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

Bản án số: 108/2019/DS-PT
Ngày: 23 - 5 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

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 Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Văn Huỳnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chữ Cần – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2019/TLPT-DS ngày 16/01/2019 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị Ánh T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1985; địa chỉ: 15/87/1, đường P, tổ X, khu X, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2018), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lưu Kiến Đ Lưu Kiến Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Lưu Thanh L, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp Hố Cạn, xã An Lập, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lưu Kiến A, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp Bưng Còng, xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lưu Bình Th, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Suối Cát, xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Lưu Kim H, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lưu Thanh Nh, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Kiến An, xã An Lập, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Lưu Thanh Nh2, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp Suối Cát, xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trương Thị Ánh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/9/2018, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương H trình bày:*

Ngày 07/7/2004, bà T và ông Lưu Kiến B (cha của ông Đ) có lập "Tờ thuận sang nhượng đất", theo đó ông B đồng ý chuyển nhượng cho bà T ½ diện tích đất trồng lúa tọa lạc tại ấp 11A (nay là ấp Lê Danh Cát), xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01595 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 28/12/2001 cho hộ ông Lưu Kiến B. Bà T đã giao đủ tiền cho ông B và nhận đúng diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng. Ngày 21/6/2006, bà T được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01217/QĐ-UB với diện tích 4.994 m^2 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D. Từ năm 2004 đến nay, bà T là người trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất này, không ai tranh chấp; bà T thống nhất việc sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Dầu Tiếng.

Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/9/2018, bà T yêu cầu: Ông Đ phải chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2.123 m^2 (trong đó có 86,8 m^2 thuộc HLATĐB) thuộc thửa 99, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà T xác định rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với nội dung yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với phần đất nêu trên, giữ nguyên yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật. Đối với những tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, mái che và

các cây trồng khác thì bà T xác định đây là những tài sản do bà T tự tạo dựng được nên không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, bà T thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau để làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng lập; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 561-2018 ngày 10/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; Biên bản tự xác định giá trị tài sản tranh chấp ngày 19/7/2018, cụ thể: Phần đất tranh chấp có trị giá là 160.000.000 đồng; phần căn nhà cấp 4 được xây dựng năm 2004 có diện tích 66 m^2 và phần mái che được xây dựng năm 2017 diện tích 30 m^2 có tổng trị giá là 50.000.000 đồng; các cây trồng trên đất gồm: 59 cây cao su trồng năm 2005, 10 cây mít trồng năm 2010, 01 cây tràm bông vàng đường kính 50 cm, 04 cây tràm bông vàng đường kính 25 cm và 01 cây bông gòn đường kính 90 cm (bị gãy đổ trên đất và còn sống) có giá trị là 30.000.000 đồng (tổng trị giá tài sản là 240.000.000 đồng).

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Năm 2004, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đã chuyển đến Ấp L, xã T, huyện D để sinh sống. Do phần đất nhận chuyển nhượng của ông B là đất ruộng, không thể dựng nhà để ở nên bà T thấy phần đất phía trên thửa đất của mình (thửa đất số 99 hiện đang tranh chấp) là đất để trống, trên đất chỉ có một số cây rừng và không có ai quản lý, sử dụng do đó bà T đã canh tác, sử dụng, xây nhà và sinh sống trên phần đất từ năm 2004 đến nay, cụ thể: Năm 2004, bà T xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 66 m^2, kết cấu: Tường xây gạch không tô, mái lợp tôn, trần không có la phong, nền xi măng và trồng một số cây trên đất; năm 2016, bà T có chôn cất 01 ngôi mộ của con bà T ; năm 2017, bà T xây dựng thêm 01 mái che có diện tích 30 m^2, kết cấu: Có 04 trụ xi măng cao 3,5 m, mái che này gắn liền với căn nhà cấp 4, nền bằng đất. Tất cả việc bà T xây dựng nhà ở, dựng mái che, trồng cây, chôn cất mồ mả thì phía gia đình ông B, ông Đ và chính quyền địa phương xã Thanh Tuyền biết nhưng không có ý kiến gì phản đối. Bà T sinh sống liên tục trên thửa đất số 99 đến nay đã hơn 13 năm, bà T có nộp thuế nhà đất cho Nhà nước đầy đủ. Mặt khác, khi bà T nhận chuyển nhượng đất thì gia đình ông B cũng là người tự cắm cọc, phân ranh giữa hai thửa đất chuyển nhượng và không chuyển nhượng.

Đầu năm 2017, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của mình tại ấp Lê Danh Cát, xã Thanh Tuyền thì mới biết thửa đất 99 nói trên chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Lúc này, bà T yêu cầu ông Đ ký xác nhận ranh giới thì ông Đ mới biết chuyện đất chưa được cấp quyền sử dụng đất và ông Đ quay ngược lại cho rằng diện tích đất tranh chấp là của cha ông Đ tức ông B và đưa ra lý do trước đây ông B chỉ cho bà T mượn để dựng nhà sinh sống. Vì việc có tranh chấp với ông Đ nên hiện nay bà T chưa thể làm hoàn chỉnh thủ

tục để yêu cầu Nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 05 nói trên theo quy định.

Chứng cứ nguyên đơn bà T giao nộp: Đơn khởi kiện ngày 16/4/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/9/2018; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu; giấy ủy quyền ngày 10/01/2018; đơn tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 25/7/2017; bản photo đơn xin xác nhận nhà ở, đất ở hợp pháp của bà T ; bản photo tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 07/7/2004; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01217/QĐ-UB ngày 21/6/2006 cấp cho bà T ; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01595 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 08/12/2001 cho hộ ông Lưu Kiến B; biên bản hòa giải ngày 24/01/2018; bản photo biên bản xác minh hiện trạng ngày 21/11/2017; Quyết định thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai số 615/QĐ-UBND ngày 20/11/2017; văn bản số 88/UBND-NC ngày 25/01/2018 của UBND xã Thanh Tuyền; đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ; bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01595 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 08/12/2001 cho hộ ông Lưu Kiến B; bản photo biên lai thu tiền số 24994 ngày 22/11/2017 của UBND xã Thanh Tuyền; bản photo biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0041896 ngày 22/11/2017 của UBND xã Thanh Tuyền; bản photo thông báo nộp thuế số 10383/TB-CCT ngày 14/9/2017 của Chi cục thuế huyện Dầu Tiếng; bản tự khai ngày 20/6/2018 của bà Nguyễn Thị Phương H.

** Theo đơn phản tố ngày 01/8/2018, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Lưu Kiến Đ trình bày:*

Theo đơn phản tố ngày 01/8/2018, ông Đ phản tố yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp có diện tích 2.085,7 m^2 (trong đó có 86,8 m^2 thuộc HLATĐB) thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D. Tại phiên tòa, ông Đ rút một phần yêu cầu phản tố đối với phần đất có diện tích 37,23 m^2 thuộc một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 nói trên, trên đất có 01 ngôi mộ con trai bà T . Đối với những tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4, phần mái che và các cây trồng trên đất là của bà T thì ông Đ yêu cầu nhận số tài sản này và chấp nhận thanh toán trị giá tài sản theo biên bản xác định giá ngày 19/7/2018.

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, ông Đ thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau để làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng lập; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 561-2018 ngày 10/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; Biên bản tự xác định giá trị tài sản tranh chấp ngày 19/7/2018, cụ thể: Phần đất tranh chấp có trị giá là 160.000.000 đồng; phần căn nhà cấp 4 được xây dựng năm 2004 có diện tích 66 m^2 và phần mái che được xây dựng năm 2017 diện tích 30 m^2 có tổng trị giá là 50.000.000 đồng; các cây trồng trên đất gồm: 59 cây cao su trồng năm 2005, 10 cây mít trồng năm 2010, 01 cây tràm bông vàng đường kính 50 cm, 04 cây tràm bông vàng đường kính 25 cm và 01 cây bông

gòn đường kính 90 cm (bị gãy đổ trên đất và còn sống) có giá trị là 30.000.000 đồng (tổng trị giá tài sản là 240.000.000 đồng).

Nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất: Toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 99, 159 và 04 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương trước đây là do bà nội của ông Đ tức bà Liễu Thị T (không rõ năm sinh, năm chết) khai phá từ trước năm 1975. Sau khi bà T chết thì để lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông B. Ông B cùng các con quản lý, canh tác sử dụng đất đó liên tục và ổn định không tranh chấp. Năm 2001, ông B làm thủ tục đăng ký kê khai và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất số 01595 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001 cho hộ ông Lưu Kiến B, thửa đất số 04 tờ bản đồ số 05 với diện tích 10.559 m^2 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Do không hiểu biết nên không biết được diện tích cấp quyền sử dụng là bao nhiêu, không phát hiện ra là thửa đất số 99 và số 159 chưa được đăng ký để cấp quyền sử dụng đất. Thửa đất số 99 và 159 ban đầu là đất rừng, sau khi khai phá thì bà T và ông B sử dụng đất để trồng điều và trồng mỳ. Năm 2010, ông B tiếp tục làm thủ tục kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05 với diện tích 4.800 m^2 và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01149 ngày 21/3/2011 cho ông Lưu Kiến B. Tại thời điểm này, ông B cũng chưa phát hiện thửa đất số 99 vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất nên cũng chưa làm thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất bổ sung.

Năm 2004, ông B chuyển nhượng ½ diện tích đất (diện tích 4.994 m^2) thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số 01595 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001 cho hộ ông B cho bà T . Các bên đã hoàn thành mọi thủ tục sang tên và bà T nhận đất và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01217/QĐ-UB ngày 21/6/2006 với diện tích 4.994 m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 05. Do đất chuyển nhượng là đất ruộng, bà T không xây dựng nhà để ở được nên bà T có đến xin ông B ở nhờ trên phần đất thuộc thửa đất 99 mà hiện nay có tranh chấp và được ông B đồng ý. Khi đó, hai bên chỉ nói miệng với nhau và không lập văn bản, giấy tờ gì thể hiện. Thời điểm này, ông B và gia đình không biết thửa đất 99 chưa được cấp quyền sử dụng. Được sự đồng ý của ông B, bà T xây dựng căn nhà cấp 4 (căn nhà hiện nay bà T đang ở) và đến năm 2017 có dựng thêm mái che tôn…

Năm 2011, gia đình ông B thống nhất để lại toàn bộ quyền sử dụng đất của gia đình cho ông Đ trong đó có thửa đất số 99, 159 và phần còn lại của thửa đất số 04 tờ bản đồ số 05. Ông Đ làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 04 và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01119 ngày 14/9/2011 cho ông Lưu Kiến Đ nhưng ông B vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Khi làm tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đ thì ông B, ông Đ cùng với bà T có cắm các trụ để xác định ranh đất với bà T và hiện nay các bên vẫn thống nhất theo ranh giới này. Năm 2013, ông B chết thì ông Đ

tiếp quản đất sử dụng, thời điểm này cũng không ai biết thửa đất 99 chưa được cấp quyền sử dụng mà chỉ nghĩ là ông B cho bà T ở nhờ. Hiện nay, thửa đất số 159 vẫn đứng tên ông B, chưa làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

Cuối năm 2016 đầu năm 2017, bà T kêu người chuyển nhượng lại phần đất thuộc thửa đất số 99 và bà T kêu ông Đ ký tên để bà T chuyển nhượng đất cho người khác thì ông Đ không đồng ý và phát sinh tranh chấp vì phần đất này có nguồn gốc là của cha ông Đ (tức ông B) để lại chứ không phải đất của bà T và lúc này ông Đ mới biết được là phần đất thuộc thửa 99 nói trên gia đình ông Đ chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Chứng cứ bị đơn ông Đ giao nộp: Đơn phản tố ngày 01/8/2018; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01119 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 14/9/2011 cho ông Lưu Kiến Đ; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01149 ngày 21/3/2011 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Lưu Kiến B; bản photo tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 07/7/2004; bản sao hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/01/2011 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D; bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05; bản photo giấy chứng tử của ông Lưu Kiến B và bà Nguyễn Thị Th; bản tự khai ngày 08/6/2018.

**** Tại biên bản làm việc ngày 01/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, ông A, ông Th, bà H, bà Nh và bà Nh2 trình bày:***

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông bà nội tên Lưu Bá L và bà Liễu Thị T để lại từ trước năm 1975. Năm 1975, sau khi giải phóng đất nước thì ông Lưu Kiến B cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th cùng các con quay về khai khẩn lại phần đất này. Sau khi khai khẩn lại khu đất thì gia đình ông B tiến hành trồng cây điều và cây mỳ trên đất.

Sau đó, ông B tiến hành đăng ký kê khai và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01595 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001 cho hộ ông Lưu Kiến B. Tuy nhiên, khi tiến hành đăng ký kê khai không qua đo đạc thực tế nên không biết việc đăng ký kê khai không hết đối với diện tích đất đang sử dụng, đất ông B kê khai còn sót lại phần đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D.

Ngày 07/7/2004, bà T và ông B có lập tờ thuận sang nhượng đất, trong đó ông B đồng ý chuyển nhượng cho bà T ½ diện tích đất trồng lúa tọa lạc tại ấp 11A (nay là ấp Lê Danh Cát), xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01595 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 28/12/2001 cho hộ ông Lưu Kiến B. Việc chuyển nhượng này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và hiện nay bà T đã được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01217/QĐ-UB ngày 21/06/2006, với diện tích 4.994 m^2 thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông B thì phần đất chuyển nhượng là đất ruộng, không xây dựng nhà ở được. Bà T có xin ông B cho bà T xây dựng căn nhà ở nhờ trên phần đất phía trên (thửa đất 99, nay đang tranh chấp) vì bà T không có chỗ ở nào khác thì được ông B đồng ý.

Năm 2011, ông B và gia đình thống nhất tặng cho tất cả phần đất còn lại cho ông Đ (thời điểm này không biết thửa đất 99 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng) và hiện nay ông Đ đã được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1149 ngày 21/3/2011 cho ông Lưu Kiến B. Khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đ thì ông B, ông Đ cùng với bà T có cắm các trụ để xác định ranh đất với bà T và hiện nay các bên vẫn thống nhất theo ranh giới này.

Do nghĩ bà T sử dụng đất là ông B cho ở nhờ và ông Đ chưa có nhu cầu sử dụng đất nên chưa yêu cầu bà T trả lại. Đến cuối năm 2016, bà T tự ý kêu người chuyển nhượng lại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 thì phát sinh tranh chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông L, ông A, ông Th, bà H, bà Nh, bà Nh2 không đồng ý vì phần đất này là của gia đình ông Lưu Kiến B khai khẩn và sử dụng; bà T ở trên đất chỉ là do ông B cho ở nhờ. Nay, ông L, ông A, ông Th, bà H, bà Nh, bà Nh2 thống nhất yêu cầu phản tố của ông Đ yêu cầu bà T phải trả lại quyền sử dụng đất nói trên để ông Đ sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

**** Tại văn bản 1208/UBND-NC ngày 24/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Dầu Tiếng có ý kiến:***

- Việc đương sự sử dụng phần diện tích 2.123 m^2 thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng không vi phạm quy hoạch sử dụng đất của địa phương và có thể xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tách thửa đối với diện tích đất trên phải căn cứ theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UB ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

- Đối với căn nhà cấp 4 có diện tích 66 m^2 do bà T xây dựng năm 2004, vị trí xây dựng nhà ở trên đất nông thôn với yêu cầu phải có giấy phép xây dựng, đề nghị Tòa án căn cứ Luật Xây dựng năm 2003 để thực hiện. Về việc xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà thì hiện tại đã hết thời hiệu theo quy định.

- Đối với phần mái che tôn có diện tích 30 m^2 do bà T xây dựng năm 2017, không thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Đối với phần mộ của con trai bà T là không phù hợp với quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật tại Điều 84 của Luật bảo vệ môi trường

và tại khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 23/2016/NĐ-CP của Chính phủ quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng. Việc chôn cất này là trái quy định nhưng đến thời điểm này thì pháp luật chưa quy định chế tài cụ thể. Đề nghị bà T phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền di chuyển phần mộ riêng lẻ này đến nghĩa trang được Nhà nước quy hoạch để chôn cất đảm bảo theo quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ánh T đối với ông Lưu Kiến Đ về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, không được cản trở việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.123 m^2 (trong đó có 86,8 m^2 thuộc HLATĐB) thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ánh T đối với ông Lưu Kiến Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.123 m^2 (trong đó có 86,8 m^2 thuộc HLATĐB) thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Kiến Đ đối với bà Trương Thị Ánh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Tạm giao cho ông Lưu Kiến Đ được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đất 2.085,7 m^2 (trong đó có 86,8 m^2 thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Khu đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa đất số 159; Phía tây giáp thửa đất 105 và đường đất cụt; Phía bắc giáp đường đất cụt và đường sỏi đỏ; Phía nam giáp thửa đất số 159. Ông Lưu Kiến Đ được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất (phần tài sản này do bà T tạo lập) gồm có: 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng năm 2004 có diện tích 66 m^2, kết cấu: Tường xây gạch không tô, nền xi măng, mái lợp tôn, không có laphong. 01 mái che có diện tích 30 m^2 được xây dựng năm 2017, kết cấu: Có 04 trụ xi măng cao 3,5 m, nền bằng đất, phần mái che này liền kề với căn nhà cấp 4. 59 cây cao su trồng năm 2005; 10 cây mít trồng năm 2010; 01 cây tràm bông vàng đường kính 50 cm; 04 cây tràm bông vàng đường kính 25 cm; 01 cây bông gòn đường kính 90 cm (bị đổ trên đất và còn sống). Ông Lưu Kiến Đ có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo đúng quy định của pháp luật. Buộc ông Lưu Kiến Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị Ánh T tổng số tiền là 112.000.000 đồng (một trăm mười hai triệu đồng), (gồm 80.000.000 đồng là trị giá tài sản của bà T tạo lập trên đất và 32.000.000 đồng là trị giá 20% công sức gìn giữ, tôn tạo quyền sử dụng đất của bà T).

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Kiến Đ đối với bà Trương Thị Ánh T về việc không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất

có diện tích 37,23 m^2 thuộc một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/11/2018, bà Trương Thị Anh Tuyết là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Phương H (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) và ông Lưu Kiến Đ là bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án là phù hợp pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét thấy tại biên bản hòa giải ngày 08/5/2019, đơn trình bày ý kiến đề ngày 14/5/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đối với phần đất có diện tích 2.123 m^2 (CLN) thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo bản đồ địa chính xã Thanh Tuyền do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng lập ngày 10/7/2018). Xét thấy việc thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và công nhận sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định đo đạc các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, 300,313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST, ngày 19/11/2018 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Phần đất có diện tích đất 2.123 m^2 (CLN) thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương: Bà Trương Thị Ánh T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.042,8 m^2, căn nhà cấp 4, cây trồng, tài sản gắn liền với đất (ký hiệu A) và phần đất mộ, khuôn viên mộ diện tích 37,23 m^2. Các con của ông Lưu Kiến B gồm: Ông Lưu Thanh L, ông Lưu Kiến A, ông Lưu Bình Th, bà Lưu Kim H, bà Lưu Thanh Nh, bà Lưu Thanh Nh2 và ông Lưu Kiến Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.042,8 m^2 và cây trồng, tài sản gắn liền với đất (ký hiệu B) (theo bản đồ địa chính xã Thanh Tuyền do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng lập ngày 10/7/2018 kèm theo). Các đương sự có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Ánh T nộp 4.000.000 đồng được trừ vào số tiền 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0011724 ngày 20/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Bà T còn nộp tiếp 2.500.000 đồng. Ông Lưu Kiến Đ nộp 4.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền 4.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012197 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Án phí phúc thẩm: Bà Trương Thị Ánh T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012620 ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Chi phí thẩm định, đo đạc 1.078.000 đồng, bà T nộp 539.000 đồng được trừ vào tạm ứng. Ông Đ nộp 539.000 đồng để hoàn trả lại cho bà T .

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/5/2019)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung