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

Bản án số: 76/2022/DS-PT
Ngày 26-4-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B1 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2022/QĐXXPT-DS ngày 01/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐPT-DS ngày 25/3/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn N2, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phan Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy N, bà Nguyễn Thị Bích H2 là Luật sư của Văn phòng Luật sư HN, Đoàn L Thành

phố Hà Nội; địa chỉ: P110 Tòa nhà Văn phòng Công ty H3, ngõ 109 đường T2, phường P, quận T3, Thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1964, địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1: Ông Nguyễn Duy N, bà Nguyễn Thị Bích H2 là Luật sư của Văn phòng Luật sư HN, Đoàn L Thành phố Hà Nội; địa chỉ: P110 Tòa nhà Văn phòng Công ty H2, ngõ 109 đường T, phường P, quận T, Thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp X, xã T3, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có đơn giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có đơn giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

7. Bà Huỳnh Hồng N, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8. Bà Trần Thị Kiều T6, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

9. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có đơn giải quyết vắng mặt.

10. Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

11. Bà Hoàng Thị Bích N1, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; có đơn giải quyết vắng mặt.

12. Cơ quan U huyện B1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp 2, thị trấn Tân Thành, huyện B1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Thanh B - Chủ tịch ; có đơn giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Bao Khắc T7, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Mai Thanh H, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hoàng Văn N2.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2020, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 28/7/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/10/2021 của ông Nguyễn Ngọc S và các lời khai tại Tòa án người đại diện của ông S trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc S yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn N2 trả diện tích quyền sử dụng đất 496m^2 (trong đó 435,3m^2 thuộc thửa 294, diện tích 55,9m^2 thuộc thửa 291, diện tích 4,8m^2 thuộc thửa 250), tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Ông S đồng ý thanh toán giá trị các tài sản công trình xây dựng, cây trồng trên đất cho ông N3.

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên do cha mẹ ông S để lại cho ông S trước năm 1987, năm 1999 ông S kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 22/9/1999 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 29.739m^2 gồm 21 thửa đất, trong đó có một phần thửa đất 250, 291, 294 tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp 1, xã T1 hiện nay ông S tranh chấp với ông N3. Năm 2003, ông S làm giấy nhượng thành quả lao động trên một phần diện tích đất thuộc thửa 250, 291 và 294 theo kết quả đo đạc hiện nay là 496m^2 với giá tiền là 6.000.000 đồng, thời điểm ông S ký giấy nhượng thành quả lao động cho ông N3 thì ông S chưa biết hộ ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký giấy nhượng thành quả lao động nêu trên thì phía ông N3 đã giao đủ tiền cho ông S và ông N3 tiến hành thu hoạch một số cây mít, cây xoài, cây tầm vông, cây chuối trên đất, sau đó ông N3 xây nhà trên đất nhưng thời điểm này thấy ông N3 đang khó khăn nên ông S để cho ông N3 cất nhà ở tạm, năm 2019 ông S điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp. Nay ông S yêu cầu ông N3 hoàn trả lại diện tích đất nêu trên, đối với các tài sản là cây trồng và công trình ông N3 xây dựng trên đất ông S đồng ý trả giá trị cho ông N3.

- Tại Bản tự khai ngày 21/8/2020 và các lời khai tại Tòa án bị đơn ông Hoàng Văn N2, người đại diện theo ủy quyền có bà Phan Thị H1 trình bày:

Ông N3 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S, lý do như sau:

Ngày 14/12/2003, ông S sang nhượng cho ông N3 diện tích đất chiều ngang giáp đường ĐT X là 10m, chiều dài khoảng 50m, giá chuyển nhượng là 6.000.000 đồng, do không hiểu biết pháp luật nên các bên chỉ ký giấy nhượng thành quả lao động do ông Mai Thanh H là hàng xóm viết giùm và có sự chứng kiến của ông Bao Khắc T7 là hàng xóm của ông S và ông N3, thời điểm ông N3 nhận chuyển nhượng đất của ông S trên đất có 02 bụi chuối 08 đến 10 cây, ngoài ra không còn cây trồng nào khác. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông N3 đã trả đủ tiền cho ông S và trực tiếp quản lý xây nhà và trồng cây trên đất từ năm

2004 tới nay, ông N3 cũng là người thực hiện nộp thuế cho Nhà nước trên diện tích nhận chuyển nhượng của ông S. Năm 2019, ông S điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát hiện diện tích đất ông S chuyển nhượng cho ông N3 được cấp sổ cho ông S nên yêu cầu ông N3 trả cho ông S số tiền 500.000.000 đồng, nhưng ông N3 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Thanh T5 trình bày: Bà L là vợ của ông S, bà T2, ông A, bà T4, bà T5 là con của ông S, thống nhất yêu cầu của ông S, không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiều T6, bà Huỳnh Hồng N trình bày: Bà T6 là con dâu của ông S, bà N là thông gia của ông S thống nhất yêu cầu của ông S, không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1, bà Hoàng Thị N, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị Bích N1 trình bày: Bà H1 là vợ của ông N3, bà Ngoan, bà Mơ, bà N1 là con của ông N3 thống nhất yêu cầu của ông N3, không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cơ quan U huyện B1 trình bày: Theo Công văn số 1081/CƠ QUAN U-NC ngày 23/4/2021 của CƠ QUAN U huyện B1 về việc phúc đáp Văn bản số 16/2021/QĐ-CCTLCC ngày 09/02/2021 của Tòa án như sau: Ngày 17/12/2019 CƠ QUAN U huyện B1 ban hành Quyết định số 4281/QĐ-CƠ QUAN U về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00635QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc S tại xã T1. Tuy nhiên, ông S không giao nộp được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 16/10/2020, CƠ QUAN U huyện B1 ban hành Quyết định số 2804/QĐ-CƠ QUAN U về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00635QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc S. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông S nêu trên hiện nay không còn giá trị pháp lý.

Tại Công văn số 4439/CƠ QUAN U-NC ngày 07/12/2021 của CƠ QUAN U huyện B1 về việc phúc đáp văn bản số 146/2021/QĐ-CCTLCC ngày 12/10/2021 của Tòa án như sau: Sau khi Cơ quan U huyện B1 ban hành Quyết định số 2804/QĐ-CƠ QUAN U về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00635QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 cho hộ ông Nguyễn Ngọc S tại xã T1, hiện nay các thửa đất số 291, 294, tờ bản đồ số Q chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân hay tổ chức nào.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2020 và tại phiên tòa người làm chứng ông Mai Thanh H trình bày:* Ông H là hàng xóm của ông S và ông N3, diện tích đất hiện nay các đương sự tranh chấp được Nhà nước giao cho ông S, năm 2003 ông S và ông N3 thực hiện việc chuyển nhượng đất thì ông H viết giấy dùm "Giấy nhượng thành quả lao động" đề ngày 14/12/2003, nội dung ông S chuyển nhượng cho ông N3 diện tích đất có chiều ngang giáp đường ĐT X là 10m, có tứ cận phía Bắc giáp đất ông Bao Khắc T7, phía Tây và phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc S với giá chuyển nhượng 6.000.000 đồng, việc các bên

làm giấy nhượng thành quả lao động do các bên đều nghĩ diện tích đất chuyển nhượng là đất công nhà nước, sau khi nhận chuyển nhượng ông N3 quản lý sử dụng tới nay.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2020 người làm chứng ông Bao Khắc T7 trình bày:* Ông T8 là hàng xóm của ông S và ông N3, diện tích đất hiện nay các đương sự tranh chấp năm 2000 ông T8 đã thấy ông S quản lý sử dụng, giấy nhượng thành quả lao động năm 2003 giữa ông S và ông N3 là do ông Mai Thanh H viết dùm, sau đó các bên đề nghị ông T8 chỉ ranh đất phía giáp đất của ông T8 kéo dài 10m, rồi các bên nhờ ông T8 ký tên người làm chứng, ông T8 không chứng kiến việc các bên thỏa thuận nhưng khi giao tiền và giao đất thì ông T8 được biết ông S đã chuyển nhượng đất và hoa màu cho ông N3 có chiều ngang 10m, trên diện tích đất chuyển nhượng có cây tầm vong và cây chuối.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B1 đã quyết định như sau:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 229 Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 166, Điều 190 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 1, khoản 2 Điều 3, Điều 6, Điều 31, Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai năm 1993;

- Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 9, điểm đ khỏan 1 Điều 12, khoản 5 Điều 15, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/PL/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngoc S đối với bị đơn ông Hoàng Văn N2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

2. Buộc ông Hoàng Văn N2 phải trả ông Nguyễn Ngọc S diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 496m^2 (trong đó diện tích 435,3m^2 thuộc thửa 294, diện tích 55,9m^2 thuộc thửa 291, diện tích 4,8m^2 thuộc thửa 250), tờ bản đồ số Q, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, gắn liền 01 nhà cấp 4 diện tích 90,5m^2 (trong đó diện tích 73,8m^2 thuộc thửa 294 và diện tích 16,7m^2 thuộc thửa 291) kết cấu tường xây gạch tô, mái tôn, nền gạch bông; 01 mái che tôn gắn liền nhà ở diện tích 13,2m^2 (trong đó diện tích 10m^2 thuộc thửa 291 và diện tích 3,2m^2 thuộc thửa 294); 01 nhà vệ sinh gắn liền nhà ở 1, diện tích 5,3m^2 kết cấu tường xây gạch, mái tôn, nền gạch bông; 01 giếng đào đường kính 0,9m, kết cấu ống bê tông; 01 Nhà tạm diện tích 5,5m^2 kết cấu cột gạch xây, tường xây gạch lửng, vách tôn, nền xi măng; 01 sân bê tông diện tích 101,9m^2 (trong đó diện tích 73m^2 thuộc thửa 294, diện tích 8,9m^2 thuộc thửa 291, diện tích 20m^2 thuộc phạm vi mở rộng đường ĐT746); 01 tường rào cao 1,2m, dài 46,9m, có tổng diện tích là 56,2m^2, kết cấu tường xây gạch lững, lưới B40; 01 tường rào xây gạch lững, lưới sắt cao 2,2m dài 10,31m^2, có tổng diện tích là 22,6m^2 và 02 trụ cổng; 13 cây cao su trồng năm 2009; 02 cây bưởi trồng năm 2015; 04 cây bưởi trồng năm 2018; 01 cây mít trồng năm 2015; 01 cây mít trồng năm 2018; 01 cây

chôm chôm trồng năm 2012; 05 cây mai trồng năm 2010; 01 cây mai trồng năm 2018; 01 cây tắc trồng năm 2018; 01 cây đu đủ trồng năm 2019, tọa lạc tại ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương, diện tích đất nêu trên có từ cận:

Hướng Đông giáp đường ĐT X, có cạnh dài 10,31m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 250, có cạnh dài 10,66m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 294, có cạnh dài 47.66m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 249, có cạnh dài 46,96m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án).

Ông Nguyễn Ngọc S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên, theo Bản án của Tòa án.

3. Ông Nguyễn Ngọc S có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn N2 số tiền giá trị cây trồng, công trình xây dựng trên đất và công sức gìn giữ đất là 770.028.700 đồng (bảy trăm bảy mươi triệu không trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm đồng), bao gồm:

Số tiền 565.320.000 đồng là công sức bảo quản gìn giữ đất;

Số tiền 204.708.700 đồng là giá trị công trình xây dựng, cây trồng trên đất.

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

Ngày 27/12/2021, người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Văn N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 28/12/2021, ông Hoàng Văn N2 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông Hoàng Văn N2 tiếp tục quản lý sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất.

Ngày 04/01/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B1 và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/01/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số 15/2022/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B1 và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Hoàng Văn N2 không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn xác định giấy chuyển nhượng thành quả lao động giữa ông Nguyễn Ngọc S với ông Hoàng Văn N2 tự nguyện lập ngày 14/12/2003 là hợp pháp, ông S đã chuyển nhượng cho ông N3 ngang mặt đường là 10m và dài hết đất được đo đạc thực tế diện tích 496m^2 tọa lạc tại xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N3 đã trả đủ tiền và nhận đất từ ngày 14/12/2003, năm 2004, ông Hoàng Văn N2 đã xây dựng nhà ở, công trình phụ và trồng cây lâu năm trên đất ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp, khiếu nại cho nên ông S yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng thành quả lao động ngày 14/12/2003 giữa ông S và ông N3 là không đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát, sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S và đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn N2.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn N2, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn N2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của ông Hoàng Văn N2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 496m^2 (trong đó 435,3m^2 thuộc một phần thửa 294, diện tích 55,9m^2 thuộc một phần thửa 291, diện tích 4,8m^2 thuộc một phần thửa 250), tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương, hộ ông Nguyễn Ngọc S được CƠ QUAN U huyện T8 nay là thị xã T8 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/1999 với tổng diện tích: 29.739m^2 bao gồm 21 thửa đất, trong đó thửa đất 294, được cấp: 1.533m^2 đất lâu năm, thửa đất 291, được cấp: 959m^2 đất lâu năm và thửa 250, được cấp 435m^2 đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số Q hiện nay ông Nguyễn Ngọc S khởi kiện tranh chấp với ông Hoàng Văn N2.

[2.2] Ngày 14/12/2003, ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị L tự nguyện thỏa thuận lập một giấy viết tay chuyển nhượng thành quả lao động cho ông Hoàng Văn N2 một thửa đất để cất nhà ở với chiều ngang đất giáp đường ĐT X là 10m ngang với số tiền 6.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao trả đủ tiền và nhận đất.

[2.3] Năm 2004, ông Hoàng Văn N2 tiến hành xây dựng một căn nhà cấp 4 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch bông diện tích xây dựng: 90,5m^2; một nhà vệ sinh có diện tích xây dựng: 5,3m^2; một giếng đào. Năm 2006, ông N3 tiếp tục xây dựng một nhà tạm có diện tích: 5,5m^2, một sân bê tông có diện tích: 126m^2. Năm 2009, ông N3 có trồng 13 cây cao su trên đất, năm 2010, ông N3 có trồng 05 cây mai; năm 2012, ông N3 trồng 01 cây chôm chôm, năm 2015, ông N3 trồng 02 cây bưởi, 01 cây mít, năm 2018, ông N3 trồng thêm 01 cây mít, 01 cây mai, 01 cây tắc, 04 cây bưởi và năm 2019, ông N3 trồng 01 cây đu đủ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngày 03/12/2020.

[2.4] Như vậy có căn cứ xác định ông Nguyễn Ngọc S đã tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn N2 từ năm 2003, với diện tích đất được đo đạc thực tế: 496m^2 (trong đó 435,3m^2 thuộc một phần thửa 294, diện tích 55,9m^2 thuộc một phần thửa 291, diện tích 4,8m^2 thuộc một phần thửa 250), tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương, ông Hoàng Văn N2 đã trực tiếp quản lý sử dụng đất, xây dựng nhà ở, công trình phụ trên đất và có trồng một số cây lâu năm ổn định không bị bà Nguyễn Thị L là vợ của ông S cũng như các người con của vợ chồng ông S khiếu nại phản đối.

[2.5] Tại biên bản làm việc của Thanh tra huyện B1 ngày 10/9/2019, bà Nguyễn Thị L là người được ủy quyền từ ông Nguyễn Ngọc S, theo giấy ủy quyền đã được CƠ QUAN U xã T1 chứng thực ngày 19/8/2019 xác nhận tại thửa đất số 291 có xây dựng 03 căn nhà trong đó có 01 căn nhà của ông Hoàng Văn N2 nhận chuyển nhượng thành quả lao động từ gia đình ông Nguyễn Ngọc S vào tháng 12/2003.

[2.6] Ngày 17/12/2019, CƠ QUAN U huyện B1 ban hành Quyết định số 4281/QĐ-CƠ QUAN U về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00635QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc S tại xã T1 với lý do: Thực hiện Kết luận số 3215/KL-CƠ QUAN U ngày 26/11/2019 của Chủ tịch CƠ QUAN U, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00635 QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 được cấp không đúng quy định (cấp không đúng thẩm quyền, một phần diện tích cấp không đúng đối tượng, không đúng diện tích đất). Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ huyện chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

[2.7] Đối chiếu, tại điểm b.3 Tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có quy định: *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng*

đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố.... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng" thấy rằng, giấy chuyển nhượng thành quả lao động được ông Nguyễn Ngọc S và ông Hoàng Văn N2 tự nguyện thỏa thuận lập ngày 14/12/2003 là hợp pháp, ông S đã nhận đủ tiền, ông N3 đã nhận đất sử dụng trồng cây lâu năm và xây nhà ở ổn định trên đất không bị vợ ông S là bà Nguyễn Thị L và các người con trong hộ gia đình ông S gồm: Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Thanh T2 và Nguyễn Ngọc A có ý kiến phản đối, khiếu nại.

[2.8] Đối chiếu với Quyết định số 25/QĐ-CƠ QUAN U ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-CƠ QUAN U ngày 03/12/2019 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương có quy định cụ thể về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, trong đó diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với loại đất nông nghiệp tại các xã, thị trấn thuộc huyện B1 thì phần diện tích đất 496m^2 ông S chuyển nhượng của ông N3 vào năm 2003 là loại đất trồng cây lâu năm và đất vườn đủ điều kiện để tách thửa theo các quyết định của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương nói trên.

[2.9] Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Ngọc S với ông Hoàng Văn N2 không bị vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Cho nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S yêu cầu ông Hoàng Văn N2 trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 496m^2 (trong đó 435,3m^2 thuộc thửa 294, diện tích 55,9m^2 thuộc thửa 291, diện tích 4,8m^2 thuộc thửa 250), tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương.

[2.10] Do ông Hoàng Văn N2 không có đơn phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động được xác lập ngày 14/12/2003 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Từ những phân tích và lập luận trên, có căn cứ chấp nhận một phần ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn về không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét công nhận cho ông Hoàng Văn N2 được quyền sử dụng diện đất 496m^2 tại xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S là phù hợp.

[5] Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[6] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn N2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B1; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật, ông S đã nộp xong.

[8] Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S trên 60 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí sơ thẩm cho ông S theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Văn N2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn N2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B1 như sau:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 229 Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 129, Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Điều 48 Luật Đất đai năm 2003; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-CƠ QUAN U ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-CƠ QUAN U ngày 03/12/2019 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương quy định cụ thể về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

- Điều 9, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 15, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/PL/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S đối với bị đơn ông Hoàng Văn N2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 496m^2 (trong đó diện tích 435,3m^2 thuộc thửa 294, diện tích 55,9m^2 thuộc thửa 291, diện tích 4,8m^2 thuộc thửa 250), gắn liền nhà ở và các tài sản khác trên đất do ông Hoàng Văn N2 là người trực tiếp xây dựng sở hữu và sử dụng tại tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp 1, xã T1, huyện B1, tỉnh Bình Dương.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Ông Nguyễn Ngọc S phải chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn N2 không phải chịu; trả lại cho ông Hoàng Văn N2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0009853 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1.

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

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

Nơi nhận:
- VKND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B1;
- TAND huyện B1;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa D.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Bùi Văn Tâm