TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2024/DS-PT
Ngày 15-3-2024
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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn M

- Th2 ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Th2 ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 347/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà H3 Thị Th, sinh năm 1945; địa chỉ: số 54 ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn XQ, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Hồ Nước, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phùng VH – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị R, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn TH, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn TD là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1974; địa chỉ: số nhà 22, ấp Tân Hội, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1970; có yêu cầu vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; có yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 54, ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Ánh L2, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1961; địa chỉ: xã Bình H1, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; có yêu cầu vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Mộng C1, sinh năm 1970 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Mộng C1:

9.1. Bà Mai Thị R, sinh năm 1942; có yêu cầu vắng mặt.

9.2. Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1975; có yêu cầu vắng mặt.

9.3. Bà Nguyễn Thị Anh Th2, sinh năm 1999; có yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1972; địa chỉ: phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Hữu H3, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Kim L5, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

13. Ông Nguyễn TH, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

14. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

15. Ông Nguyễn Hữu Ng, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

16. Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông

Nguyễn Tấn Lập – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố U (theo Giấy ủy quyền số 1202/GUQ-UBND ngày 30/3/2023), có yêu cầu vắng mặt.

17. Uỷ ban nhân dân xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Mai Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn trình bày:**

Thửa số 46 và số 47, tờ bản đồ 17, tại xã Thạnh Phước nay là thửa số 46 và số 47, tờ bản đồ số 6, tại xã T.H có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đỏ (đã chết, ông Đỏ là chồng của bà H3 Thị Th) khai hoang trước năm 1970 và sử dụng ổn định cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp. Năm 1998, ông Đỏ tiến hành đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 132, 165, 225, 46, tờ bản đồ 17, tại xã Thạnh Phước (nay là thửa 132, 165, 225, 46 tờ bản đồ số 6, tại xã T.H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00460 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999, khi cấp không thông qua đo đạc thực tế và được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2015. Trong quá trình đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đỏ cho rằng thửa số 46 bao gồm cả diện tích đất đang tranh chấp mà không biết phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 47 nên đăng ký sót thửa số 47. Từ năm 1970 đến nay, trên thực tế ông Đỏ vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác các thửa số 46 và thửa số 47 (chủ yếu là trồng hành, cỏ, bắp, sả...), cho một số người khác thuê, cải tạo thửa đất và thực hiện đóng thuế đầy đủ các thửa đất trên. Ngày 03/11/2016, gia đình bà R đem máy cày phá hàng rào kẽm lam do ông Đỏ rào và cày đất, trồng cỏ trên thửa số 47, gia đình bà R sử dụng thửa số 47 cho đến nay. Sau đó, ông Đỏ nộp đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã T.H yêu cầu giải quyết tranh chấp nhưng không giải quyết được. Sau khi phát sinh tranh chấp, ông Đỏ tìm hiểu và biết được bà R đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 47. Ngày 14/02/2017, ông Đỏ gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T.H hòa giải nhưng không thành. Năm 2018, ông Đỏ chết. Sau khi ông Đỏ chết, giữa gia đình ông Đỏ và bà R không thỏa thuận được cách giải quyết tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện, bà Th yêu cầu Toà án giải quyết: Yêu cầu bà Mai Thị R trả lại cho bà H3 Thị Th phần đất diện tích khoảng 469m^2, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương và công nhận bà H3 Thị Th được quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371 do Uỷ ban nhân dân huyện U (nay là thành phố U) cấp cho bà Mai Thị R ngày 13/3/2009 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6 toạ lạc tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương.

Phía nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc thực tế đối với phần đất và kết quả định giá trước đây, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với 01 trụ bê

tông cốt thép dùng để làm trụ phát thanh của UBND xã T.H thì phía nguyên đơn không có ý kiến, đề nghị giữ nguyên hiện trạng trên đất. Đối với 01 cây sao còn nhỏ, 01 cây trâm tự mọc không có giá trị nên thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu định giá.

Nay phía nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu bà Mai Thị R, ông Nguyễn TH trả lại cho bà H3 Thị Th, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị H phần đất diện tích 329,3m^2, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương và công nhận bà H3 Thị Th, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371 do Uỷ ban nhân dân huyện U (nay là thành phố U) cấp cho bà Mai Thị R ngày 13/3/2009 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6 toạ lạc tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương. Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích tranh chấp theo đơn khởi kiện là 139,7m^2.

*** Bị đơn trình bày:**

Phần đất mà bà R đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do ông bà bên chồng của bà R khai phá, sau đó để lại ông Nguyễn Phan Nhơn (chồng bà R) và bà R. Vợ chồng bà R quản lý, sử dụng từ năm 1962. Việc tặng cho không lập thành văn bản mà chỉ bằng lời nói là để phần đất trên cho vợ chồng bà Mai Thị R. Từ năm 1962, vợ chồng bà R canh tác trồng hoa màu, cây ngắn ngày trên phần đất này trong đó có thửa số 47. Ông Đỏ là người quản lý, sử dụng đất liên ranh cũng không có ý kiến gì. Năm 1986, ông Đỏ lên nhà bà R hỏi mượn đất để canh tác vì đất của ông Đỏ không đủ canh tác. Do gia đình ông Đỏ và bà R là bà con xa nên gia đình bà R cho ông Đỏ mượn thửa số 47 để canh tác và có nói khi nào gia đình bà R có nhu cầu sẽ lấy lại, ông Đỏ đồng ý. Đến năm 2016, ông Đỏ không canh tác trên thửa số 47 nên gia đình bà R lấy lại nhưng ông Đỏ cản trở nên phát sinh tranh chấp. Năm 1998, bà R đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.568m^2 thuộc thửa 223 tờ bản đồ 16 và các thửa 18, 19, 20, 21, 22, 23, 40, 41, 42, 45, 47 tờ bản đồ 17 tại xã Thạnh Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 09407 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 cùng thời điểm với ông Đỏ nên việc ông Đỏ cho rằng bị cấp sót thửa là mâu thuẫn. Năm 2002, ông Nhơn chết nên ngày 25/8/2007 cập nhật tên người quản lý, sử dụng đất là hộ bà Mai Thị R. Ngày 13/3/2009, bà R đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00371 ngày 13/3/2009 (cấp đổi sổ là do thay đổi địa giới hành chính tách ra từ xã Thạnh Phước thành lập xã T.H) có diện tích 12.502m^2 gồm 11 thửa 18, 19, 20, 21, 22, 23, 40, 41, 42, 45, 47 tờ bản đồ số 6 tại xã T.H.

Ranh giữa đất của bà R và ông Đỏ chỉ là bờ ruộng không có cọc mốc hay hàng rào. Năm 2016, ông Đỏ kêu người đến đo đạc với dự định chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà R lấy lại và cày đất làm hư mấy trụ rào do ông Đỏ đã rào xung quanh đất. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc thực tế đối với phần đất và kết quả định giá trước đây, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với tài sản trên đất là 01 giếng khoan do ông Đỏ đóng thì phía bị đơn thống nhất hoàn trả giá trị cho phía nguyên đơn. Đối với 01 trụ bê tông cốt thép dùng để làm trụ phát thanh của UBND xã T.H thì phía bị đơn không có ý kiến, đề nghị giữ nguyên hiện trạng trên đất. Đối với 01 cây sao còn nhỏ, 01 cây trâm tự mọc không có giá trị nên thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu định giá.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Nguyễn Thị Ánh L2, Nguyễn Thị Kim Ph, Nguyễn Thị Xuân H1, Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Thanh S, Mai Thị R, Nguyễn Thị Kim L2, Nguyễn Thị Anh Th2, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Kim L5, Nguyễn TH, Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Hữu Ng thống nhất trình bày:**

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa số 47, tờ bản đồ số 6 là của ông nội là ông Nguyễn Thành Ngọc, bà Nguyễn Thị Nhặt để lại cho ông Nguyễn Phan Nhơn. Sau khi ông Nhơn chết thì bà R làm thủ tục sang tên và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn vô lý nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H3 trình bày:**

Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06 tọa. lạc tại ấp Nhựt Thạnh, xã T.H, thị xã U, tỉnh Bình Dương là của ông bà nội của ông H3 là ông Nguyễn Văn Sơn và bà Nguyễn Thị Thanh, sau khi ông Sơn, bà Thanh qua đời thì quyền sử đất này để lại cho cha mẹ của ông H3 là ông Nguyễn Phan Nhơn và bà Mai Thị R sử dụng ổn định từ năm 1962.

Ông Nguyễn Văn Đỏ là họ hàng phía ông Nhơn. Thời điểm năm 1986 do thiếu đất canh tác nên có đến hỏi mượn đất của ông Nhơn và bà R để canh tác. Ông Nhơn và bà R có cho mượn và bảo rằng khi có nhu cầu sử dụng sẽ lấy lại. Năm 2021, ông Đỏ qua đời, các con ông Đỏ và bà Th mới tiến hành lập rào kẽm gai quanh khu đất thửa số 47, lúc này anh chị em trong gia đình ông H3 ở gần đó thấy vậy ra ngăn cản. Sự việc trên dẫn đến việc bà Th kiện đòi đất như hiện nay.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Th yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Mai Thị R ở thửa số 47, tờ bản đồ số 06 diện tích 469 m^2, công nhận cho bà Th quyền sử dụng đất diện tích 469m^2 thuộc thừa số 47, tờ bản đồ số 06 thì ông H3 không đồng ý. Bởi lẽ đất này là của gia đình ông H3 nằm trong tổng diện tích đất 13.567m^2 (sau này diện tích giảm còn 12.502m^2 do mở rộng làm đường T.H số II) cấp cho ông Nguyễn Phan Nhơn, sau khi ông Nhơn chết thì cấp cho bà Mai Thị R.

Ông H3 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L, bà**

Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn L1 thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bà H3 Thị Th. Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 17, tại xã T.H, thị xã U, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đỏ khai hoang, di dời mồ mả, sử dụng ổn định từ những năm 1970. Đến ngày 03/11/2016, các thành viên trong gia đình bà Mai Thị R đem máy cày lại cán sập hàng rào kẽm lam do gia đình bà Th rào và cày đất lên chiếm toàn bộ thửa đất số 47 để trồng cỏ nên giữa ông Đỏ và bà R phát sinh tranh chấp. Hiện nay ông Đỏ đã chết nên bà H3 Thị Th đã đại diện cho gia đình đứng ra khởi kiện yêu cầu bà R trả lại toàn bộ thửa đất nêu trên cho gia đình tôi.

Nay gia đình bà R chiếm trọn thửa đất của gia đình tôi là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất của gia đình bà Th.

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vị thửa đất nêu trên do gia đình bà Th, sử dụng ổn định, công khai từ trước tới thời điểm tranh chấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố U trình bày:**

Ngày 19/12/1989, ông Nguyễn Phan Nhơn (là chồng của bà Mai Thị R) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số trắng). Khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà, ngày 15/6/1998, bà Mai Thị R có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa số 223, tờ bản đồ 16, các thửa: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 40, 41, 42, 45, 47, tờ bản đồ 17 tại xã Thạnh Phước. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện nguồn gốc sử dụng đất "có giấy CN" (nghĩa là có số trắng) và Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 00407QSDĐ Từ ngày 23/8/1999 cho hộ bà Mai Thị R đối với các thửa đất nếu trên (nay là các thửa: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 40, 41, 42, 45, 47 tờ bản đồ số 6 tại xã T.H).

Căn cứ đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày. 20/02/2009 của bà Mai Thị R, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tấn Uyên đã cấp giấy chứng nên quyền sử dụng đất số vào số H00371 ngày 13/3/2009 cho bà Mai Thị R đối với các thửa: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 40, 41, 42, 45, 47 tờ bản đồ số 6 tại xã T.H.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số H00371 ngày 13/3/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp cho bà Mai Thị R đối với các thửa 18, 19, 20, 21, 22, 23, 40, 41, 42, 45, 47 tờ bản đồ số 6 tại xã T.H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân xã T.H không trình bày ý kiến.**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H3 Thị Th đối với bị đơn bà Mai Thị R về việc yêu cầu trả phần đất diện tích 139,7m^2, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371 do Uỷ ban nhân dân huyện U cấp cho bà Mai Thị R ngày 13/3/2009 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H3 Thị Th đối với bị đơn bà Mai Thị R về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Mai Thị R và ông Nguyễn TH có nghĩa vụ trả lại cho bà H3 Thị Th, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị H phần đất diện tích 329,3m^2, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương.

Bà H3 Thị Th, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất diện tích 329,3m^2, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 101, 116;

Hướng Tây giáp lối đi hiện hữu;

Hướng Nam giáp đường bê tông;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 40.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AO 963165, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00371 do UBND huyện U cấp ngày 13/3/2009 mang tên bà Mai Thị R đối với thửa đất 47 để cấp lại theo quyết định của bản án.

Bà H3 Thị Th, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, đề nghị cấp GCNQSDĐ theo nội dung quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/6/2023, bà Mai Thị R là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H3 Thị Th.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: qua xác minh và ý kiến của địa phương, có cơ sở xác định nguồn gốc đất là của gia đình bị đơn sử dụng, đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì mới. Nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn khai phá, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện nguồn gốc đất là của gia đình ông Nhơn, ông Nhơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn đăng ký, kê khai thửa số 47, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng pháp luật. Nguyên đơn không đăng ký thửa số 47 và cho rằng đăng ký sót là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa 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, ý kiến của Luật sư, Trợ giúp viên pháp lý và Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H3 Thị Th (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Mai Thị R (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 329,3m^2 thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện U (nay là thành phố U) cấp ngày 13/3/2009 cho bị đơn thửa số 47. Nguyên đơn cho rằng: Phần đất diện tích 329,3m^2 thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 6 có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn Đỏ khai hoang, sử dụng (ông Đỏ chết năm 2018 và là chồng của nguyên đơn). Khi đăng ký kê khai đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỏ đăng ký sót (thiếu) thửa số 47. Sau đó, ông Đỏ biết được thửa số 47, tờ bản đồ số 6 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên năm 2017, ông Đỏ khởi kiện bị đơn nhưng sau đó rút đơn khởi kiện. Năm 2019 (sau khi ông Đỏ chết), nguyên đơn khởi kiện bị đơn với yêu cầu như trên.

[2] Bị đơn khai: Phần đất tranh chấp diện tích 329,3m^2 thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 6 có nguồn gốc của gia đình bên chồng khai phá, sử dụng để lại cho ông Nguyễn Phan Nhơn (chồng của bị đơn, ông Nhơn chết năm 2002). Vợ chồng bị đơn sử dụng đất từ trước năm 1975. Ông Nhơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/12/1989. Đến năm 1998, bị đơn đăng ký quyền sử dụng đất trong đó có thửa số 47 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/8/1999. Sau khi ông Nhơn chết, bị đơn làm đơn xin thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã (nay là thành phố) U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ngày 13/3/2009. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Thấy rằng: theo tài liệu, chứng cứ đã thu thập, hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của các đương sự thì: ông Nguyễn Phan Nhơn (chồng của bị đơn) được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/12/1989. Ngày 15/6/1998, bị đơn có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất trong đó có thửa số 47, tờ bản đồ số 17. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại phần nguồn gốc sử dụng đất có ghi: có giấy (CN) tức là đã có sổ trắng. Đơn có xác nhận của UBND xã Thạnh Phước ngày 23/12/1998: đủ điều kiện và ý kiến của Phòng Địa chính huyện U ngày 28/7/1999 xác nhận: đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kính chuyển UBND huyện. Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn được UBND xã Thạnh Phước có văn bản thông báo công khai theo đúng quy định của pháp luật và ngày 23/8/1999, UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bị đơn, trong số thửa đất cấp cho hộ bị đơn có thửa số 47, tờ bản đồ 17. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn có đơn ngày 20/02/2009 xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thủ tục quy định và bị đơn được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/3/2009 trong số thửa đất được cấp có thửa số 47, tờ bản đồ số 6 (được đổi từ tờ bản đồ số 17) và thửa số 47 do gia đình bị đơn sử dụng. UBND thị xã U và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã U (được UBND thị xã U ủy quyền) có văn bản xác định rõ về nguồn gốc đất, việc đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nhơn, bà R là đúng quy định pháp luật (bút lục 292, 359, 439, 440, 708, 741). UBND xã T.H cũng có Công văn số 510/UBND-NC ngày 18/12/2023 cung cấp thông tin về nguồn gốc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T.H (trước đây là xã Thạnh Phước) qua quá trình xác minh đối với những người dân sinh sống lâu năm gần phần đất tranh chấp thì thửa số 47, tờ bản đồ số 6 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Sơn (ông nội chồng của bị đơn) để lại cho ông Nguyễn Phan Nhơn (chồng của bị đơn). Sau khi ông Nhơn chết, bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

[4] Theo hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 16/6/1998, ông Nguyễn Văn Đỏ (chồng của nguyên đơn) có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa số 132, 165, 225 tờ bản đồ số 16 và thửa số 46, tờ bản đồ số 17 (thửa đất số 46 liền kề thửa đất số 47) tại phần nguồn gốc sử dụng ghi: sang nhượng năm 1985 (không phải khai hoang như nguyên đơn trình bày) và ông Đỏ được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/8/1999 đúng với các thửa đất mà ông Đỏ đã có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất.

[5] Thấy rằng: khi làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, ông Đỏ không đăng ký thửa số 47, tờ bản đồ số 17 (nay là tờ bản đồ số 6) và nguyên đơn cũng không đăng ký, không sử dụng thửa số 47. Ông Đỏ và nguyên đơn không có chứng cứ về quyền sử dụng đất đối với thửa số 47. Thửa số 47, tờ bản đồ số 17 (nay là tờ bản đồ số 6) như nhận định tại phần [3] có nguồn gốc là của gia đình ông Nhơn để lại cho ông Nhơn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nhơn chết, bị đơn tiếp tục sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất và

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND xã T.H xác định về nguồn gốc đất và việc sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nhơn, cho bị đơn là đúng quy định của pháp luật và cũng phù hợp với hồ sơ quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn được nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình (Điều 166 Luật Đất đai), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai); bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất (Điều 26 Luật Đất đai). Những hành vi bị nghiêm cấm: lấn chiếm đất đai, cản trở gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật (khoản 1, khoản 10 Điều 12 Luật Đất đai) và Điều 164 Bộ luật Dân sự về biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn tại thửa số 47 là không đúng đối tượng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn và ông Hải (con của bị đơn) trả lại cho nguyên đơn và các con: bà L, ông L1, bà H diện tích đất 329,3m^2 thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 6 là không đúng pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm.

[6] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản (bút lục 196, 197, 206, 207) thì trên thửa số 47 có 01 giếng đóng do ông Đỏ đóng vào năm 1984 trị giá 2.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cho nguyên đơn, cần ghi nhận. Đối với phần đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 139,7m^2 đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ngày 13/3/2009 tại thửa số 47, tờ bản đồ số 6. Phần quyết định này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp; ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở. Về án phí sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn miễn án phí cho nguyên đơn. Án phí phúc thẩm: bị đơn không phải chịu. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 164 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 3, 12, 26, 166 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Th2ờng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị R. Sửa Bản án số 43/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố U như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H3 Thị Th đối với bà Mai Thị R về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 329,3m^2 thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Thị R. Bà R thanh toán giá trị giếng đóng 2.000.000 đồng cho bà H3 Thị Th và bà R được sở hữu giếng đóng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H3 Thị Th đối với bà Mai Thị R về việc tranh chấp diện tích đất 139,7m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Mai Thị R ngày 13/3/2009 đối với thửa số 47, tờ bản đồ số 6 tại xã T.H, thành phố U, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho bà H3 Thị Th.

- Án phí phúc thẩm: Bà Mai Thị R không phải chịu.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 10.000.000 đồng, bà H3 Thị Th phải chịu và được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án 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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã U;
- Chi cục THADS thị xã U;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung