

Bản án số: 331/2022/DS-PT

Ngày: 23 - 5 - 2022

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 374/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020 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 02/2020/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 625/2022/QĐPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964 và bà Trần Thị L, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 1, khu phố Ch, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 14 tháng 4 năm 2017). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Th – Luật sư Công ty Luật TNHH Mặt Trời Việt thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thu Th, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 1223C, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: Số 45N/6, khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2017), (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hữu T – sinh năm 1981 - Luật sư công ty Luật TNHH hãng luật Roma (có mặt)

Địa chỉ: Số 45 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Quang Th (chồng bà Th), sinh năm 1962; địa chỉ: Số 1223C, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang Th: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 5, xã Th, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: Số 45N/6, khu phố B, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2017), có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Phường Uyên Hưng, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn T: Bà Nguyễn Thị Hồng P - Phó Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã T, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang S - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quang S: Ông Võ Phi H – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã T, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Trần Mỹ A, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 21B, đường Phú Thọ, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Ngọc Lan C

- Ông Nguyễn Hoàng Ph

Cùng địa chỉ: 1223C, khu phố Tân Mỹ, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L, bị đơn bà Trần Thu Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 11 năm 2016 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn (ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L) trình bày:

Năm 2008, ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Trần Mỹ A một khu đất có diện tích 2.436m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 4, tại phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Hai bên đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật và ông S, bà L đã được cập nhật biến động vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Đến năm 2016, ông S, bà L tiến hành làm thủ tục để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ); ngày 04 tháng 8 năm 2016 ông S, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CD 443379, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01540. Do cư ngụ ở xa nên ông S, bà L chưa sử dụng đất và vẫn để đất trống. Trong thời gian này bà Trần Thu Th có hành vi xây dựng phòng trọ lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích đất 893,4m² thuộc thửa số 159 của ông S, bà L. Do đó ông S, bà L khởi kiện yêu cầu bà Th có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà trọ xây trên đất lấn chiếm của ông S, bà L để trả lại diện tích đất 893,4m² thuộc thửa 159. Ngoài ra, ông S, bà L yêu cầu bà Th phải bồi thường số tiền 160.000.000 đồng do đã khai thác, sử dụng diện tích đất bất hợp pháp của ông S, bà L. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại đất.

Bị đơn bà Trần Thu Th có yêu cầu phản tố trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 893,4m² thuộc thửa 159, đã được cấp GCNQSDĐ cho ông S, bà L là một phần trong tổng diện tích đất 8.420m² có nguồn gốc do bà Th nhận chuyển nhượng vào năm 2001 của bà Võ Thị M gồm các thửa 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 39 và của ông Võ Văn H thửa 38. Ngày 18 tháng 01 năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp GCNQSDĐ số T 96774, số vào sổ 1619QSDĐ/TU cho hộ gia đình bà Trần Thu Th. Thời điểm này, phía Tây phần đất cấp cho hộ gia đình bà Th là nghĩa địa không có ai trực tiếp quản lý và cũng chưa có thửa 159. Tháng 02 năm 2002, bà Th xây dựng nhà trọ trên phần đất trên và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Do đó, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CD 443379 ngày 04 tháng 8 năm 2016 cấp cho ông S, bà L để điều chỉnh lại cho đúng thực tế là không bao gồm diện tích 893,4m² mà gia đình bà Th đang trực tiếp quản lý, sử dụng; công nhận diện tích 893,4 m² đất thuộc thửa 159 thuộc quyền sử dụng của bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Th trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày: GCNQSDĐ số CD 443379 (số vào sổ cấp GCN: CS 01540) ngày 04 tháng 8 năm 2016 của ông S, bà L được cấp đổi từ GCNQSDĐ số W 230867 (số vào sổ

cấp GCN: 01766 QSDĐ/TU) ngày 07 tháng 01 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp, được cập nhật chuyển nhượng cho ông S, bà L vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 đối với thửa đất 159, tờ bản đồ số 4 có diện tích 2.436m² đất trồng cây lâu năm. Nguồn gốc đất là do bà Trần Mỹ A chuyển nhượng theo HĐCN số 71, quyền 01 TP/CC- SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thanh Ph chứng thực ngày 31 tháng 01 năm 2008. Thời điểm chuyển nhượng không có đo đạc thực tế, chỉ thực hiện trích lục địa chính thửa đất trên cơ sở bản đồ địa chính. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông S, bà L thực hiện đúng theo Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ và Điều 28 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày: Trình tự cấp GCNQSDĐ số CD443379 ngày 04 tháng 8 năm 2016 cho ông S, bà L được thực hiện đúng theo Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Điều 28 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp đổi chỉ thực hiện trích lục địa chính thửa đất trên cơ sở bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế. Cơ sở của việc cấp GCNQSDĐ số CD 443379 ngày 04 tháng 8 năm 2016 cho ông S, bà L là từ GCNQSDĐ số W 230867 (số vào sổ cấp GCN: 01766 QSDĐ/TU) ngày 07 tháng 01 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp được cập nhật biến động cho ông S, bà L ngày 10 tháng 3 năm 2008 có diện tích 2.436m².

Người làm chứng bà Trần Mỹ A: Đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không cung cấp ý kiến.

Tại Công văn số 263/UBND-ĐC ngày 30 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân phường Th, thị xã T trình bày: Hộ bà Trần Thu Th được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01619 cấp ngày 18 tháng 01 năm 2002 các thửa đất 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 39 tờ 4 có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh Châu và bà Võ Thị M, khi chuyển nhượng ông Châu đã được cấp GCNQSDĐ số 00941.

Theo GCNQSDĐ của hộ bà Th ghi hướng tây thửa 39 tiếp giáp thửa đất số 129 (thửa 129 tờ 4, diện tích 16.118m² năm 2004 cấp giấy chứng nhận số 01767 cho ông Trần Chí Bình, địa chỉ Phường 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Việc bà Th, ông Th xây nhà trọ trên đất (xây nhà ở cho công nhân) khi chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất là vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ủy ban nhân dân phường không thấy hồ sơ lưu trữ xử lý vi phạm liên quan đến đất trên.

Bà Trần Mỹ A được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01766 năm 2004 có nguồn gốc chuyển nhượng từ ông Trần Văn Nh, ông Nh nhận chuyển nhượng lại từ các hộ dân. Năm 2004, bà Anh là người kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ lần đầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a, c, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 79 Luật Đất đai 1993; Điều 107 Luật Đất đai 2003; Điều 170 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L về việc yêu cầu bà Trần Thu Th **bồi thường thiệt hại** số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L.

2.1. Buộc bà Trần Thu Th và ông Nguyễn Quang Th có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L 638m² đất thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 4; đất tọa lạc phường Thạnh P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Buộc bà Trần Thu Th và ông Nguyễn Quang Th tháo dỡ, di dời mái che tạm kết cấu mái tôn, nền gạch, cột cây có diện tích 53,4m² để giao trả đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L đối với diện tích đất 255,4m² thuộc thửa đất 39, 24, 25 tờ bản đồ số 4; đất tọa lạc phường Thạnh P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thu Th và ông Nguyễn Quang Th số tiền 219.746.352 đồng (hai trăm mười chín triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm năm mươi hai đồng) là giá trị nhà trọ trên đất và nguyên đơn được sử dụng phần nhà trọ này.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thu Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 443379, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01540.

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

Ngày 22/5/2020 ông Mai Hùng An là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo đối với phần nhà trọ buộc bị đơn phải tự tháo dỡ di dời.

Ngày 16/5/2020 bị đơn bà Trần Thu Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Th kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L để điều chỉnh cho đúng thực tế không bao gồm diện tích 893,4m² mà gia đình bà đang quản lý. Đồng thời đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 893,4m² cho gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử tính lại giá nhà trọ trên đất vì nhà trọ quá cũ mà yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 219.746.352 đồng là quá cao.

Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Về nội dung: do đất đã mua từ năm 2001 của bà M, năm 2002 bà Th đã xây nhà trên đất, đất của bà Mỹ A đến năm 2004 mới được cấp GCN. Việc chuyển nhượng phần đất bà M đã sử dụng phần đất đó và bán cho bà Th và bà Th sử dụng hợp pháp trên phần được bán. Còn phần đất bà Mỹ A là đất của làng cấp cho bà Anh. Về tố tụng: Cấp sơ thẩm chưa triệu tập bà L Chi và ông Phúc là con bà Th vào tham gia tố tụng, GCN cấp cho hộ ông Lan Chi và ông Phúc có công sức đóng góp hình thành tài sản nên không triệu tập họ là thiếu sót, UBND tỉnh Bình Dương có thẩm quyền cấp GCN nhưng cũng không triệu tập. Ngoài ra, vụ án chưa đủ điều kiện thụ lý do chưa được hòa giải tại cơ sở, chưa định giá đầy đủ tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm buộc di dời mái hiên thì không thi hành án được.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn tranh luận: Tòa án đã cho đo vẽ xác định diện tích tranh chấp 638m² và các ban ngành, ủy ban nhân dân xã đều có văn bản thể hiện việc cấp GCN cho nguyên đơn là đúng. Bị đơn cho rằng vi phạm tố tụng là không có căn cứ. Vụ việc đã được hòa giải tại cơ sở, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến GCN cấp cho bị đơn nên không cần thiết phải triệu tập những người con của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn tranh luận: Việc cấp sổ cho bà Mỹ A năm 2004 theo Công văn của Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã T trả lời Tòa án cấp theo Nghị định 1990 năm 2001, tuy nhiên theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ không có giấy tờ nào liên quan để làm thủ tục theo Nghị định 1990. bà Mỹ A khai chuyển nhượng nhưng không có giấy tờ chuyển nhượng nào, nếu không có thì UBND phải đo đạc, xác minh, xác định ranh giới các hộ liền kề

nhưng Ủy ban không thực hiện. Theo quy định thì phải thành lập HĐ đăng ký đất đai cấp xã nhưng không thành lập. Nguyên đơn khai khi chuyển nhượng không có tài sản nhưng bà Th đã xây nhà từ năm 2002, chứng tỏ khi bàn giao họ bàn giao đất khác cho nguyên đơn chứ không phải đất này. Do vậy đề nghị hủy toàn bộ bản án để xét xử lại.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của ông S, bà L, bà Th, ông Th lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, bà L, bà Th, ông Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông S, bà L, bà Th, ông Th nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn (ông S, bà L) tranh chấp với bị đơn (bà Th, ông Th) một phần đất tại khu phố Cây Chàm, phường Thạnh P, thị xã T thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 4 qua đo đạc thực tế có diện tích là 893,4m² (trong đó có 255,4m² thuộc thửa đất 39, 24, 25 của bị đơn; còn lại 638m² thuộc thửa 159 của nguyên đơn). Nguồn gốc diện tích thửa đất 159 tranh chấp trên theo xác định của Ủy ban nhân dân phường Thạnh P có nguồn gốc của ông Trần Văn Nhơn, do ông Nh nhận chuyển nhượng lại từ các hộ dân, sau đó ông Trần Văn Nhơn chuyển nhượng lại cho bà Trần Mỹ A. Đến năm 2004 bà Trần Mỹ A đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ lần đầu.

Theo kết quả xác minh của Tòa án đối với một số người sống lâu năm gần khu đất tranh chấp (như ông Nguyễn Văn N - Trưởng khu phố Cây Chàm; ông Võ Văn H, bà Võ Thị M) thì diện tích đất trên trước đây là đất làng, trên đất có một số ngôi mộ của dân. Trước năm 2000, ông Trần Văn Nhơn canh tác phần đất này, ông Nh thỏa thuận với các hộ dân bốc mộ để giao đất cho ông Nh sử dụng. Sau đó ông Nh chuyển nhượng lại diện tích đất này cho bà Trần Mỹ A.

Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Trần Mỹ A được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thạnh Ph xác nhận ngày 11 tháng 12 năm 2003 thể hiện: Bà Trần Mỹ A đăng ký kê khai diện tích đất đối với 02 thửa gồm thửa 146 với diện tích 12.222m² và thửa 159 có diện tích 2.436m²; nguồn gốc 02 thửa đất này là do bà Anh nhận chuyển nhượng năm 1996. Sau khi thẩm tra thì Ủy ban nhân dân xã Thạnh Ph, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện (nay là thị xã) Tân Uyên và địa chính huyện (nay là thị xã) Tân Uyên đều xác định thửa đất trên “đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ”. Do đó ngày 07 tháng 01 năm 2004, Ủy ban

nhân dân huyện Tân Uyên cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 146 và 159 nêu trên cho bà Anh. Năm 2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi thửa 146 của bà Anh cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Fetech. Diện tích đất bà Anh còn lại là thửa 159 có diện tích 2.436m².

Ngày 31 tháng 01 năm 2008, bà Trần Mỹ A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 159 có diện tích 2.436m² cho vợ chồng nguyên đơn (ông S, bà L). Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Thanh Ph chứng thực. Sau đó nguyên đơn đã được cập nhật biến động vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Ngày 04 tháng 8 năm 2016, nguyên đơn tiến hành làm thủ tục để được cấp đổi GCNQSDĐ và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ đất số CD 443379, số vào sổ cấp GCN: CS 01540 đối với thửa đất 159. Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng nhưng khi tiến hành cấp đổi GCNQSDĐ, nguyên đơn không yêu cầu đo đạc thực địa. Thửa đất 159 của nguyên đơn có hướng Đông Bắc giáp thửa đất 39 và thửa 24, 25 của bị đơn.

Nguồn gốc các thửa đất 39 và thửa 24, 25 của bị đơn là do bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Võ Thanh Châu, bà Võ Thị M vào năm 2001. Khi nhận chuyển nhượng đất bị đơn có xác định tứ cận thửa đất 39 là phía tây giáp đất nghĩa địa. Khoảng cuối năm 2002, đầu năm 2003 bị đơn tiến hành xây nhà trọ cho công nhân ở. Việc xây dựng không xin phép và thực tế hiện nay một phần nhà trọ xây dựng lấn chiếm thửa đất 159 của nguyên đơn. Theo lời trình bày của bà M (bút lục 188) thì đất vợ chồng bà Th, ông Th (út Hui) sử dụng là đất chủ yếu mua của ông Ba Trơ (ông Châu), phần đất ông Ba Trơ chuyển nhượng có hướng Nam giáp nghĩa địa, phía Tây giáp đồi tràm của nhà nước rồi mới đến đường đất đỏ. Khoảng năm 2001 gia đình bà M và ông Ba Trơ chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Th, ông Th. Như vậy lời trình bày của bà M phù hợp với thực tế hiện nay là đất của bà Th nhận chuyển nhượng ở phía tây giáp với thửa 159 (đồi tràm) rồi mới đến đường đất đỏ. Theo xác định của chính quyền phường Thạnh P thì tại thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng đất các thửa 39 và thửa 24, 25 thì phía tây thửa 39 giáp với thửa đất 129. Thời gian sau này thửa 129 được tách ra thành nhiều thửa gồm: Thửa 129 do ông Trần Chí Bình đứng tên; thửa 146, 159 do bà Trần Mỹ A đứng tên. Vì vậy hiện nay thửa đất 39 của bị đơn có phía Tây giáp thửa 159 (được tách ra từ thửa 129) là phù hợp.

Bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 2001, căn cứ vào các thửa đất bị đơn được cấp quyền sử dụng thì thửa 24, 25, 39 đều không giáp đường đất. Tuy nhiên hiện nay phần đất bị đơn tranh chấp với nguyên đơn lại tiếp giáp với đường đất. Điều này chứng tỏ bị đơn sử dụng lấn chiếm một phần đất của nguyên đơn.

Đối chiếu Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã T thực hiện ngày 09 tháng 02 năm 2018 thể hiện diện tích nguyên đơn và bị đơn tranh chấp là 893,4m². Trong đó có 255,4m² thuộc thửa đất 39, 24, 25 của bị đơn; còn lại 638m² thuộc thửa 159 của nguyên

đơn. Trong diện tích đất 638m² thuộc thửa 159 thì có 01 phần đất có 02 dãy nhà trọ mà bị đơn đã xây có diện tích 248,2m² và diện tích mái che là 53,4m². Việc bị đơn xây dựng không xin phép, lấn chiếm một phần thửa đất 159 là đã lấn chiếm sử dụng đất không có căn cứ. Theo Bản trích lục địa chính (bút lục 122) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã T thể hiện thửa đất 39 của bị đơn có phía Tây giáp thửa 159 của nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai 1993, Điều 107 Luật Đất đai 2003, Điều 170 Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất có nghĩa vụ: “Sử dụng thửa đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...” Như vậy, có cơ sở xác định bị đơn lấn chiếm, sử dụng không có căn cứ một phần đất của nguyên đơn có diện tích 638m² thuộc thửa 159 mà nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ, việc bị đơn lấn chiếm sử dụng diện tích đất nêu trên của nguyên đơn đã gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy cần buộc bị đơn giao trả lại diện tích đã lấn chiếm cho nguyên đơn sử dụng. Tuy nhiên, nhà trọ trên đất tranh chấp thì bị đơn đã xây dựng từ cuối năm 2002 nhưng khi bà Anh đăng ký kê khai lại không có ý kiến gì. Khi nhận chuyển nhượng đất của bà Anh thì nguyên đơn cũng không kiểm tra và yêu cầu đo đạc lại diện tích đất. Do vậy, tài sản của bị đơn có một phần đang tồn tại trên đất của nguyên đơn cũng có một phần lỗi của nguyên đơn. Vì vậy, để tránh thiệt hại cho các đương sự thì phần nhà trọ của bị đơn trên đất của nguyên đơn thì nguyên đơn được sử dụng nhưng phải thanh toán cho bị đơn giá trị nhà trọ tương ứng với diện tích nhà trọ trên đất của nguyên đơn. Đối với diện tích mái che 53,4m² có thể tháo dỡ, di dời nên bị đơn phải di dời mái che này để giao đất cho nguyên đơn sử dụng.

Diện tích đất tranh chấp đã được Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bình Dương xác định (bút lục 186) đất có giá 2.000.000 đồng/m². Như vậy giá trị đất tranh chấp là: 638m² x 2.000.000 đồng/m² = 1.276.000.000 đồng. Nhà trọ có giá: 248,2m² x 2.213.400 đồng/m² x 40% = 219.746.352 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CD 443379, số vào sổ cấp GCN: CS 01540 đối với thửa đất 159 cho nguyên đơn là không đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ nêu trên. Tuy nhiên như trên đã phân tích, việc nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ nêu trên là hợp pháp, do đó yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Như vậy, ông S, bà L, bà Th, ông Th kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S, bà L, bà Th, ông Th phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thu Th, ông Nguyễn Quang Th.

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a, c, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 79 Luật Đất đai 1993; Điều 107 Luật Đất đai 2003; Điều 170 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L về việc yêu cầu bà Trần Thu Th bồi thường thiệt hại số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L.

2.1. Buộc bà Trần Thu Th và ông Nguyễn Quang Th có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L 638m² đất thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 4; đất tọa lạc phường Thạnh P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Buộc bà Trần Thu Th và ông Nguyễn Quang Th tháo dỡ, di dời mái che tạm kết cấu mái tôn, nền gạch, cột cây có diện tích 53,4m² để giao trả đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L đối với diện tích đất 255,4m² thuộc thửa đất 39, 24, 25 tờ bản đồ số 4; đất tọa lạc phường Thạnh P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thu Th và ông Nguyễn Quang Th số tiền 219.746.352 đồng (hai trăm mười chín triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm năm mươi hai đồng) là giá trị nhà trọ trên đất và nguyên đơn được sử dụng phần nhà trọ này.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thu Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 443379, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01540.

II. Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thu Th, ông Nguyễn Quang Th mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0044589 ngày 28/5/2020 thu của bà Trần Thu Th, số 0044590 ngày 28/5/2020 thu của ông Nguyễn Quang Th (do ông Lê Hữu Tám nộp thay); biên lai số 0044600 ngày 05/6/2020 thu của ông Nguyễn Văn S, biên lai số 0044601 ngày 05/6/2020 thu của bà Trần Thị L (do ông Nguyễn Kiệm nộp thay) tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Dương; (1)
- VKSND tỉnh Bình Dương; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Dương; (1)
- Đường sự (8)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 20b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân