

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 207/2019/DS-PT

Ngày 16-9-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Lê Thị Kim Anh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 8 và 16 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2019/TLPT-DS ngày 14/5/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 189/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 54, Tổ 1, khu phố KH, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Trần V A, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 113/90, Tổ 4, Khu phố 6, phường P.H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2017), có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 1, khu phố B.H 2, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H – Luật sư thành viên Văn phòng luật sư Diễm H, Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Tấn Kh, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 42, tổ 1, khu phố B.H 2, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Trần Thị Tu V, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 31, tổ 1, khu phố B.H 2, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Kh và bà V: Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 1, khu phố B.H 2, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2017), có mặt.

3. Bà Trương Thanh Ph, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà 32, tổ 1, khu phố B.H 2, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Trần Thị U1, sinh năm 1944; địa chỉ: Số nhà 54, tổ 1, khu phố KH, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Tr, sinh năm 1996; địa chỉ: Số nhà 12D1, khu dân cư P.H, khu phố 4, phường P.H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Tuấn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà 388/4, khu phố 6, phường P.H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 27, khu phố 6, phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Phạm Thanh Tùng; chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền số 2853/UBND-KTN ngày 26/6/2018), có đơn xin vắng mặt.

9. Văn phòng Công chứng Tân Uyên; địa chỉ: Đường ĐT, khu phố B.H 2, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Tài; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng Tân Uyên, có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Võ Văn U, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 6, khu phố K.L, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Trần Thái Dg, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà 112, tổ 2, khu phố K.L, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Trần Phi H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số nhà 09, tổ 2, khu phố K.L, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 5, khu phố KH, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 5, khu phố KH, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1939; địa chỉ: Tổ 3, khu phố KH, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, xin vắng mặt.

7. Ông Trần Văn N, sinh năm 1948; địa chỉ: Số nhà 4/5, tổ 5, khu phố Khánh Lợi, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, xin vắng mặt.

8. Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1938; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K.L, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, xin vắng mặt.

9. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố K.L, phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn Tr.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Năm 1977, vợ chồng ông bà Nguyễn Văn N và Trần Thị U1 được bà Huỳnh Thị Ph (là mẹ của bà U1) tặng cho một phần đất ruộng. Năm 2000, ông N đã đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 275256, số vào sổ 00830/QSDĐ/TU công nhận hộ ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng 7.992m² trong đó có thửa đất số 18 và 19, tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K, thị xã Tân Uyên.

Ngày 25/02/2016 các thành viên trong hộ ông N đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình đã được Văn phòng Công chứng Tân Uyên công chứng số 1457, quyển số 02 TP/CC - SCC/TSVC.

Ngày 01/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 286150, số vào sổ CS 05907 công nhận ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng các thửa số 18, 19 và 25, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.464m² tại phường T.P.K. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông N là đúng quy định của pháp luật.

Năm 2016, ông Trần Văn Tr (cháu gọi ông N bằng dượng) đã tự ý cắm trụ bê tông, dây kẽm lam rào phần đất thuộc thửa đất số 18 và 19, tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K có diện tích theo kết quả đo đạc là 152,1m², trong đó có 151,3m² thuộc thửa đất số 18 và 0,8m² thuộc thửa số 19.

Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Tr phải tháo dỡ trụ bê tông, dây kẽm lam trả lại diện tích đất 152,1m² thuộc các thửa đất số 18 và 19, tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh

Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 286150 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/4/2016 cho ông Nguyễn Văn N.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Tr và trình bày: Bị đơn và những người làm chứng cho rằng “*đám bầu cỏ đỏ*” gồm các thửa số 14, 15, 18 và 19, tờ bản đồ số 01 được chia cho bà La và bà U1 mỗi người $\frac{1}{2}$ diện tích là không đúng vì nếu so sánh tổng diện tích đất của các thửa số 14, 15 và 18 là 554,3m² (diện tích đo đạc thực tế của thửa số 18 là 151,3m²) với thửa số 19, diện tích 740m² thì diện tích chênh lệch 196,7m².

Ngoài ra, bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của mình nhưng năm 1999 khi bị đơn kê khai thay cho bà La mà không đăng ký, kê khai đối với thửa số 18. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của bà La đã qua 03 lần biến động, trong đó lần biến động lớn nhất là việc tặng cho giữa bà La với ông Tr cũng không có thửa số 18.

Về quá trình sử dụng đất ông Tr và những người làm chứng đều thừa nhận diện tích tranh chấp là đám ruộng sâu nên không trồng lúa, chỉ để cỏ mọc cho bò ăn. Các con cháu của bà Ph đều có thể cắt cỏ trên đám bầu cỏ đỏ nên không đủ căn cứ cho rằng ông Tr sử dụng đất. Trước đây ông Tr không tranh chấp thửa số 18 nhưng sau khi bị thu hồi một phần thì ông Tr mới san lấp mặt bằng, xây dựng hàng rào lấn chiếm thửa số 18 của ông N nên xảy ra tranh chấp. Kết quả xác minh của Tòa án đã cho thấy lời trình bày của nguyên đơn là đúng sự thật, ý kiến của bị đơn không đúng sự thật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn trình bày:

Bà Trần Thị La (mẹ ông Tr) và bà Trần Thị U1 (vợ ông N) đều là con của cụ Huỳnh Thị Ph. Ngày 30/8/1977, cụ Huỳnh Thị Ph có lập “Tờ phân chia ruộng đất cho các con” với nội dung: Chia cho các con của cụ Ph gồm bà Trần Thị La, bà Trần Thị Liễu, ông Trần Văn Tri, ông Trần Văn Đình, bà Trần Thị Ng và bà Trần Thị U1 mỗi người một phần đất ruộng. Trên tinh thần của “Tờ phân chia ruộng đất cho các con” đề ngày 30/8/1977 thì sau đó, các con của bà Ph đã ra thực địa chia đất theo thực tế sử dụng. Trong phần đất ruộng của cụ Ph có 01 khu đất ruộng gọi là “*Đám bầu cỏ đỏ*” (nay là thửa đất số 14, 15, 18, 19 tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K) được chia cho bà Trần Thị La và bà Trần Thị U1 mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ diện tích đất. Ranh giới giữa hai bên được xác định là bờ ruộng. Bà La được nhận phần đất trong đó có thửa đất số 18.

Năm 1999, bà La đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất được bà Huỳnh Thị Ph tặng cho, trong đó có các thửa đất ruộng gồm các thửa số 08, 14 và 15 tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K và ngày 29/9/1999 Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số O 821850 cho bà Trần Thị La.

Ngày 20/10/2010, bà Trần Thị La đã làm hợp đồng tặng cho 03 thửa đất trên cho ông Tr.

Ngày 25/11/2010, ông Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BB578973 đối với 03 thửa đất số 8, 14, 15.

Khi đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị La thiếu hiểu biết, nên bỏ sót không kê khai đối với thửa đất số 18. Ông N đi đăng ký sau đã đăng ký luôn thửa số 18 của bà La. Bà La không biết nên không đi khiếu nại. Mặc dù thửa số 18 đã cấp cho ông N nhưng trên thực tế gia đình ông Tr sử dụng. Cụ thể: Từ năm 1977 đến năm 2005 bà La cấy lúa, sau đó thì gia đình ông Tr cho Ông Trần Thái Dg sử dụng để đường cỏ nuôi bò.

Năm 2012, khi Nhà nước thu hồi đất thuộc thửa số 08 của ông Tr. Quá trình nạo vét suối công trình có đắp đất bùn lên phần đất còn lại của thửa số 08 và số 15 của ông Tr nên năm 2015 sau khi bùn khô thì ông Tr tiến hành san lấp mặt bằng (kéo đất từ thửa 08 và 15 vào thửa số 18). Khi ông Tr san lấp thì ông N không có ý kiến nhưng đầu năm 2016 khi ông Tr đào lỗ để chôn trụ, ông có yêu cầu ông N ra để xác định ranh giới thì ông N không đồng ý. Vì nghĩ là đất của mình nên ông Tr vẫn tiến hành rào hàng rào trụ bê tông và dây kẽm lam như biên bản thẩm định của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tr trình bày như sau: Thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá; không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 286150 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/4/2016 cho ông Nguyễn Văn N và công nhận ông Trần Văn Tr là chủ sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 151,3m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Ông Tr đồng ý trả lại quyền sử dụng đất diện tích 0,8m² thuộc thửa số 19 cho ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn Kh, bà Trần Thị Tu V thống nhất trình bày:* Các ông bà là con của ông Tr, thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn Tr và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thanh Ph trình bày:* Bà Ph là vợ của ông Tr. Phần đất ruộng ông Tr được bà La cho riêng ông Tr nên bà Ph không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bà xin được vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U1, bà Nguyễn Thị Tuấn T, bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Nguyễn Huỳnh Thanh Tr, trình bày:* Bà U1, bà T, bà H và bà Tr thống nhất với lời trình bày của ông N và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương trình bày:* Ngày 15/9/2000, hộ ông Nguyễn Văn N được UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 275256 trong đó có thửa đất số 18, 19 tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K. Trên cơ sở “Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình” được Văn phòng Công chứng Tân Uyên công chứng số 1457, quyền số 02TP/SCC-HĐGD ngày 25/02/2016.

Ngày 01/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 286150 cho ông Nguyễn Văn N, trong đó có thửa đất số 18, 19 tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định. Do đó, việc bị đơn ông Trần Văn Tr yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 286150 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N là không có cơ sở.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Tân Uyên trình bày:* Ngày 25/02/2016, bà Trần Thị U1, bà Nguyễn Huỳnh Thanh Tr, bà Nguyễn Thị Tuấn T và bà Nguyễn Thị Thanh H lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình đôi với diện tích đất 3.877,8m² thuộc các thửa đất số 214, 18, 19, 25, 46 và 50, tờ bản đồ số 1 và 14 tại phường T.P.K. Việc công chứng “Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình” có số công chứng 1457, quyền số 02TP/CC-SCC/TSVC ngày 25/02/2016 là đúng quy định pháp luật. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Tr thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng ông Võ Văn U, Ông Trần Thái Dg, ông Trần Phi H, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị M và bà Trần Thị Ng trình bày:* Bà Trần Thị La và bà Trần Thị U1 được bà Ph cho mỗi người $\frac{1}{2}$ “Đám bầu cỏ đỏ”. Khi phân chia đã có bờ ruộng làm ranh giới nhưng hiện nay ông Tr đã san lấp mặt bằng nên những người làm chứng không xác định được ranh giới cụ thể “Đám bầu cỏ đỏ” của ngày xưa. Tuy nhiên, đối chiếu trên bản đồ thì theo những người làm chứng đám “Đám bầu cỏ đỏ” gồm các thửa đất số 14, 15, 18, và 19. Bà La được chia các thửa số 14, 15 và 18 còn bà U1 được chia thửa số 19. Ngoài ra, quá trình sử dụng đất gần phần đất đang tranh chấp thì những người làm chứng thấy gia đình ông Trần Văn Tr là người sử dụng phần đất đang tranh chấp.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà là hàng xóm của ông N, ông Tr và có thửa đất số 17 giáp ranh với thửa đất số 18 của ông N. Trước đây bà Huỳnh Thị Ph mẹ của bà U1 là vợ của ông N có phân chia đất ruộng cho các con trong đó có “Đám bầu cỏ đỏ” được chia làm đôi bà La mẹ ông Tr sử dụng phần phía ngoài (hiện nay là thửa 15), bà U1 sử dụng phần phía trong (hiện nay là thửa 18), trước đây ranh giới là bờ ruộng nhưng hiện nay đã thay đổi nên bà không biết rõ cụ thể. Bà xác định phần đất hiện ông Tr tranh chấp là của ông

N, từ khi được chia đất vợ chồng ông N là người quản lý và canh tác trực tiếp, hiện nay đất đang tranh chấp nên để trống (BL 369-370).

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:* Trước đây bà N có đi cấy thuê cho gia đình ông N trên các đám ruộng gần suối trong đó có đám lầy cỏ đỏ (nay là thửa đất số 18). Ngoài ra, bà được biết nghe mọi người kể lại mẹ của ông Tr là bà La được chia một nửa đám lầy cỏ đỏ kề bên phía gần suối. Bà cấy lúa cho ông N vào khoảng năm 1980 - 1983. Ranh giới giữa thửa đất của ông N với bà La được bà Ph cho được xác định là bờ ruộng. Bà xác định phần đất hiện ông Tr tranh chấp là của ông N (BL 367-368).

- *Người làm chứng bà Trần Thị Th trình bày:* Bà gọi ông N là dượng, gọi ông Tr là anh nên bà rút tư cách là người làm chứng để khỏi mất lòng cả hai bên. Tuy nhiên, bà vẫn khẳng định từ năm 2005 đến năm 2013 ông N có cho bà Thu sử dụng 03 thửa đất trong đó có “Đám bầu cỏ đỏ” để cấy lúa nhưng do “Đám bầu cỏ đỏ” là đất lầy nên bà chỉ để cỏ nuôi bò. Do “đám bầu cỏ đỏ” của bà Ph để lại nên khi không cấy lúa thì những người trong gia đình có nhu cầu thì đều đến cắt cỏ cho bò ăn. Trước đây ranh giới giữa đất của ông N và ông Tr có bờ ruộng nhưng hiện nay đã thay đổi hiện trạng nên bà Thu không biết rõ, không xác định được phần đất hiện tranh chấp là của ai (BL 344).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N là không đúng quy định của pháp luật vì lý do: Không tiến hành đo đạc thực tế, không dựa vào nguồn gốc cho nên đất của người này quản lý, sử dụng lại cấp cho người khác (những người làm chứng đều khẳng định ông Tr là người sử dụng đất nhưng lại cấp giấy chứng nhận cho ông N). Ngoài ra, bản đồ địa chính do không ảnh xác lập nên không chính xác, không được hộ sử dụng đất giáp ranh ký xác nhận. Bà La là người thiếu hiểu biết nên đăng ký không đầy đủ (lý do ruộng có nhiều thửa) nên bà bỏ sót thửa số 18, khi cán bộ địa chính ghi số thửa vào đơn thì bà La ký tên mà không biết mình bỏ sót. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà La có chuyển nhượng cho người khác và tặng cho ông Tr (tức có biến động) nhưng cũng chỉ là trích lục bản đồ mà không tiến hành đo đạc thực tế nên bà La cũng không xác định được đất bị thiếu. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh “Đám bầu cỏ đỏ” chỉ có 02 thửa là số 15 và 18. Trong khi người làm chứng của nguyên đơn triệu tập đã rút toàn bộ lời khai, bị đơn đã chứng minh được quá trình sử dụng đất. Từ sự phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Văn Tr.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Tr về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 151,3m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 286150 cấp ngày 01/4/2016 cho ông Nguyễn Văn N.

3. Buộc bị đơn ông Trần Văn Tr phải tháo dỡ 10 trụ bê tông, 02 dây kẽm lam trả lại quyền sử dụng diện tích đất 152,1m², trong đó có 151,3m² thuộc thửa đất số 18 và 0,8m² thuộc thửa số 19 đều thuộc tờ bản đồ số 01 tại phường T.P.K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa số 14 của ông Trần Văn Tr;
- + Hướng Tây giáp thửa đất số 17 của ông Huỳnh Văn Tâm;
- + Hướng Nam giáp thửa số 19 của ông Nguyễn Văn N;
- + Hướng Bắc giáp thửa số 15 của ông Trần Văn Tr.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/3/2019 bị đơn ông Trần Văn Tr có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Ngày 02/4/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên ban hành Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02/4/2019 có nội dung:

Tại tờ “Phân chia ruộng đất cho con” do bà Huỳnh Thị Ph lập ngày 30/8/1977 thể hiện bà Ph có phân chia phần đất ruộng cho con gái mỗi người 30 sào, trong đó có bà Trần Thị U1 - vợ của nguyên đơn và bà Trần Thị La - mẹ của bị đơn. Tuy nhiên, việc phân chia này không thể hiện cụ thể vị trí, số thửa, số tờ bản đồ và diện tích đất thực tế của từng người được chia. Việc phân chia thực tế do các con của bà Ph tự thực hiện, không đo đạc thực tế, không cắm ranh mốc cụ thể.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00830 QSDĐ/UB ngày 15/9/2000 theo chủ trương cấp sổ đại trà của Nhà nước, do người dân tự đi kê khai, cấp trên cơ sở bản đồ địa chính tọa độ, không đo đạc thực tế và không ký liền ranh.

Ủy ban nhân dân phường T.P.K không quản lý được ai đã quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Nguyên đơn trình bày đã sử dụng diện tích đất tranh chấp liên tục và có các bà Trần Thị Th, Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị T làm chứng. Tuy nhiên, bà Thu, bà N, bà Tư không biết diện tích đất tranh chấp là của ai, việc ký xác nhận

đất tranh chấp thuộc thửa số 18 của bà N là do ông N nhờ ký dùm và khi ký không biết rõ nội dung. Mặt khác, ông Huỳnh Văn Te - là người cày thuê cho bà Trần Thị Th trên phần đất bà Thu đã thuê của nguyên đơn cũng đã xác định, ông Te chỉ cày trên thửa số 19 của nguyên đơn, đất tranh chấp là của bị đơn. Điều này chứng tỏ việc nguyên đơn trình bày đã sử dụng diện tích đất tranh chấp liên tục là không có căn cứ.

Lời khai của các người làm chứng gồm: Bà Trần Thị Liễu và bà Trần Thị Ng - là con bà Ph, đều xác định: Đất tranh chấp là phần đất mà bà Ph đã cho bà Trần Thị La - mẹ của bị đơn; những người làm chứng còn lại là những người có quan hệ họ hàng với bà U1 (vợ của nguyên đơn) và bà La (mẹ của bị đơn), những người canh tác đất lân cận phần đất tranh chấp, đều xác định gia đình bà La và bị đơn đã có quá trình canh tác cấy lúa trên phần đất tranh chấp. Biên bản xác minh của Tòa án xác định: Ông Tr san lấp mặt bằng thửa số 18 từ năm 2012 đến 2015. Như vậy, công trình nạo vét suối đã đổ đất bùn lầy lên thửa đất tranh chấp và việc bị đơn san lấp chính là thời gian bị đơn đã sử dụng thực tế thửa đất tranh chấp nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì. Điều này có căn cứ xác định bị đơn và gia đình bị đơn đã có quá trình quản lý, sử dụng ổn định trên phần đất tranh chấp diện tích 151,3m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Văn Tr phải tháo dỡ 10 trụ bê tông, 02 dây kẽm lam, trả lại quyền sử dụng đất diện tích 151,3m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện. Vì các lẽ trên, Viện Kiểm sát kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 151,3m² thuộc thửa đất số 18.

Đối với phần đất tranh chấp diện tích 0,8m² thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 01 bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn. Đây là tình tiết không phải chứng minh nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện Kiểm sát rút một phần kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Ông Nguyễn Văn N tự nguyện giao cho ông Trần Văn Tr phần đất có diện tích 88,6m² thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CD 286150, sổ vào sổ cấp GCN: CS07907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 01/4/2016.

Ông Trần Văn Tr tự nguyện giao cho ông Nguyễn Văn N phần đất có diện tích 41,6m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB578973, sổ vào sổ cấp GCN: CH00898 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp ngày 25/11/2010 cho ông Trần Văn Tr.

Ông Nguyễn Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích 110m² (trong đó: 68,4m² thuộc một phần thửa đất số 18 và 41,6m² thuộc một phần thửa đất số 14), tờ bản đồ số 1. Vị trí thửa đất được tính từ hướng Đông sang hướng Tây là 1 đường thẳng kéo từ giáp ranh thửa 17 đến hết thửa 14 và liền ranh thửa 19 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Văn Tr được quyền quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích 260m² (trong đó: 88,6m² thuộc một phần thửa đất số 18 và 171,4m² thuộc một phần thửa đất số 14), tờ bản đồ số 1. Vị trí thửa đất được tính từ hướng Đông sang hướng Tây là 1 đường thẳng kéo từ giáp ranh thửa 17 đến hết thửa 14, liền ranh thửa số 15 và thửa số 8 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ông Nguyễn Văn N và ông Trần Văn Tr có trách nhiệm kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 286150, sổ vào sổ cấp GCN: CS07907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 01/4/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB578973, sổ vào sổ cấp GCN: CH00898 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp ngày 25/11/2010 cho ông Trần Văn Tr để điều chỉnh cấp lại cho đúng với hiện trạng thực tế sử dụng theo quyết định của bản án này.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp.

Về chi phí đo đạc, định giá: 5.821.042 đồng, ông Tr và ông N mỗi người chịu ½, đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Hoàn trả cho ông N số tiền 1.050.000 đồng (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012907 ngày 17/11/2016 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013519 ngày 28/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Trần Văn Tr phải nộp 2.672.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013136 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, ông Tr còn phải nộp tiếp số tiền 1.422.000 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tr phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Tr và một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 20/3/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án như sau:

Ông Nguyễn Văn N tự nguyện giao cho ông Trần Văn Tr phần đất có diện tích 88,6m² thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 286150, sổ vào sổ cấp GCN: CS07907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 01/4/2016.

Ông Trần Văn Tr tự nguyện giao cho ông Nguyễn Văn N phần đất có diện tích 41,6m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB578973, sổ vào sổ cấp GCN: CH00898 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp ngày 25/11/2010 cho ông Trần Văn Tr.

Ông Nguyễn Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích 110m² (trong đó: 68,4m² thuộc một phần thửa đất số 18 và 41,6m² thuộc một phần thửa đất số 14), tờ bản đồ số 1. Vị trí thửa đất được tính từ hướng Đông sang hướng Tây là 1 đường thẳng kéo từ giáp ranh thửa 17 đến hết thửa 14 và liền ranh thửa 19 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Văn Tr được quyền quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích 260m² (trong đó: 88,6m² thuộc một phần thửa đất số 18 và 171,4m² thuộc một phần thửa đất số 14), tờ bản đồ số 1. Vị trí thửa đất được tính từ hướng Đông sang hướng Tây là 1 đường thẳng kéo từ giáp ranh thửa 17 đến hết thửa 14, liền ranh thửa số 15 và thửa số 8 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn N và ông Trần Văn Tr có trách nhiệm kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 286150, số vào sổ cấp GCN: CS07907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 01/4/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB578973, số vào sổ cấp GCN: CH00898 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp ngày 25/11/2010 cho ông Trần Văn Tr để điều chỉnh cấp lại cho đúng với hiện trạng thực tế sử dụng theo quyết định của bản án này.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: 5.821.042 đồng, ông Tr và ông N mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ và đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Hoàn trả cho ông N số tiền 1.050.000 đồng (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012907 ngày 17/11/2016 và số 0013519 ngày 28/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Trần Văn Tr phải nộp 2.672.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013136 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên. Ông Tr còn phải nộp tiếp số tiền 1.422.000 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Tr phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0014881, quyển số AA/2016 ngày 26/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của 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 THADSTX Tân Uyên;
- TAND thị xã Tân Uyên;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự

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

Lê Thị Kim Anh

