

Bản án số: 94/2023/DS-PT  
Ngày: 01-8-2023  
V/v: Tranh chấp quyền sử  
dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Lê Minh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị Xuân H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Vũ Tuấn H – Luật sư Văn phòng luật sư Vũ Tuấn H – Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Bà Phan Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Hữu T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khu phố 4, phường Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Hoài T, Luật sư Văn phòng luật sư số 7, Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận.

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

1/ Bà Nguyễn Thị Anh L, sinh năm 1988;

2/ Ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1994;

3/ Bà Hoàng Thị Kim V, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

**- Người làm chứng:**

1/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1957;

2/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968;

3/ Ông Trần Đức T, sinh năm 1947;

4/ Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1955;

5/ Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1967;

6/ Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1968;

7/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961;

8/ Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1969;

9/ Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1974;

Cùng cư trú: Khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

*Người kháng cáo:* Bị đơn Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L.

Tại phiên tòa có mặt bà H, ông H, bà H, ông T, bà L và tất cả những người làm chứng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Hồ Thị Xuân H trình bày:*

Vào năm 1989, bà có khai hoang một thửa đất diện tích 454m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T và cất căn nhà tạm bằng lá đề ở. Vị trí tứ cận cụ thể như sau: phía Đông giáp đường hẻm, phía Tây giáp đất bà Trần Thị Tuyết Mai, phía Nam giáp đất bà Tư Hà, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Khẩn. Lúc đó bà ở chung với cha mẹ ở khu phố 8, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết. Bà Phan Thị H thấy nhà lá còn để trống mới xin vào ở nhờ và được bà Hương đồng ý. Đến năm 2001, bà có đề nghị bà Hòa trả lại nhà, đất nhưng do mẹ của bà Hòa mất nên bà Hòa hẹn đến khi mãn tang thì trả lại. Cùng năm đó, bà Hương xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 180m<sup>2</sup> đất ở vị trí khác nhưng vẫn nằm trong phần diện tích 454m<sup>2</sup> của bà. Năm 2004, do hoàn

cảnh gia đình khó khăn nên bà đóng cửa nhà, đi vào thành phố Hồ Chí Minh để làm ăn, đến năm 2006 bà có về thăm nhà, thấy bà Hòa dỡ căn nhà lá của bà cất sang vị trí giữa khu đất một căn nhà vách tôn, bà không đồng ý và có báo chính quyền địa phương khi đó khu phố trưởng là ông Nguyễn Thanh Hùng biết việc bà Hòa làm nhà tạm trên đất.

Năm 2008, bà có làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do trên đất có căn nhà tạm của bà Hòa nên chưa thể cấp sổ được, sau đó bà tiếp tục vào thành phố Hồ Chí Minh để làm ăn đến năm 2012 thì về ở luôn tại thửa đất trên. Khi phát sinh tranh chấp với bà Hòa, thì bà Hương nghe được từ năm 2009 vì nhà bà Hòa không có điện nên xin đóng thuê đất 150m<sup>2</sup> để được bắt điện, bà Hương có gửi đơn khiếu nại vì cùng một thửa đất nhưng có hai người cùng đóng thuê. Cũng năm 2013, Ủy ban nhân dân phường Mũi Né đưa tranh chấp ra giải quyết nhưng không thỏa thuận được, lúc đó có lập biên bản nhưng bà Hương để thất lạc. Đến ngày 19/02/2019, Ủy ban nhân dân phường Mũi Né hòa giải lần 2 nhưng không thành. Đến ngày 03/10/2019, bà Hòa lại tiếp tục xây dựng trên đất, bà Hương có nhờ Ủy ban nhân dân phường can thiệp và lập biên bản nhưng bà Hòa vẫn tiếp tục xây dựng. Do đó, bà Hương khởi kiện làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Phan Thị H tháo dỡ trả lại diện tích 284m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, theo kết quả đo đạc Công ty TNHH TV-DS-KS và đo đạc HTB thực hiện.

*Theo bản tự khai, bị đơn Phan Thị H trình bày:*

Năm 1989, gia đình bà đã khai hoang diện tích 450m<sup>2</sup> để làm nhà ở, tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, khi đó đất này là động cát, bụi rậm, gò hoang, mồ mã. Có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường hẻm, phía Tây giáp nhà bà Trần Thị Thơ (hiện nay là bà Tuyết Mai và ông Hoan), phía Nam giáp nhà ông Hồ Văn Đô (nay là bà Tư), phía Bắc giáp nhà ông Hồ Hời (nay là ông Tý con ông Ba). Khoảng năm 1994, gia đình bà có nợ tiền của bà Phan Thị Hương là mẹ ruột của bà Hồ Thị Xuân H, nên cần trừ phần diện tích 150m<sup>2</sup>, có kích thước 10 x 15m để trả nợ, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường hẻm, phía Tây giáp nhà bà Trần Thị Tuyết Mai, phía Nam giáp nhà bà Phan Thị H, phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Khẩn. Đến năm 2006, gia đình bà Hòa thấy bà Hương đến xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất đã cần trừ nợ, nhưng xây lấn sang đất của bà Hòa 03m chiều dài (10m x 18m) thành ra diện tích 180m<sup>2</sup>, nhưng vì thấy diện tích này không lớn nên gia đình bà Hoàn không tranh chấp. Phần diện tích còn lại 270m<sup>2</sup> do gia đình bà Hòa quản lý, sử dụng và có làm lại căn nhà mới vào năm 2007, căn nhà mới có mái, vách bằng tôn kẽm; đến tháng 10/2019 thì xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần diện tích này. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà Hòa đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và có biên lai thu thuế sử dụng đất hằng năm. Sự việc bà Hòa khai hoang đất để sinh sống có nhiều người sinh sống tại địa phương biết. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Theo bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L, Nguyễn Anh Q, Hoàng Thị Kim V trình bày:*

Các ông, bà đều xác định thửa đất số 33, diện tích 243,8m<sup>2</sup> hiện đang có tranh chấp, là tài sản chung giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tâm (chết năm 2019) và bà Phan Thị H khai hoang từ năm 1992, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trên đất có căn nhà mái, vách lợp tôn được làm từ năm 1992, có diện tích khoảng 60m<sup>2</sup>; công trình nhà tạm mái lợp tôn, vách xây gạch cấp 4 có diện tích khoảng 36m<sup>2</sup> được xây dựng năm 1992 và công trình nhà cấp 4 mái lợp tôn, vách xây gạch có diện tích 56m<sup>2</sup> được xây dựng năm 2019 cũng là tài sản của cha mẹ của các ông, bà. Các ông, bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:*

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 233, Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 155, Điều 189, Điều 221, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 21 Nghị quyết số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân H:

- Xác định diện tích đất 40,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 59 và diện tích đất 243,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, Tây giáp đất ông Trần Ngọc Hoan, Nam giáp đất bà Tư Hà, Bắc giáp nhà bà Hồ Thị Xuân H thuộc quyền sử dụng của bà Hồ Thị Xuân H (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ghi ngày 28/10/2022 của Cty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Giao cho bà Phan Thị H được quyền sử dụng một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, có diện tích 143,5m<sup>2</sup> (kích thước các cạnh như sau: chiều ngang các điểm 6 - 6A là 9.08m, 5 - 4A là 8.42m; chiều dài 5 - 6 là 16.14m, 4 A - 6 A là 16.84m), tọa lạc tại khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T; diện tích đất có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, Tây giáp đất ông Trần Ngọc Hoan, Nam giáp đất bà Tư Hà, Bắc giáp đất bà Hồ Thị Xuân H (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/10/2022 của Công ty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Buộc bà Phan Thị H cùng các con là Nguyễn Thị Anh L, Nguyễn Anh Q, Hoàng Thị Kim V trả lại một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, diện tích

100,3m<sup>2</sup> (kích thước các cạnh như sau: chiều ngang các điểm 6A - 7 là 5.97m, 4A - 4 là 4,51m; chiều dài 4a - 6a là 16.84m, 4 - 7 là 17.40m) và diện tích 40.2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 (kích thước các cạnh như sau: chiều ngang các điểm 7 - 1 là 2.63m, 3 - 2 là 1.97m; chiều dài 3 - 7 là 17.40m, 1 - 2 là 17.75m) tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết cho bà Hồ Thị Xuân H; vị trí đất có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất ông Trần Ngọc Hoan, phía Nam giáp đất giao cho bà Phan Thị Hoà, phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị Xuân H (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/10/2022 của Cty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Buộc bà Phan Thị H cùng các con là Nguyễn Thị Anh L, Nguyễn Anh Q, Hoàng Thị Kim V tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 45,8m<sup>2</sup> trên thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/10/2022 của Công ty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Buộc bà Phan Thị H phải hoàn trả cho bà Hồ Thị Xuân H số tiền là 1.910.559.000 đồng (Một tỷ, chín trăm mười triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn đồng) (tiền hoàn lại giá trị đất).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án; chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 21/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh L kháng cáo; ngày 27/4/2023, bị đơn bà Phan Thị H kháng cáo.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì kháng cáo không có căn cứ pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Đã thực hiện đúng các quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 14/11/2019, bà Bùi Thị Lý là cán bộ địa chính phường cùng ông Trần Thanh Hùng là Trưởng khu phố 13, lập Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm bà Phan Thị H sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, tại khu phố 13 phường Mũi Né, có nội dung: *Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Tâm và bà Phan Thị H khai hoang sử dụng đất vào năm 1992 để cất căn nhà tạm; thời điểm bắt đầu sử dụng đất trước ngày 15/10/1993; tại mục những người tham gia cuộc họp có tên và chữ ký xác nhận của các ông/bà: Nguyễn Thanh Vân, Bùi Văn Canh, Bùi Thị Liêm và Nguyễn Văn Hồng. Tuy nhiên, tài liệu do cán bộ địa chính xác minh về nguồn gốc đất, thời điểm, quá trình bà Phan Thị H sử dụng đất không phù hợp với chứng cứ do Tòa án thu thập cụ thể là lời khai của ông Nguyễn Thanh Vân (là khu phố trưởng thời điểm năm 1990), ông Bùi Văn Canh là người được lấy ý kiến khu dân cư khi bà Hòa có đơn xin xét cấp đất. Mặt khác, biên bản lấy phiếu ý kiến dân cư chưa được ông Trần Thanh Hùng là Khu phố trưởng khu phố 13 ký xác nhận, nội dung được đánh máy sẵn đem đến cho ông Nguyễn Thanh Vân và ông Bùi Văn Canh ký tên nhưng ông Vân, ông Canh không nắm nội dung, quá trình giải quyết sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm khẳng định không xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp cho bà Phan Thị H. Hồ sơ địa chính gồm sổ mục kê, sổ địa chính đều không thể hiện bà Hòa là người sử dụng đất đang tranh chấp; bà Hòa chỉ căn cứ vào Bản đồ đo đạc đề án 920, đóng thuế từ năm 2009 để khẳng định đất tranh chấp là của mình, ngoài ra không đưa được chứng cứ nào khác thể hiện việc bà Hòa sử dụng đất từ năm 1989. Trong khi đó, ngày 03/01/1994, bà Hồ Thị Xuân H làm đơn xin xác nhận nhà ở, có xác nhận của UBND phường Mũi Né vào ngày 05/01/1995 ghi nhận bà Hương có quyền sử dụng đối với diện tích đất ở là 150m<sup>2</sup>; nội dung này được tiếp tục thể hiện tại Bản đồ giải thửa phường Mũi Né đo đạc năm 1996 theo Nghị định số 60/CP của Chính phủ và sổ mục kê năm 1998 của UBND phường Mũi Né lưu trữ, đều quy chủ cho bà Hồ Thị Xuân H sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 427m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà do bà Hồ Thị Xuân H tạo lập; các biên lai đóng tiền thuế đất.*

Bị đơn Phan Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ khẳng định nguồn gốc, việc khai hoang, sử dụng đất từ năm 1989. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của bà Hòa, bà Lý; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm

sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Phan Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại địa bàn thành phố Phan Thiết nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Nguyên đơn Hồ Thị Xuân H khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn Phan Thị H tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất 284m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp được Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB thực hiện.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, nguyên đơn, bị đơn đều khai do mình khai hoang, tạo lập, đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bấy kỳ ai. Căn cứ bản đồ 60/CP (đo đạc năm 1997), thì đối tượng tranh chấp là một phần thửa đất số 52 (hiện là thửa số 59 và thửa số 157), tờ bản đồ số 33, diện tích 427m<sup>2</sup>, được quy chủ cho bà Hồ Thị Xuân H là nguyên đơn trong vụ án.

Theo bản đồ 920 (đo đạc năm 2009), thì thửa đất số 59, tờ bản đồ 33, diện tích 211,0m<sup>2</sup> được quy chủ cho bà Hường; còn thửa đất số 157, tờ bản đồ 33, diện tích 243,8m<sup>2</sup> được quy chủ cho bà Phan Thị H là bị đơn.

Theo nội dung Công văn số 1840/UBND-ĐĐ ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân phường Mũi Né thì:

*“Đối với bà Hồ Thị Xuân H khai hoang và dựng nhà tạm trước ngày 15/10/1993 trên thửa đất số 59, diện tích 150m<sup>2</sup> (theo xác nhận UBND phường Mũi Né ngày 05/01/1995). Đối với bản đồ địa chính (bản đồ 60/CP) được đo đạc năm 1996 thì phần diện tích 284m<sup>2</sup> đang tranh chấp nằm trong diện tích 427m<sup>2</sup> thửa đất số 59; sổ mục kê quy chủ sử dụng đất đứng tên Hồ Thị Xuân H, mục đích sử dụng đất ở đô thị.*

*Đối với bà Phan Thị H, theo bản đồ 60/CP thì không có thông tin địa chính; không có thông tin về thửa đất; không có thông tin về người sử dụng đất trong hồ sơ địa chính. Căn cứ bản đồ đo đạc theo đề án 920, thì thửa đất số*

*157, tờ bản đồ số 33, diện tích 243,8m<sup>2</sup> quy chủ sử dụng đất cho bà Phan Thị H.”*

Đối với diện tích đang tranh chấp nêu trên, bị đơn trình bày là do bị đơn Phan Thị H khai hoang, sử dụng từ năm 1989, có diện tích khoảng 450m<sup>2</sup>. Do nợ tiền mẹ của bà Hương, nên gia đình bà Hòa cần trừ một phần diện tích đất khoảng 150m<sup>2</sup> trong thửa đất nêu trên để cần nợ, đến năm 2006 thì bà Hương xây dựng nhà cấp 4; phần diện tích khoảng 270m<sup>2</sup> còn lại do gia đình bà Hòa quản lý, sử dụng, có đóng thuế, sự việc này được nhiều người dân xung quanh biết và làm chứng cho bà Hòa. Đồng thời, cung cấp được bản sao các biên lai thu thuế, Công văn số 89/UBND-ĐC ngày 12/02/2020 của UBND phường Mũi Né và bản đồ 920.

Phía nguyên đơn khai nhận đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Hương khai hoang từ năm 1989, có làm nhà tạm và nộp thuế từ năm 1996, năm 2006 đến năm 2011. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà Hương cung cấp: bản sao sổ mục kê, các biên bản hòa giải, biên lai thu thuế đất, đơn xin xác nhận nhà ở, cung cấp một số người làm chứng sinh sống tại địa phương.

Tại Công văn số 819/UBND ngày 08/12/2022 của UBND phường Mũi Né thể hiện: *“Diện tích đóng thuế của bà Phan Thị H là 150m<sup>2</sup>. Do đó việc bà Hòa đóng truy thu thuế phi nông nghiệp phát sinh từ quý IV năm 1994 tại thời điểm tháng 10 năm 2009 là theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà đất, không phải bà Phan Thị Hoà đóng thuế phi nông nghiệp tại thời điểm quý IV năm 1994”*. Trong khi đó, bà Hương thực hiện việc nộp thuế từ năm 1996 đối với diện tích 150m<sup>2</sup>, và từ năm 2006 đến năm 2011 (không thể hiện diện tích chịu thuế). Như vậy, các biên lai đóng thuế đất mà bà Hòa cung cấp chỉ thể hiện việc đóng thuế từ năm 2009 đến năm 2016, với diện tích không rõ nên không là căn cứ để khẳng định quyền sử dụng đối với đất đang tranh chấp.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật đất đai năm 2013: *“Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận”*. Bản đồ địa chính 920 không phải là giấy tờ chứng minh điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013, mà chỉ được sử dụng để đối chiếu về ranh giới, diện tích, kích thước thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Hồ Thị Xuân H cung cấp được Sổ mục kê do UBND phường Mũi Né lưu trữ, bản đồ 60/CP, đơn xin làm nhà tạm có xác nhận việc sử dụng đất của bà Hương thể hiện thửa đất số 59, tờ bản đồ 33, diện tích 427m<sup>2</sup> (trong đó có phần diện tích 284m<sup>2</sup> đang tranh chấp) có nguồn gốc từ bà Hương. Cung cấp đơn xin xác nhận nhà ở ngày 03/01/1994 có xác nhận của UBND phường Mũi Né ghi ngày 05/01/1995, với nội dung: *“Bà Hồ Thị Xuân H thường trú tại địa phương từ trước năm 1990 và có khai hoang*

*đất. Nay xin cất nhà tạm. Diện tích đất (10 x 15)m = 150m<sup>2</sup>; tạm cho cất nhà khi nào quy hoạch sẽ trả lại đất”. (bút lục số 341)*

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập, trong đó, sổ mục kê là một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; bên cạnh việc xác nhận nội dung sử dụng đất của bà Hương vào năm 1995, xác nhận của những người làm chứng Trần Thị Hương, Trần Đức Thương, Nguyễn Thanh Vân là người dân sinh sống gần đất tranh chấp. Có đủ cơ sở để xác định, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn Hồ Thị Xuân H.

[2.2] Đối với nội dung Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 14/11/2019, do bà Bùi Thị Lý là cán bộ địa chính phường cùng ông Trần Thanh Hùng là Trưởng khu phố 13 lập để xác minh nguồn gốc và thời điểm bà Phan Thị H sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, tại khu phố 13 phường Mũi Né, có nội dung: *“Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Tâm và bà Phan Thị H khai hoang sử dụng đất vào năm 1992 để cất căn nhà tạm; thời điểm bắt đầu sử dụng đất trước ngày 15/10/1993”*; tại mục những người tham gia cuộc họp có tên và chữ ký xác của các ông/bà: Nguyễn Thanh Vân, Bùi Văn Canh, Bùi Thị Liêm và Nguyễn Văn Hồng. (bút lục số 165)

Ngoài ra, biên bản làm việc do bà Bùi Thị Lý là cán bộ địa chính phường cùng ông Trần Thanh Hùng là Trưởng khu phố 13, lập ngày 28/11/2019 ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn Hồng - sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Liêm - sinh năm 1968 (cùng địa chỉ khu phố 13, phường Mũi Né) trình bày về nguồn gốc đất, thời điểm quá trình bà Phan Thị H sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, diện tích 270m<sup>2</sup>, tại khu phố 13 phường Mũi Né, có nội dung: *“Nguồn gốc đất bà Phan Thị H đăng ký cấp giấy CNQSD đất, có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Tâm (Xi) và bà Phan Thị H khai hoang sử dụng đất vào năm 1992 cất 01 căn nhà tạm để ở cùng với mẹ ruột của bà Hòa. Hiện nay ông Tâm đã chết”*. (bút lục số 166)

Tuy nhiên, tại lời khai ngày 10/02/2020, ông Nguyễn Thanh Vân, nguyên Trưởng khu phố 13, phường Mũi Né thể hiện: Thời điểm cuối năm 1990, tôi (Vân) làm khu phố Trưởng khu phố 13 nên biết nguồn đất của bà Hương khai hoang; khoảng năm 1994 bà Hương làm đơn xin cất nhà đưa đến cho tôi xác nhận, thì tôi (Vân) có hỏi bà Hòa “đất bà đang ở mà sao bà Hương làm đơn xin cất nhà thì bà Hòa nói đất của người ta, không phải đất của bà Hòa” khi đó tôi mới xác nhận vào đơn của bà Hương. Bà Hòa ở nhà tôn, vách cốt, bên hông còn mảnh đất trống; còn bà Hương thì ở sát bên mảnh đất trống. Thời điểm đó, UBND phường Mũi Né quy định mỗi gia đình nộp thuế đối với 150m<sup>2</sup> đất ở, phần đất còn dư chưa thu thuế (bút lục số 98).

Việc xác nhận vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư đối với hồ sơ xin xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vân chỉ là xác nhận nội dung bà

Hòa có nhà tạm trên đất, chứ không xác định đất tranh chấp có nguồn gốc từ bà Hòa. (bút lục số 218)

Mặt khác, Biên bản làm việc do bà Bùi Thị Lý, cán bộ địa chính UBND phường Mũi Né lập ngày 28/11/2019 chưa được ông Trần Thanh Hùng ký xác nhận nên không đảm bảo về hình thức, để làm căn cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất của bị đơn Phan Thị H.

[2.3] Đối với Biên lai thu thuế nhà, đất số 0000601 ngày 28/10/2009 của Chi Cục thuế Phan Thiết, thể hiện bà Phan Thị H nộp 2.000.100 đồng tiền thuế sử dụng đất, gồm: Thu nợ 1.835.000 đồng; thu năm 2009: 165.100 đồng (bút lục số 137); được UBND phường Mũi Né giải thích tại công số 1819/UBND ngày 08/12/2022, như sau: ... *Diện tích đóng thuế của bà Phan Thị H là 150m<sup>2</sup>. Do đó việc bà Hòa đóng truy thu thuế phi nông nghiệp phát sinh từ quý IV năm 1994 tại thời điểm tháng 10 năm 2009 là theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà đất, không phải bà Phan Thị Hoà đóng thuế phi nông nghiệp tại thời điểm quý IV năm 1994*". Tức bà Phan Thị H nộp thuế để hợp thức cho quá trình tự kê khai đã sử dụng đất từ năm 1994.

[2.4] Bị đơn Phan Thị H cho rằng 284m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp là do gia đình bà Hòa khai hoang từ năm 1989, nhưng không đăng ký kê khai việc sử dụng đất theo quy định tại mục 1 và 2 Chương 2 Thông tư số 1990 ngày 30/11/2001 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, ... Theo đó: *Người chịu trách nhiệm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là Hộ gia đình sử dụng đất do chủ hộ gia đình đại diện hoặc người đại diện khác được chủ hộ uỷ quyền thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai toàn bộ diện tích đất đang sử dụng, đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao, cho thuê sử dụng; kể cả diện tích đất cho người khác thuê, mượn, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng, diện tích đất sử dụng đang có tranh chấp với người khác, diện tích đất của các tổ chức giao cho cán bộ công nhân viên làm nhà ở nhưng chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.* Vì vậy, bản đồ đo đạc theo Nghị định số 60/CP, sổ mục kê, sổ địa chính lưu trữ tại UBND phường Mũi Né đều không có thông tin về bà Phan Thị H là người sử dụng đất. Đến năm 2009 mới được thể hiện tại bản đồ đo đạc theo đề án 920 và bà Phan Thị H nộp thuế sử dụng đất từ năm 2009. Do đó việc bà Phan Thị H cho rằng diện tích 284m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp là do bà Phan Thị H khai hoang từ năm 1989, sử dụng đất ổn định và nộp thuế sử dụng đất là có không có cơ sở.

[2.5] Bà Hòa không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cản trở diện tích 150m<sup>2</sup> đất cho mẹ của bà Hồ Thị Xuân H để trả nợ.

[2.6] Bị đơn Phan Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc tạo lập, sử dụng đất theo quy định. Những ý kiến trình bày trong đơn kháng cáo của bà Hòa, bà Lý đã được Hội đồng xét xử đánh giá, nhận định ở

trên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Hòa và bà Lý, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Tại cấp xét xử phúc thẩm, do các đương sự không có yêu cầu định giá lại tài sản nên căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 31/10/2022 của Công ty TNHH định giá Châu Á để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do bà Hòa đã xây dựng công trình kiên cố trên phần diện tích 143,5m<sup>2</sup> (kích thước các cạnh như sau: chiều ngang các điểm 6 - 6A là 9.08m, 5 - 4A là 8.42m; chiều dài 5 - 6 là 16.14m, 4 A - 6 A là 16.84m), tọa lạc tại khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T; diện tích đất có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, Tây giáp đất ông Trần Ngọc Hoan, Nam giáp đất bà Tư Hà, Bắc giáp đất bà Hồ Thị Xuân H (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/10/2022 của Công ty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB), nên giao phần diện tích này lại cho bà Hòa và buộc bà Hòa phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Phan Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:** Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết:

***1/ Căn cứ vào:*** khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 233, Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 155, Điều 189, Điều 221, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 21 Nghị quyết số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

**2/ *Tuyên xử*:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân H:

- Xác định diện tích đất 40,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 59 và diện tích đất 243,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, Tây giáp đất ông Trần Ngọc Hoan, Nam giáp đất bà Tư Hà, Bắc giáp nhà bà Hồ Thị Xuân H thuộc quyền sử dụng của bà Hồ Thị Xuân H (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ghi ngày 28/10/2022 của Cty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Giao cho bà Phan Thị H được quyền sử dụng một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, có diện tích 143,5m<sup>2</sup> (kích thước các cạnh như sau: chiều ngang các điểm 6 - 6A là 9.08m, 5 - 4A là 8.42m; chiều dài 5 - 6 là 16.14m, 4 A - 6 A là 16.84m), tọa lạc tại khu phố 13, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T; diện tích đất có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, Tây giáp đất ông Trần Ngọc Hoan, Nam giáp đất bà Tư Hà, Bắc giáp đất bà Hồ Thị Xuân H (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/10/2022 của Công ty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Buộc bà Phan Thị H cùng các con là Nguyễn Thị Anh L, Nguyễn Anh Q, Hoàng Thị Kim V trả lại một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, diện tích 100,3m<sup>2</sup> (kích thước các cạnh như sau: chiều ngang các điểm 6A - 7 là 5.97m, 4A - 4 là 4,51m; chiều dài 4a - 6a là 16.84m, 4 - 7 là 17.40m) và diện tích 40.2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 (kích thước các cạnh như sau: chiều ngang các điểm 7 - 1 là 2.63m, 3 - 2 là 1.97m; chiều dài 3 - 7 là 17.40m, 1 - 2 là 17.75m) tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết cho bà Hồ Thị Xuân H; vị trí đất có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất ông Trần Ngọc Hoan, phía Nam giáp đất giao cho bà Phan Thị Hoà, phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị Xuân H (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/10/2022 của Cty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Buộc bà Phan Thị H cùng các con là Nguyễn Thị Anh L, Nguyễn Anh Q, Hoàng Thị Kim V tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 45,8m<sup>2</sup> trên thửa đất số 157, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 13, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/10/2022 của Công ty TNHH-TV-DV-KS và đo đạc HTB).

- Buộc bà Phan Thị H phải hoàn trả cho bà Hồ Thị Xuân H số tiền là 1.910.559.000 đồng (Một tỷ, chín trăm mười triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn đồng) là tiền hoàn lại giá trị đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bà Hồ Thị Xuân H, bà Phan Thị H có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

**3/ Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:** Buộc bà Phan Thị H phải trả lại cho bà Hồ Thị Xuân H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.600.000 đồng (Mười triệu sáu trăm nghìn đồng), chi phí đo đạc là 9.452.000 đồng (chín triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn đồng), chi phí định giá là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng). Tổng cộng thành 33.052.000 đồng (ba mươi ba triệu không trăm năm mươi hai nghìn đồng).

**4/ Về án phí sơ thẩm:** Bà Phan Thị H phải nộp 69.317.000 đồng (sáu mươi chín triệu ba trăm mười bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Hồ Thị Xuân H số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005115 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

**5/ Về án phí phúc thẩm:** Bị đơn Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015734 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015708 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Bà Hòa, bà Lý đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

**6/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (01/8/2023)/.**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP.Phan Thiết;
- VKSND TP.Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP.Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Trần Phước Hiệu**

