 cho ông Trần Ngọc A đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, qua đo đạc thực tế có diện tích 195,5m².

- Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D thuộc quyền sử dụng đất của gia đình anh M, chị L, anh K và bà N.

- Buộc ông A và các thành viên trong gia đình tự thanh lý, di dời toàn bộ công trình nhà ở và tài sản có liên quan trên phần đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 40,7m², kết cấu: Tường xây tô bên trong, không tô bên ngoài, mái lợp tôn, trần nhà có la phong, nền xi măng; 01 căn nhà bếp có diện tích 31,7m², kết cấu: Tường xây tô, lợp tôn, nền lát gạch tàu và một phần nền xi măng; 01 phần mái che có diện tích 61,7m², kết cấu: mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, nền xi măng, có 08 trụ sắt; 01 phần hàng rào lưới B40 cao 1,2m, có 8 trụ xi măng, phần chân hàng rào được xây gạch có chiều dài 17,7m và 01 bồn nước hiệu “Nam Mỹ” có thể tích 1000L, có 4 trụ sắt chữ V cao 04m trả lại hiện trạng đất trống cho gia đình sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P trình bày:

Bà P có quan hệ là vợ của ông A. Bà P thống nhất hoàn toàn với ý kiến trình bày của ông A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và bà N và không có ý kiến gì khác. Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, chị L, anh M và anh K thì bà P không đồng ý, lý do: Phần đất tranh chấp do ông A và bà P đã nhận chuyển nhượng của ông C và bà N từ năm 1996 theo “Giấy nhượng đất cát nhà” ngày 18/10/1998. Ông A và bà P sử dụng đất ổn định, không tranh chấp nên được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 và sử dụng cho đến nay.

Quá trình tố giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Ngọc Dương L1 và Trần Ngọc V1 có ý kiến:

Anh Linh và anh V1 có quan hệ là con ruột của ông A và bà P. Anh Linh và anh V1 thống nhất hoàn toàn với ý kiến trình bày của ông A và bà P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và bà N và không có ý kiến gì khác. Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, chị L, anh M và anh K thì anh Linh và anh V1 không đồng ý, lý do: Phần đất tranh chấp do ông A và bà P đã nhận chuyển nhượng của ông C và bà N từ năm 1996 theo “Giấy nhượng đất cát nhà” ngày 18/10/1998. Cả gia đình ông A sử dụng đất ổn định, không tranh chấp nên được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 và sử dụng cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình D có ý kiến:

Ông D là người được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00040/QĐ-UB ngày 06/6/2005 đối với thửa đất 29, tờ bản đồ số 22 với diện tích 3.018 m², tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ vào bản đồ chính quy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, không được tiến hành đo đạc lại. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 183-2019 ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện: Phần đất có diện tích 6,6m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22, hiện ông A đang sử dụng. Phần đất này tuy thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00040/QĐ-UB ngày 06/6/2005 nhưng thực tế từ năm 1997 đến nay ông A là người sử dụng đất. Ranh giới thực tế thửa đất số 29 và thửa đất số 137 được xác định rõ ràng

bởi hàng rào kèm gai và các trụ bê tông, hai bên sử dụng ổn định không tranh chấp. Việc Nhà nước cấp phần đất có diện tích 6,6m² cho ông D là có sự nhầm lẫn, ông D xác định diện tích đất trên là của ông A, không liên quan gì đến ông D nên không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông D được biết nguồn gốc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 được UBND huyện D cấp quyền sử dụng cho ông A có nguồn gốc do ông A nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông C vào khoảng năm 1996. Quá trình sử dụng đất của ông A từ năm 1996 cho đến năm 2018 không tranh chấp với ai. Sau khi ông C chết thì bà N và các con mới tranh chấp với ông A.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn X có ý kiến:

Ông X là người sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, qua 02 lần đổi giấy chứng nhận thì hiện nay ông X được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00976 ngày 21/5/2014 đứng tên cá nhân ông X đối với thửa đất 28, tờ bản đồ số 22 với diện tích 589 m² có địa chỉ tại ấp R, xã Đ, huyện D. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 183-2019 ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện: Phần đất có diện tích 21,5m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, hiện ông A đang sử dụng. Phần đất này tuy thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00976 ngày 21/5/2014 nhưng thực tế từ năm 1997 đến nay ông A là người sử dụng đất. Ranh giới thực tế thửa đất số 28 và thửa đất số 137 được xác định rõ ràng bởi hàng rào kèm gai và các trụ bê tông, hai bên sử dụng ổn định không tranh chấp. Việc Nhà nước cấp phần đất có diện tích 21,5m² cho ông X là có sự nhầm lẫn, ông X xác định diện tích đất trên là của ông A, không liên quan gì đến ông X nên không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông X được biết nguồn gốc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 được UBND huyện D cấp quyền sử dụng cho ông A có nguồn gốc do ông A nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông C vào khoảng năm 1996. Quá trình sử dụng đất của ông A từ năm 1996 cho đến năm 2018 không tranh chấp với ai. Sau khi ông C chết thì bà N và các con mới tranh chấp với ông A.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị S có ý kiến:

Bà S có quan hệ là em dâu của ông Phạm Văn Xuân và có chồng là ông Phạm Văn Hoàng (đã chết). Năm 2014, bà S có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 203m² được tách ra từ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00976 ngày 21/5/2014. Sau khi nhận chuyển nhượng thì phần đất của bà S được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01021 ngày 03/7/2014 đứng tên cá nhân bà S, phần đất có diện tích là 203m² thuộc thửa đất 540, tờ bản đồ số 22. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 183-2019 ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện: Phần đất có diện tích 21,5m² thuộc thửa đất số 28 (thực tế hiện nay là thuộc thửa đất số 540 – thuộc quyền sử dụng của bà S), tờ bản đồ số 22, hiện ông A đang sử dụng. Ranh giới thực tế thửa đất số 28 (thực tế hiện nay là thuộc thửa đất số 540 – thuộc quyền sử dụng của bà S) và thửa đất số 137 được xác định rõ ràng bởi hàng rào kèm

gai và các trụ bê tông, hai bên sử dụng ổn định không tranh chấp. Bà S xác định diện tích đất trên là của ông A, không liên quan gì đến bà S nên không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, tại văn bản số 1259/UBND-NC ngày 07/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D có ý kiến:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01091 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ ông bà Lại Văn C được cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/01/2001 của Tổng Cục địa chính. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không qua đo đạc thực tế mà cấp theo bản đồ địa chính chính quy lập bằng không ảnh, do đó những người liền kề không ký giáp ranh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01091 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 là cấp cho hộ gia đình ông Lại Văn C (tại Giấy xác nhận số 315/GXN-CAH ngày 09/10/2019 của Công an huyện D thì hộ khẩu gia đình ông C tại thời điểm năm 2002 gồm có: Ông Lại Văn C, bà Hoàng Thị N, anh Lại Văn M, chị Lại Thị L và anh Lại Văn K).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 do UBND huyện D cấp cho Trần Ngọc A được cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không qua đo đạc thực tế mà cấp theo bản đồ địa chính chính quy lập bằng không ảnh, do đó những người liền kề không ký giáp ranh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 là cấp cho cá nhân ông Trần Ngọc A.

Căn cứ Công văn số 724/CNVPĐKĐĐ/ĐK-CGCN ngày 30/9/2019 nguyên nhân chênh lệch diện tích 523m² giữa diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00696 QSDĐ ngày 14/02/1997 (515m²) và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01091 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 (1.038m²) là do: Trước đây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00696 QSDĐ ngày 14/02/1997 do UBND huyện Bến Cát cấp thực hiện đo đạc bằng phương pháp thủ công, không cấp đất ở (đất thổ cư) chỉ cấp đất nông nghiệp (đất điền), không cấp đất thuộc hành lang an toàn đường bộ. Đến năm 2002, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01091 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 (cấp đổi) thì được cấp theo diện tích có trên Bản đồ địa chính chính quy cũ được lập bằng công nghệ ảnh hàng không, không qua đo đạc thực tế (trong đó có cấp đất ở, cấp đất nông nghiệp và cấp đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) nên có sự chênh lệch về diện tích nêu trên.

Căn cứ Công văn số 724/CNVPĐKĐĐ/ĐK-CGCN ngày 30/9/2019, xác định:

+ Phần đất có diện tích 6,6m² (D) thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22, đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H 00040 ngày 06/6/2005 cho ông Nguyễn Đình D.

+ Phần đất có diện tích 21,5m² (E) thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CH 00564 ngày 19/09/2012 cho ông Phạm Văn X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

I. Đối với yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của bà Hoàng Thị N đối với ông Trần Ngọc A.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của bà Hoàng Thị N đối với ông Trần Ngọc A, cụ thể đối với các nội dung:

- Không chấp nhận yêu cầu buộc hộ gia đình ông Trần Ngọc A trả lại phần đất có diện tích 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D thuộc quyền sử dụng của bà N, chị L, anh M và anh K.

- Không chấp nhận yêu cầu gia đình ông A phải tự thanh lý, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Ngọc A.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị N đối với ông Trần Ngọc A đối với phần diện tích 4,5m² là phần chênh lệch giữa đơn khởi kiện ngày 08/01/2019 so với kết quả đo đạc thực tế.

II. Đối với yêu cầu khởi kiện “tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của ông Lại Văn M, chị Lại Thị L và anh Lại Văn K đối với ông Trần Ngọc A.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của anh Lại Văn M, chị Lại Thị L và anh Lại Văn K đối với ông Trần Ngọc A, cụ thể đối với các nội dung:

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D thuộc quyền sử dụng của bà N, chị L, anh M và anh K.

- Không chấp nhận yêu cầu gia đình ông A phải tự thanh lý, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Ngọc A.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/3/2020, nguyên đơn bà Hoàng Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn thừa nhận có ký vào giấy sang nhượng đất năm 1998 nhưng không biết việc chuyển nhượng và cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp là cho ông A ở nhờ nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Ngày 14/02/1997, ông Lại Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 515m²; năm 1998, ông C lập giấy tay chuyển nhượng cho ông A, có chữ ký của ông C và bà N, đến năm 2002, ông C được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã không còn diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông A nhưng hộ gia đình ông C không có ý kiến gì. Bị đơn đã sử dụng đất từ năm 1998, ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp gì. Sau khi ông C chết mới phát sinh tranh chấp. Biên bản hòa giải ngày 05/12/2018 của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã Đ, bà N thừa nhận biết việc ông C chuyển nhượng đất cho ông A và nhận tiền 03 lần. Căn cứ Án lệ số 04, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà N với ông A là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Linh, anh V1, ông D, ông X, bà S, đại diện UBND huyện D vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó...”

Điều luật không quy định quyền yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự mà thông qua xét xử nếu quyết định hành chính (cụ thể trong vụ án này là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án thì Tòa án hủy quyết định hành chính đó. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của đương sự trong vụ án là không chính xác, mà trong vụ án này chỉ cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[2] Nguyên đơn bà Hoàng Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Lại Văn M, anh Lại Văn K và chị Lại Thị L có yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập yêu cầu hộ gia đình ông A trả lại phần đất có diện tích 195,5m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D; đồng thời công nhận diện tích đất 195,5m² thuộc quyền sử dụng của bà N, chị L, anh M và anh K; buộc hộ gia đình ông A phải tự thanh lý, di dời toàn bộ tài sản nêu trên. Bà N và anh M, anh K, chị L cho rằng năm 1998, vợ chồng bà N và ông Lại Văn C đã cho gia đình ông A ở nhờ trên phần đất có chiều ngang 05m và dài khoảng 40m (200m²); “Giấy nhượng đất cát nhà” vào ngày 18/10/1998 giữa ông C và ông A thì bà N có ký tên xác nhận nhưng khi ký tên bà N không đọc lại nội dung văn bản, ông C cũng không nói việc sang nhượng đất cho gia đình ông A; bà N và các con gồm anh M, chị L và anh K là thành viên trong hộ gia đình cũng không hay biết việc sang nhượng đất giữa ông C và bà N với ông A nên việc chuyển nhượng không có hiệu lực. Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 4,5m² là phần chênh lệch giữa đơn khởi kiện ngày 08/01/2019 so với kết quả đo đạc thực tế; yêu cầu hộ gia đình ông A trả lại diện tích đất 195,5m².

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của anh M, anh K và chị L và cho rằng phần đất tranh chấp do ông A và bà P đã nhận chuyển nhượng của ông C và bà N từ năm 1996 theo “Giấy nhượng đất cát nhà” ngày 18/10/1998, ông A và bà P sử dụng đất ổn định, không tranh chấp nên được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 và sử dụng cho đến nay.

[3] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc A do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lưu trữ và cung cấp cho Tòa án có “Giấy sang nhượng đất cát nhà” đề ngày 18/10/1998 (bút lục 28) có nội dung:

“Tôi Lại Văn C sinh năm 1943, ngụ tại số nhà 26/2 khu phố B, thị trấn D B.C, Bình dương.

Nay tôi có nhượng cho ông Trần Ngọc A 5²⁰m đất để làm nhà. Vậy kể từ ngày giờ này ông A có quyền sử dụng 5²⁰m đất này là quyền của ông A sử dụng”

Phần cuối có chữ ký và họ tên của bên chuyển nhượng gồm ông Lại Văn C và bà Hoàng Thị N; chữ ký và họ tên của người mua là ông Trần Ngọc A.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà N thừa nhận chữ ký của bà N trong giấy sang nhượng đất cát nhà nêu trên, tuy nhiên bà N cho rằng bà N không biết việc ông C chuyển nhượng đất cho ông A do khi ký tên không đọc nội dung và không nghe ông C nói và các con của bà N và ông C gồm anh M, anh K và chị L không biết việc chuyển nhượng đất, không đồng ý việc chuyển nhượng của ông C. Xét thấy, lời khai của bà N, anh M, anh K và chị L là không đúng thực tế khách quan, bởi lẽ, tại Biên bản làm việc ngày 17/9/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D (bút lục 80 – 81) thì bà N trình bày: *“...Tôi chỉ biết ông A mua 5m đất của chồng tôi, giá là 05 triệu đồng...”*; đồng thời, tại Biên bản hòa giải (v/v tranh chấp quyền sử dụng đất) ngày 05/12/2018 của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã Đ (bút lục 13 – 14) thì bà N có ý kiến *“...Chồng bà có nhận tiền của anh Ánh. Số tiền 5.000.000 (năm triệu đồng) đưa 3 lần, vào năm 1998 nhưng không rõ mấy vì chồng tôi nhận tiền...”*. Và trên thực tế, vợ

chồng ông A đã sử dụng đất, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1998 cho đến nay. Bà N không có chứng cứ chứng minh cho vợ chồng ông A ở nhờ trên đất. Như vậy, có căn cứ xác định bà N biết việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A và cùng thực hiện; đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 1998, anh M (sinh năm 1986), chị L (sinh năm 1988) và anh K (sinh năm 1992) đều chưa thành niên nên không tham gia việc chuyển nhượng đất là đúng.

[3.3] Ông A sử dụng đất và thực hiện thủ tục kê khai đăng ký theo quy định tại Điều 46, Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003 và UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00177/QĐ-UB ngày 16/02/2006 là đúng quy định nên quyền sử dụng đất của ông A được bảo hộ. Mặt khác, theo Biên bản làm việc ngày 04/3/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đã xác định: Phần đất hiện ông A đang sử dụng có diện tích 223,6m² là thửa đất độc lập không liên quan đến thửa đất 30, tờ bản đồ số 22 cấp cho hộ ông Lại Văn C; thửa đất này được hình thành theo bản đồ chính quy năm 1999. Từ bản đồ chính quy năm 1999 trên thì hộ ông Lại Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01091 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.038m², không được cấp thửa đất số 137; đồng thời, cạnh phía Bắc của thửa đất 30 giáp với thửa đất 137. Như vậy, có căn cứ xác định khi ông C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trừ ra phần đất chuyển nhượng cho ông A.

[3.4] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và yêu cầu độc lập của anh M, anh K và chị L là có căn cứ.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 183 – 2019 ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì phần đất ông A sử dụng có diện tích 6,6m² (ký hiệu D) thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22 của ông Nguyễn Đình D phần đất có diện tích 21,5m² (ký hiệu E) thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22 của ông Phạm Văn X. Ông D, ông X và bà S đều xác định đã xác lập ranh giới với ông A nên phần đo đạc thể hiện trên thuộc quyền sử dụng của ông A, không tranh chấp gì nên cần tôn trọng ý chí của các đương sự.

[5] Từ những phân tích trên, nhận thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032571 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Thị Thanh Trúc