

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 605/2023/DS-PT

Ngày 30 - 8 - 2023

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - 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: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 24/8/2023 và ngày 30/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 276/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 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 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1928/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Đức Ch, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Lệ Ng, sinh năm 1976; trú cùng địa chỉ: đường Ph, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ 1, khu phố 4, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Khu dân cư Thương mại U, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1987; Địa chỉ: khu phố Th 2, phường D, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thế Th – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Đường L, Phường 8, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L - chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/. Bà Võ Thị Th, sinh năm 1966; địa chỉ: đường C, Phường 7, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4/. Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố 5, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

5/. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1987. (có mặt)

6/. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1988. (vắng mặt)

7. Ông Nguyễn Văn Th3, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Trú cùng địa chỉ: khu phố Th 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng do ông Vũ Đình M là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 03, diện tích 436m², tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương do ông Ch, bà Ng nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ngọc S vào ngày 21/5/2008. Thời điểm nhận chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế và bà S có bàn giao mốc, ranh đất cho ông Ch, bà Ng. Tại cạnh hướng Bắc giáp đất bà D có trụ bê tông giáp đường và phần cuối cạnh đất tiếp giáp đất bà D có trụ bê tông do ông Ch, bà Ng chôn. Thời điểm ông Ch và bà Ng nhận chuyển nhượng đất từ bà S thì thửa đất số 42 do bà Th quản lý, sử dụng.

Ngày 16/6/2008, ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM910788, số vào sổ H02868, phần đất có tứ cận: Phía Nam giáp thửa đất số 43; phía Bắc giáp thửa đất số 42 của bà D; phía Tây giáp đường đất; phía Đông giáp một phần thửa 43 và thửa 241. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Ch, bà Ng không sinh sống tại thửa đất số 93 mà sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2018, do có nhu cầu sử dụng nên ông Ch, bà Ng đến thửa đất số 93 thì phát hiện bà D là chủ sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 03 (giáp phần đất của ông

Ch, bà Ng) có lần chiếm một phần diện tích là 134,3m² (đo đạc thực tế 143,8m²) để xây hàng móng gạch lấn qua thửa đất số 93 của ông Ch, bà Ng. Do vậy, ông Ch, bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho ông Ch, bà Ng phần đất có diện tích 143,8m² thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM910788, vào sổ cấp GCN số H02868, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Bình Dương cấp cho vợ chồng ông Ch, bà Ng vào ngày 16/6/2008. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 43; phía Tây giáp đường đất; phía Nam giáp thửa 93, phía Bắc giáp thửa đất 42.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 417740, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01179 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 13/6/2011.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D do ông Lê Huỳnh Đức là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 03, diện tích 481m² tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương là do bà D nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Th vào năm 2011. Khi bà D nhận chuyển nhượng thì thửa đất có tứ cận rõ ràng, trên đất có mốc giới, ranh giới được hình thành từ khi thửa đất số 42 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Phạm Thị L. Đến ngày 13/6/2011, bà D đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 417740, số vào sổ cấp GCN CH 01179. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà D đã quản lý, sử dụng đúng ranh giới, mốc giới, diện tích do bà Th giao và theo sự thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Đến tháng 8/2011, bà D đã thực hiện thủ tục tách thửa đất số 42 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thực hiện việc đo vẽ và tách thửa (theo Bản trích đo địa chính ngày 18/8/2011). Thửa đất số 42 tách thành 02 thửa đất là thửa 260 có diện tích 661m² và thửa 42 (mới) có diện tích 481m². Sau khi tách thửa đất số 42, bà D đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260 cho ông Nguyễn Văn Th1 vào tháng 7/2011. Đối với thửa đất số 42 (mới) bà D tiếp tục quản lý, sử dụng, thửa đất số 42 (mới) có diện tích 481m², có tứ cận cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 215, 247 với cạnh dài 10m; phía Đông giáp thửa đất số 241, thửa đất số 93 của ông Ch, bà Ng với cạnh dài 46,3m; phía Nam giáp đường đất với cạnh dài 10m; phía Tây giáp thửa đất số 260, thửa 139 với cạnh dài 47,7m.

Sau khi chuyển nhượng cho ông Th1, trên cơ sở các cột mốc do cán bộ địa chính xác định, bà D xây dựng móng gạch để phân định ranh giới các chủ sử dụng đất liền kề có sự chứng kiến của ông Th1, một số hộ dân sống xung quanh. Đến năm 2018, ông Ch, bà Ng phá một phần móng gạch tại cạnh tiếp giáp thửa đất 93 và nhổ cột mốc giáp với thửa đất 247, 241. Ông Ch và bà Ng cắm cột mốc và xây dựng hàng móng gạch trên đất bà D, cách hàng móng gạch bà D xây dựng khoảng

07m. Khi phát hiện, bà D đã phá bỏ hàng móng gạch và cột mốc do ông Ch, bà Ng xây dựng và bà D xây lại hàng móng gạch như hiện trạng hiện nay. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà D không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà D đối với diện tích đất tranh chấp 143,8m², thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 03, tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE417740, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01179 ngày 13/6/2011 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp do bà D.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM910788, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02868 ngày 16/6/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng.

Tại bản tự khai ngày 06/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th1 trình bày:

Năm 2011, ông Th1 và bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 42, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông Th1 và bà D làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 42, ông Th1 quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 260, có diện tích 661m². Khi thực hiện thủ tục tách thửa có đo đạc thực tế, xác định ranh mốc rõ ràng với các thửa đất lân cận bằng các trụ bê tông. Năm 2013, ông Th1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác đối với thửa đất số 260. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Th1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Th trình bày:

Bà Th là con ruột của bà Phạm Thị L. Năm 2010, bà L làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Th thửa đất số 42, tờ bản đồ số 03, với diện tích đất 1.142m². Đến ngày 13/10/2010, bà Th được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00635. Ngày 11/5/2011, bà Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho bà D, bà Th đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà D. Khi thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ bà L sang cho bà Th thì có tiến hành đo đạc tách thửa, ranh đất là cọc xi măng nhưng khi chuyển nhượng lại cho bà D thì không đo đạc lại mà các bên xác định dựa trên ranh mốc cũ trước đây. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Th xác định do bà Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà D đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, quá trình bà D quản lý, sử dụng đất như thế nào thì bà Th không rõ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Y trình bày:

Ông Y là người quản lý, sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 94 của ông Y giáp với thửa đất số 93 của ông Ch, bà Ng, ranh giới giữa hai thửa là hàng móng gạch. Ông Y và ông Ch, bà Ng không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Ngày 06/5/2020, ông Y đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Y đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản trình bày ý kiến ngày 17/11/2020, ngày 12/01/2021, ngày 14/01/2021 và ngày 19/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn Th3 và bà Nguyễn Thị Th2 cùng Th trình bày:

Ông Th3, ông Th và bà Th2 là con ruột của bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn S. Trong thời kỳ hôn nhân, ông Sơn và bà D có tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 03, diện tích 481m² tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 417740, sổ vào sổ cấp GCN CH 01179 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 13/6/2011 cho bà Nguyễn Thị D. Ngày 13/01/2016, ông Sơn chết không để lại di chúc. Nguồn gốc thửa đất số 42 là do bà D nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Th. Thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số 42 không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thuộc diện quy hoạch. Các góc, cạnh của thửa đất số 42 được cắm mốc cụ thể từ trước đó. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42 được thực hiện đúng quy định của pháp luật, các bên đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ đối với nhau và hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế theo quy định. Sau khi bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 42 với tổng diện tích 1.142m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D thực hiện thủ tục tách thửa. Thửa đất số 42 được tách thành 02 thửa: Thửa đất số 260 với diện tích 661m² và thửa đất số 42 với diện tích 481m², thửa đất số 260 bà D chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Nguyễn Văn Th1, còn thửa đất số 42 thì gia đình bà D trực tiếp quản lý, sử dụng. Thửa đất số 42 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất 215, 247 với chiều dài 10m; phía Đông giáp thửa đất 241 và thửa 93 của ông Ch, bà Ng với chiều dài 46,3m; phía Nam giáp đường đất chiều dài 10m; phía Tây giáp thửa đất 260 và thửa 139 chiều dài 46,7m. Sau khi tách thửa thì ranh, mốc giới của thửa đất số 42 vẫn được giữ nguyên không thay đổi, gia đình bà D quản lý, sử dụng thửa đất theo đúng hiện trạng, mốc, ranh giới và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình quản lý sử dụng không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai, không lấn diện tích các thửa đất giáp ranh. Cuối tháng 9/2011, sau khi ông Th1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260 thì gia đình bà D đã tiến hành xây dựng móng gạch để nối các mốc giới của thửa đất để xác định rõ ranh giới tứ cận của thửa đất

42 với các thửa đất giáp ranh. Việc xây dựng móng gạch hoàn toàn công khai, ông Th1, ông Ch, bà Ng và các hộ dân sinh sống xung quanh đều biết và không phản đối việc này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Th3, ông Th, bà Th2 không đồng ý, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Công văn số 197/PTNMT-DD ngày 27/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T có ý kiến như sau:

Cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02868 cho ông Ngô Đức Ch, bà Huỳnh Lệ Ng vào ngày 16/6/2008 là được cấp theo quy trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế mà trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng hết thửa đất số 93, tờ bản đồ 03 từ bà Trần Thị Ngọc S.

Cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01179 cho bà Nguyễn Thị D ngày 03/6/2011 là được cấp theo quy trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế mà trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng hết thửa đất số 42, tờ bản đồ 03 từ bà Võ Thị Th.

Năm 1998, bà Phạm Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00552 QSDĐ/TU, diện tích 2.265m². Ngày 25/5/2008, thửa đất số 42 được đo đạc, chỉnh lý lại có diện tích 2.442m² (trong đó tăng 176m² từ thửa 93 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02868 cho ông Ngô Đức Ch, bà Huỳnh Lệ Ng vào ngày 16/6/2008). Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03358 ngày 28/9/2009 cho thửa 42 của bà Phạm Thị L với tổng diện tích 2.442m² (tăng 176m²) từ thửa 93, Ủy ban nhân dân thị xã T không ban hành Quyết định thu hồi đất hay điều chỉnh giảm thửa đối với thửa 93 của ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng để cấp cho thửa 42. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03358 ngày 28/9/2009 cho bà Phạm Thị L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00635 ngày 13/10/2010 cho bà Võ Thị Th, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01179 cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 03/6/2011 bao gồm 176m² là có sai sót.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 269, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 155, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lê Ng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lê Ng phần đất có diện tích 143,8m² thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM910788, vào sổ cấp GCN số H02868, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lê Ng vào ngày 16/6/2008. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 43; phía Tây giáp đường đất; phía Nam giáp thửa 93; phía Bắc giáp thửa đất 42 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lê Ng có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị D giá trị hàng móng gạch với số tiền là 897.800 đồng.

Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 417740, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01179 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 13/6/2011.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký, điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị D đối với nguyên đơn ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lê Ng về việc yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị D được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 143,8m², thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 03, tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02868 ngày 16/6/2008 do Ủy ban nhân thị xã T cấp cho ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lê Ng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2022, người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà D lập luận cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 42 bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định, không có tranh chấp, có mốc giới rõ ràng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 03, ông Ngô Đức Ch, bà Huỳnh Lê Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách ra từ thửa đất số 52, có nguồn gốc của ông Đặng S1. Trước đây, ông Đặng S1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00497 QSDD/TU ngày 23/12/1998 với thửa số 52 có diện tích 3.348m². Ông Đặng S1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Xuân L 436m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2004, ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 436m². Sau đó, ông L đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Ngọc S; bà S tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Ch và bà Ng; ông Ch và bà Ng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02868 ngày 16/6/2008 với diện tích 436m² thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 03. Đối chiếu với kết quả đo đạc theo Mẫu trích lục địa chính có đo đạc số 24-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 18/01/2019 thì đất của ông Ch, bà Ng có diện tích 264,1m², giảm 171,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Thửa đất số 42 bà Nguyễn Thị D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.142,0m² được tách ra từ một phần diện tích của thửa số 42 (thửa cũ) có nguồn gốc của bà Phạm Thị L. Bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00552QSDĐ/TU ngày 23/12/1998 thửa số 42 (cũ), tờ bản đồ số 03 có diện tích 2.263m². Sau đó, bà L lập thủ tục điều chỉnh xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/2009 thì lại ghi thửa số 42, tờ bản đồ số 03 có diện tích 2.442m² (tăng lên 179m²) và bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03358 ngày 28/9/2009 thửa số 42, tờ bản đồ số 03 có diện tích 2.442m². Bà L đã lập thủ tục tách thửa đất này để tặng cho con là bà Võ Thị Th và ông Võ Văn D. Bà Võ Thị Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00635 ngày 13/10/2010 với diện tích 1.142m² thửa số 42, tờ bản đồ số 03. Sau đó, bà Th đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2011 và bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01179 ngày 13/6/2011 với diện tích 1.142,0m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 03. Đến tháng 8/2011, bà D đã thực hiện thủ tục tách thửa đất số 42 thành 02 thửa là thửa 260 có diện tích 661m² và thửa 42 (mới) có diện tích 481m². Bà D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260 cho ông Nguyễn Văn Thái vào tháng 7/2011. Đối với thửa đất số 42 (mới) bà D tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 481m². Đối chiếu với kết quả đo đạc theo Mẫu trích lục địa chính số 24-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 18/01/2019 thì đất của bà D có diện tích 315,2m², giảm 165,8m².

Phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích 143,8m² được cơ quan đo đạc xác định thuộc thửa 42 và thửa 93 (do cấp trùng diện tích).

[2.2] Tại biên bản xác minh ngày 23/4/2020, Ủy ban nhân dân phường H xác định: “Thửa 42, tờ bản đồ số 03, tại phường H trước đây có nguồn gốc của bà Phạm Thị L. Vào năm 2009, bà L có đo đạc lại thửa đất 42 theo hiện trạng sử dụng, thời điểm này ranh giới thửa đất 42 và thửa số 93 của ông Ngô Đức Ch, bà Huỳnh Lệ Ng đã có ranh giới ổn định nên khi đo đạc lại diện tích thửa 42 thì có tăng lên 176m² từ thửa 93. Tại thời điểm này, thì ranh giới thửa 93 đã có ranh giới ổn định. Khi đo đạc lại hiện trạng thửa 42 thì ông Ch, bà Ng không có mặt theo Biên bản số 308 ngày 05/5/2009 về việc đo đạc diện tích, kiểm tra hiện trạng của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thị xã T)...”. Tại Biên bản xác minh ngày 23/10/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T cung cấp thông tin như sau: “Thửa số 42, 93 tờ bản đồ số 03 tại xã H, thị xã T tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị chồng lấn ranh giới và diện tích. Tuy nhiên, vào năm 2008 thửa đất 42 tờ bản đồ 03 được đo đạc chỉnh lý lại diện tích thì ranh giới thửa 42 được cập nhật lại trên bản đồ địa chính có chồng lấn ranh giới và diện tích thửa 93, tờ bản đồ 03. Hiện tại, thửa 93 chưa thực hiện đo đạc chỉnh lý lại diện tích”. Tại Công văn số 197/PTNMT-ĐĐ ngày 27/02/2020, Ủy ban nhân dân thị xã T có ý kiến như sau: “...Năm 1998, bà Phạm Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00552 QSDĐ/TU, diện tích 2.265m². Ngày 25/5/2008, thửa đất số 42 được đo đạc, chỉnh lý lại có diện

tích 2.442m² (trong đó tăng 176m² từ thửa 93 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02868 cho ông Ngô Đức Ch, bà Huỳnh Lệ Ng vào ngày 16/6/2008). Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03358 ngày 28/9/2009 cho thửa 42 của bà Phạm Thị L với tổng diện tích 2.442m² (tăng 176m²) từ thửa 93, Ủy ban nhân dân thị xã T không ban hành Quyết định thu hồi đất hay điều chỉnh giảm thửa đối với thửa 93 của ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng để cấp cho thửa 42. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03358 ngày 28/9/2009 cho bà Phạm Thị L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00635 ngày 13/10/2010 cho bà Võ Thị Th, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01179 cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 03/6/2011 bao gồm 176m² là có sai sót”.

[2.3] Như vậy, có cơ sở xác định diện tích 143,8m² các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa 93 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02868 cho ông Ngô Đức Ch, bà Huỳnh Lệ Ng vào ngày 16/6/2008 nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03358 ngày 28/9/2009 cho thửa 42 của bà Phạm Thị L với tổng diện tích 2.442m² đã cấp luôn phần diện tích 176m² từ thửa 93 của ông Ch, bà Ng cho bà L. Việc đo đạc, chỉnh lý, không có sự tham gia của ông Ch, bà Ng nên không có cơ sở xác định ông Ch, bà Ng công nhận ranh đất, diện tích, vị trí đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, mà sau đó bà L chuyển nhượng cho bà Th, bà Th chuyển nhượng cho bà D.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch, bà Ng, buộc bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho ông Ch, bà Ng phần đất có diện tích 143,8m² thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, thị xã T, tỉnh Bình Dương; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01179 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã T), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 13/6/2011; buộc ông Ch, bà Ng trả lại giá trị tài sản trên đất cho bà D là có căn cứ.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị D không có cơ sở chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 bà Nguyễn Thị D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Áp dụng Điều 155, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng phần đất có diện tích 143,8m² thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM910788, vào sổ cấp GCN số H02868, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng vào ngày 16/6/2008. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 43; phía Tây giáp đường đất; phía Nam giáp thửa 93; phía Bắc giáp thửa đất 42 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị D giá trị hàng móng gạch với số tiền là 897.800 đồng.

Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 417740, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01179 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 13/6/2011.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký, điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị D đối với nguyên đơn ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng về việc yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị D được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 143,8m², thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 03, tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02868 ngày 16/6/2008 do Ủy ban nhân thị xã T cấp cho ông Ngô Đức Ch và bà Huỳnh Lệ Ng.

3/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

4/. Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000280 ngày 14/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương vào phần án phí phải chịu.

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

6/. Trong 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNĐ cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSNĐ tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- ĐS (9);
- Lưu VP(3), HS(2).19b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng