

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 263/2025/DS-PT
Ngày 06-5-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận
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 tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tấn;
Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 536/2024/TLPT- DS ngày 29/10/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2025/QĐXXPT-DS, ngày 12/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2025/QĐ-PT ngày 28/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2025/QĐ-PT ngày 28/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Trọng Đ, sinh năm 1982 và/hoặc bà Võ Thị Hồng T, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Công ty L1, tổ A, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (văn

bản uỷ quyền ngày 08/11/2024), ông Đ có mặt, bà T vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lại Thị Kim T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: số A đường Đ, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 12/02/2025), có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1932, chết ngày 28/6/2021;

2. Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1936, chết ngày 15/3/2019.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 và bà N1:

+ Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1969; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1973; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1974; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1982; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Huỳnh Minh Đ1, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện B, vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã T, vắng mặt.

6. Văn phòng C2, vắng mặt.

7. Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1963, địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

8. Bà Đoàn Thị Bích V, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Bà Đoàn Minh T3, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

10. Bà Đoàn Thị Bích D, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

11. Ông Đoàn Minh T4, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lại Thị Kim T1

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ông H là người sử dụng thửa đất số 369 tờ bản đồ số 13 diện tích sử dụng 924m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/3/2015, cập nhật biến động ngày 23/6/2015 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương

Nguồn gốc thửa đất số 369 tờ bản đồ số 13 do cha mẹ của bà Huỳnh Thị N1 tặng cho bà N1 trước năm 1975. Năm 2002, bà Huỳnh Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 23/6/2015 chỉnh lý biến động tặng cho ông Nguyễn Thanh H. Do Nhà nước làm đường giao thông nông thôn đi ngang qua thửa đất, xe chạy qua nhiều nên đã làm mất cột mốc. Ngày 31/7/2015, ông H nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để khôi phục các cột mốc. Ngày 10/8/2015, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đến tại khu đất đo đạc xác định | mốc giới thì bà T1 ngăn cản, cho rằng phần đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà T1. Ngày 24/8/2015, ông H làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T hòa giải nhưng không thành.

Ngày 14/01/2016, ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lại Thị Kim T1 trả diện tích đất 924m² (đo đạc thực tế là 840,8m², trong đó có 299m² hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số 369 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 06/02/2017, ông Nguyễn Thanh H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Lại Thị Kim T1 tháo dỡ phần mái che diện tích 24m² trên phần đất các đương sự tranh chấp.

Bị đơn bà Lại Thị Kim T1 xác định: Năm 1980, bà Lại Thị Kim T1 được ông, bà cho diện tích đất 924m² (Nay là thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13) tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bà T1 trồng một số cây hoa màu như khoai, đậu... Do trồng trọt không được mùa nên bà T1 chuyển sang trồng cây lâu năm như: Cây trà, cây điều và canh tác ổn định cho đến nay, ranh đất giữa phần đất của bà T1 với các chủ đất giáp ranh đều rõ ràng và không ai tranh chấp.

Năm 2010, bà T1 phát hiện diện tích 924m² thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 do bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1980 đến nay nhưng Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị N1 trong khi hộ bà N1 không tiếp quản lý, sử dụng. Bà T1 đã yêu cầu ông H1, bà N1 trả phần đất diện tích 924m² thì ông H1, bà N1 đồng ý. Mặc dù ông H1, bà N1 cùng ký vào giấy trả lại đất vào các năm 2010 và năm 2013 nhưng sau đó lại không thực hiện. Đến năm 2015, hộ bà Huỳnh Thị N1 đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích đất 924m² thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Thanh H.

Do đó, bà T1 không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của ông H và có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N1 với ông Nguyễn Thanh H vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 631284, số vào sổ CH 00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/6/2015 cho ông Nguyễn Thanh H.

Công nhận cho bà T1 quyền sử dụng diện tích đất 924m² thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đoàn Văn C, bà Đoàn Thị Bích V, ông Đoàn Minh T3, bà Đoàn Thị Bích D, ông Đoàn Minh T4 thống nhất với yêu cầu phản tố của bà T1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ1 trình bày: Cha ông Huỳnh Minh Đ1 là ông Phạm Văn S1 có khai phá diện tích 1062,6m² thuộc thửa 371. Năm 1980, sau khi cha ông Đ1 chết để lại cho ông toàn quyền sử dụng thửa đất sử dụng ổn định và không tranh chấp cho đến nay. Theo Mảnh trích đo địa chính số 58-2016 ngày 12/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện diện tích tranh chấp giữa ông H và bà T1 có chồng lấn sang thửa đất số 371 của ông Đ1 diện tích 20.6m². Ông Đ1 cho rằng ranh đất của ông Đ1 và thửa đất 369 mà các đương sự đang tranh chấp đã rõ ràng, khi tiến hành đo đạc ông (Đ1 có chỉ ranh nên ông không có ý kiến).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh M và bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:

Năm 2010, cha mẹ của bà Nguyễn Thị Thanh M, bà Nguyễn Thị Thanh T2 là con của ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Thị N1 có làm đơn giao lại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 diện tích 924m² cho Ủy ban nhân dân xã T nhưng bà M, bà T2, ông H không đồng ý do đất có nguồn gốc của ông bà để lại, không phải là đất của Ủy ban nhân dân xã T. Sau khi biết việc ông H1, bà N1 làm đơn trả lại đất thì bà M và bà T2 đã gửi văn bản không đồng ý với việc trả đất của ông H1, bà N1 đến Ủy ban nhân dân xã T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Thị N1 trình bày: Ông H1 và bà N1 là chủ sở hữu thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, diện tích 924m² từ năm 2015 trở về trước (Trước thời điểm tặng cho ông H). Nguồn gốc thửa đất này do ông H1, bà N1 được thừa hưởng từ cha mẹ là ông Huỳnh Văn T5 và bà Vũ Thị T6. Ông Huỳnh Văn T5 được thừa hưởng từ cha tên ông Tư K, là người khai khẩn ra vùng đất này.

Ông H1, bà N1 sử dụng từ năm 1975 đến năm 2015 để trồng lúa sau đó trong cây tràm. Thời gian trồng tràm ông, bà có bán đất làm đường, hiện tại trên phần đất còn trong thời gian ông H1, bà N1 canh tác thì có làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng / một cái hầm và ít cây tràm. Năm 2015, ông H1 và bà N1 tặng cho con là ông H đất tại Ủy ban nhân dân xã T, đến ngày 13/4/2001 được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân xã T chấp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/8/2001, Phòng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn huyện T (nay là huyện B) xét thấy đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên

ngày 18/3/2002 cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị N1.

Ngày 15/5/2015, hộ gia đình bà N1 tặng cho con là ông Nguyễn Thanh H, khi làm thủ tục tặng cho đất, ông H1, bà N1 có làm đơn gửi Ủy ban xã T được xác nhận tình trạng đất hợp lệ.

Đối với việc năm 2010, ông H1 và bà N1 đến Ủy ban nhân xã T bàn giao lại đất cho Ủy ban nhân dân xã T vì trong dòng họ có tranh chấp đất (Xảy ra từ năm 2007, Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện B) và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thu đất giải quyết) đối với thửa 375 có diện tích đất 5.300m². Do thửa 369, tờ bản đồ số 13 chung số với thửa 375, tờ bản đồ số 13, ông H1, bà N1 sợ bị ảnh hưởng nên có bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã T nhưng các con ngăn cản nên thực tế không giao trả đất và Ủy ban cũng không yêu cầu.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B:

Tại Công văn số 1780/UBND-NC ngày 14/8/2017: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341 QSDĐ/TU ngày 18/3/2002 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N1 có nguồn gốc sử dụng đất: Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 13/4/2001 kê khai: “Thửa kể năm 1993”.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341 QSDĐ/TU ngày 18/3/2002 cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N1 được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCDC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký kê khai đất đai, lập hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện thời gian niêm yết công khai hồ sơ đăng ký đất đai chưa đảm bảo theo quy định. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341 QSDĐ/TU ngày 18/3/2002 cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N1 không qua đo đạc thực tế.

Tại Công văn số 1917/UBND-NC ngày 18/8/2016: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 31/3/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N1 thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T trên cơ sở cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | số 01341 QSDĐ/TU ngày 18/3/2002.

Về trình tự thủ tục: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 31/3/2015 diện tích thửa đất không qua đo đạc thực tế, chỉ căn cứ diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp thực hiện trích lục chuyển sang, không thực hiện việc đo đạc cắm mốc và lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liên kề.

Về nguồn gốc: Khu đất thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CH00875 ngày 31/3/2015 cho hộ bà Huỳnh Thị N1 có nguồn gốc nhận thừa kế quyền sử dụng đất năm 1993 (Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 13/4/2001). Ngày 02/6/2015, thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp F, xã T đăng ký biến động tặng cho toàn bộ diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 31/3/2015 cho ông Nguyễn Thanh H.

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện B được phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 27/3/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh B diện tích 924m² thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp F, xã T được quy hoạch đất ở nông thôn (ONT).

Tại Công văn số 1018/UBND-NC ngày 16/5/2017: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 23/6/2015 cấp cho ông Nguyễn Thanh H trên cơ sở nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ bà Huỳnh Thị N1 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 20 của Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Bà Lại Thị Kim T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 23/6/2015 cấp cho ông Nguyễn Thanh H là không có cơ sở.

Ngày 08/10/2012, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là huyện B) ban hành Văn bản số 1574/VPĐK-KT giao trả hồ sơ chưa đủ điều kiện để thực hiện đo đạc, giải quyết trường hợp của bà T1. Tại thời điểm trên, bà T1 đang thực hiện thủ tục đo đạc tách bao khu đất của bà T1.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T:

Tại Công văn số 465 ngày 23/8/2017: Bản vẽ đo đạc thể hiện phần diện tích các đương sự tranh chấp có 01 tuyến mương thủy lợi có diện tích 49,2m² thuộc thửa đất các đương sự đang tranh chấp. Tuyến mương thủy lợi do Nhà nước quản lý, sử dụng cho Trạm bơm Thường Tân 1 để phục vụ nông nghiệp. Tại bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện phần diện tích đo đạc thực tế dưới sự hướng của các đương sự thì thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 có một phần thuộc tuyến đường nhựa là đường liên ấp D, 5, 6 do Ủy ban nhân dân xã T quản lý, sử dụng để phục vụ nhu cầu của nhân dân.

Tại Công văn số 123/CVUBND-ĐC ngày 19/3/2018: Đầu năm 2001, Ủy ban nhân dân xã T thông báo cho các hộ dân trong và ngoài xã có đất đến Ủy ban nhân dân xã T để đăng ký quyền sử dụng đất lần 2 (Lần 1 vào năm 1999) theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị N1 đăng ký là đúng quy định của pháp luật và tại thời điểm đăng ký thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 không tranh chấp với các chủ sử dụng liền kề nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1. Theo Ủy ban nhân dân xã T thì do thửa đất cấp cho hộ nên chưa có cơ sở thu hồi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Ngày 15/5/2015, Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 369, tờ bản

đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (bên tặng cho là hộ cụ Nguyễn Văn H1 và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh H). Quá trình thực hiện công chứng, Công chứng viên tuân thủ đúng quy định của pháp luật trên cơ sở các tài liệu, văn bản mà hai bên cung cấp và đã công chứng vào “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” số 0343, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/7/2018, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Lại Thị Kim T1 trả lại thửa đất số 369 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã T, huyện T (N là huyện B), tỉnh Bình Dương.

Buộc bà Lại Thị Kim T1 trả cho ông Nguyễn Thanh H diện tích 840,8m² (trong đó có 299,m² hành lang an toàn đường bộ - Khu B) thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (ký hiệu: Khu A và Khu B) tứ cận như sau: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp thửa 370, Bắc giáp nương thủy lợi, Nam giáp thửa 371 và đường nhựa (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Lại Thị Kim T1 tháo dỡ mái che diện tích 24m² (Ký hiệu Khu C).

3. Không chấp nhận phản tố của bà Lại Thị Kim T1 về việc:

Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N1 với ông Nguyễn Thanh H vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 631284, số vào sổ CH 00875 ông Nguyễn Thanh H ngày 23/6/2015.

Công nhận cho bà Lại Thị Kim T1 diện tích đất 924m² thuộc thửa đất 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà Lại Thị Kim T1 số tiền 3.776.000 đồng. Sau khi bồi hoàn xong, ông Nguyễn Thanh H được quyền sử dụng các tài sản trên thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13.

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

Ngày 26/7/2018, bà Lại Thị Kim T1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 08/8/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện B ban hành Quyết định Kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên vì lý do cấp sơ

thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa tiến hành đối chất làm rõ vấn đề trả lại đất của ông H1, bà N1.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 10/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị Kim T1

Sửa Bản án sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc: Yêu cầu bà Lại Thị Kim T1 trả lại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc: Yêu cầu bà Lại Thị Kim T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và phải tháo dỡ mái che diện tích 24m².

1.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lại Thị Kim T1: Xác định bà Lại Thị Kim T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 840,8m² (trong đó có 299m² hành lang an toàn đường bộ - khu B) thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương (ký hiệu: Khu A và khu B) tứ cận như sau: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp thửa 370, Nam giáp thửa 371 và đường nhựa, Bắc giáp mương thủy lợi (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.4. Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N1 với ông Nguyễn Thanh H được Văn phòng C2, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 vô hiệu.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 631284, số vào sổ CH 00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thanh H ngày 23/6/2015.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 631284, số vào sổ CH 00875 cấp cho ông Nguyễn Thanh H ngày 23/6/2015 điều chỉnh tên người sử dụng đất là bà Lại Thị Kim T1 có nghĩa vụ đăng ký, kê khai quyền sử dụng thửa đất số 369 ghi tại Mục 1.3 phần quyết định của bản án này theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí.

Ngày 21/6/2019, ông Nguyễn Thanh H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 276/QĐ-VKS-V1 ngày 13/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 122/2021/DS-GĐT ngày 05/5/2021 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận Kháng nghị số 276/QĐ-VKS-V1 ngày 13/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Sau khi nhận được Quyết định giám đốc thẩm, ông Nguyễn Thanh H có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2024/KN-DS ngày 26/4/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 122/2021/DS-GĐT ngày 05/5/2021 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 12/8/2024, Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 37/2024/DS-GĐT quyết định:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2024/KN-DS ngày 26/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 122/2021/DS-GĐT ngày 05/5/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H với bị đơn là bà Lại Thị Kim T1 và 13 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án.

Đối với yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa về việc triệu tập ông Nguyễn Văn T7 – nguyên là chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T để làm rõ về nguồn gốc đất tranh chấp và việc trả đất của cụ H1 và cụ N1 là không cần thiết vì Ủy ban nhân dân xã T đã tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã có văn bản trả lời về những nội dung này.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: Diện tích đất tranh chấp thực tế bà Lại Thị Kim T1 là người sử dụng đất, trên đất có cây trồng và nhà chòi của bà T1. Nguồn gốc đất của ông H có được là do cha, mẹ là ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Thị N1 tặng cho vào năm 2015. Tuy nhiên, khi vợ chồng bà N1 được cấp quyền sử dụng đất thì bà Lại Thị Kim T1 phát hiện và tranh chấp từ năm 2010. Tại Ủy ban nhân dân xã T làm việc, vợ chồng ông H1, bà N1 thừa nhận đất tranh chấp vợ chồng ông, bà được cấp là nhầm lẫn, vợ chồng ông không sử dụng đất này. Ông H1, bà N1 tự nguyện làm đơn trả lại đất (thừa đất tranh chấp) năm 2010 và năm 2013. Tại biên bản làm việc ngày 29/01/2013 vợ chồng ông H1, bà N1 lại khẳng định sẽ trả phần đất cấp nhầm trong sổ cho bà T1 nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp ngân hàng nên chưa điều chỉnh. Năm 2015, vợ chồng bà N1, ông H1 lại lập hợp đồng tặng cho ông H là không đúng. Ông H căn cứ GCNQSDĐ được cấp để yêu cầu bà T1 trả đất là không đúng.

Theo quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B xác định Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra xác minh làm rõ, không đổi chất. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc lần 1 đã xác minh, tiến hành đổi chất giữa các bên. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định trên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, những người này đã có lời khai đầy đủ trong quá trình tham gia tố tụng, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Sau khi vụ án được thụ lý lại, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp, các đương sự còn lại không ai yêu cầu tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Do đó, căn cứ Điều

104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Thông tư Liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ T8 hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản, Tòa án không tiến hành định giá lại tài sản mà sử dụng kết quả định giá do Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện để tính giá trị tài sản tranh chấp.

[1.3] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu triệu tập ông Nguyễn Văn T7 – nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T để làm rõ về nguồn gốc đất và việc trả đất của cụ H1 và cụ N1. Xét thấy, quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập Ủy ban nhân dân xã T tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Ủy ban nhân dân xã T đã có văn bản trình bày liên quan đến nội dung trên nên việc triệu tập ông T7 là không cần thiết.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lại Thị Kim T1 trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 840,8m² thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 13 tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đất có nguồn gốc do cha mẹ cụ Huỳnh Thị N1 khai phá trước năm 1975 sau đó giao lại cho vợ chồng cụ Huỳnh Thị N1 và cụ Nguyễn Văn H1 (cụ N1, cụ H1 là cha mẹ ông H) sử dụng. Năm 2001, cụ N1 đại diện cho hộ gia đình đến UBND xã T đăng ký kê khai phần đất đang sử dụng và đã được UBND xã T xác nhận ghi tên vào sổ mục kê, sổ địa chính địa phương. Ngày 18/3/2002, Ủy ban nhân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 013410SDĐ/TU cho hộ bà Huỳnh Thị N1 với diện tích đất 924m², thuộc thửa số 369, tờ bản đồ 13. Đến ngày 31/3/2015, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp đổi cho hộ bà Huỳnh Thị N1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 trên cơ sở cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2002. Ngày 15/5/2015, vợ chồng cụ N1 ký hợp đồng tặng cho ông H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực vào ngày 15/5/2015, đến ngày 23/6/2015, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H vì cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên do ông bà ngoại bà T1 là cụ Nguyễn Văn M1 và cụ H3 khai phá từ năm 1975, đến năm 1980 thì tặng cho lại bà T1 sử dụng trồng tràm, cây ăn trái và hoa màu cho đến nay.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Căn cứ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/3/2001 của cụ Huỳnh Thị N1; Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2002 của Ủy ban nhân dân xã T đối với cụ Huỳnh Thị N1; Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 24/12/2002; Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 10/12/2004 có đầy đủ cơ sở để khẳng định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ N1 và cụ H1, quá trình quản lý và sử dụng đất hộ cụ N1 cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế

của chủ sử dụng đất đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại Công văn số 123/UBND-ĐC ngày 19/3/2018 của Ủy ban nhân dân xã T đã xác định: “Bà Huỳnh Thị N1 thực hiện thủ tục đăng ký kê khai thửa 369 là đúng theo quy định của pháp luật và tại thời điểm đăng ký thửa không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề”. Do đó, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 369, tờ bản đồ số 13 cấp cho hộ cụ Huỳnh Thị N1 được thực hiện theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Bà T1 cho rằng đất có nguồn gốc do cụ M1, cụ H3 khai phá và thực tế bà là người trực tiếp sử dụng thửa đất số 370 (Giáp thửa đất tranh chấp) từ năm 1980 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại Công văn số 123/CVUBND-ĐC ngày 19/3/2018 của Ủy ban nhân dân xã T đã nêu: “Đầu năm 2001, Ủy ban nhân dân xã T thông báo cho các hộ dân trong xã có đất thì đến Ủy ban nhân dân xã T để đăng ký quyền sử dụng đất lần 2 (Lần 1 vào năm 1999) theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị N1 đăng ký là đúng quy định của pháp luật và tại thời điểm đăng ký thì thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 không tranh chấp với các chủ sử dụng liền kề nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1. Ngày 10/8/2001, Phòng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn huyện T xét thấy đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 18/3/2002 cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị N1”. Như vậy, lời khai trong quá trình tố tụng bà T1 cho rằng thời điểm năm 2002 bà T1 không biết hộ cụ N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 369 trong khi bà là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất liền kề (thửa 370) là không có cơ sở.

Bà T1 căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn L (nguyên trưởng ấp F, xã T) ngày 22/9/2016 để xác định đất là của gia đình bà vì ông L đã khai rằng khi làm đường giao thông liên ấp thì ông Trần Văn D1 làm trưởng ban điều hành ấp cùng Ủy ban nhân dân xã lấy một phần đất đang tranh chấp làm đường, có đền bù cho bà T1, hiện trạng đất có cái hố là do lấy đất làm đường. Bà T1 cũng xác nhận được đền bù 200.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ. Trong khi đó tại Công văn số 159/UBND ngày 17/3/2017 UBND xã T đã cung cấp thông tin như sau: *Đối với việc UBND xã móc đất làm đường khoảng năm 1980 có đền bù cho chủ sử dụng thửa 369 hay không thì hiện nay UBND xã chưa có thông tin vì chưa tìm được hồ sơ lưu trữ.* Đồng thời, tại Văn bản số 11/UBND-TP ngày 09/01/2017, Chủ tịch UBND xã T (thời điểm đó là ông Nguyễn Minh C1) đã nêu rõ: “UBND xã xác nhận vào biên bản ngày 22/9/2016 chỉ xác nhận ông L là công dân trên địa bàn xã cung cấp thông tin cho cơ quan Tòa án. UBND xã không xác nhận nội dung biên bản làm việc của Tòa án với ông Nguyễn Văn L”.

Bà T1 còn căn cứ vào Đơn xin trả lại đất đề ngày 27/8/2010, Đơn xin trả đất ngày 29/01/2013 của cụ H1 và cụ N1 để xác định thửa đất 369, tờ bản đồ 13 có nguồn gốc của gia đình. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 thì cụ H1 và cụ N1 đồng ý tách thửa 369, diện tích 924m² từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341 để điều chỉnh giảm diện tích theo đúng hiện trạng sử dụng đất. Tại Đơn xin xác

nhận về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất thì cụ H1 và cụ N1 cũng xác định năm 2010 hai cụ đồng ý trả lại đất là do dòng họ đang tranh chấp đất của ông bà để lại đối với thửa 375. Điều này là phù hợp vì tại thời điểm năm 2002 thì thửa đất 369 được cấp chung giấy chứng nhận với thửa 375, diện tích 5.300m² đang có tranh chấp (Bản án số 27/2007/DS-ST ngày 15/5/2007 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên và Bản án số 84/2008/DS-PT ngày 09/5/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Thực tế, sau khi có Biên bản ngày 26/5/2010 và Ủy ban nhân dân xã T có ban hành Công văn số 13/CV-UBND ngày 31/5/2010 gửi Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) đề nghị thu hồi thửa đất 369 do cụ N1 đứng tên giấy chứng nhận, vì lý do “cấp sai đối tượng” nhưng thực tế, sau khi có đơn xin trả đất thì cụ H1 và cụ N1 không thực hiện. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cũng không thực hiện các thủ tục thu hồi đất nên việc xin trả lại đất thực tế chưa hoàn thành. Mặt khác, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ N1 được thực hiện từ năm 2002 còn Biên bản được lập vào năm 2010 nên không có cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ N1 năm 2002 là sai đối tượng. Bên cạnh đó, tại Công văn số 123/CV UBND-ĐC ngày 19/3/2018 của Ủy ban nhân dân xã T đã xác định thời điểm cụ N1 đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 369 là đúng quy định và không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Tại Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thực tế ngày 29/01/2013 do Ủy ban nhân dân xã T, cụ H1 và cụ N1 có nêu ý kiến trả lại thửa đất 369, tờ bản đồ 13 cho UBND xã để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà Lại Thị Kim T1. Tuy nhiên, tại Đơn xin trả đất ngày 29/01/2013 thì cụ H1 và cụ N1 chỉ xác định trả đất cho UBND xã, không nêu việc trả đất cho bà T1 và bà T1 cũng không tranh chấp để yêu cầu vợ chồng cụ N1 trả đất. Tại Biên bản làm việc ngày 22/02/2019 do TAND tỉnh Bình Dương thực hiện đối với cụ H1 và cụ N1 thì cụ H1 cũng xác định: *“Nói cho ngay đất trên đó do bên vợ tôi cho, cụ thể là ông Huỳnh Văn T5 là cha vợ tôi cho, đất gò khô cần trồng tría không có hiệu quả. Tôi có trồng tràm và cắm mốc đất nhưng cứ bị người phá và trâu bò phá nên xem như bỏ hoang và tôi có báo cho xã xem như đất tôi khai phá nhằm và xã lập biên bản thì tôi ký chứ không làm đơn bỏ đất”*.

Ngày 22/5/2015, UBND xã T đã xác nhận tại Đơn xác nhận tình trạng bất động sản của cụ N1 nội dung: diện tích 924m² thuộc thửa số 369 do bà Huỳnh Thị N1 đứng tên hiện sử dụng hợp pháp, không có tranh chấp, không quy hoạch, không bị thi hành án, không bị hạn chế giao dịch dân sự.

Tại Công văn phúc đáp số 1018/UBND-NC ngày 16/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) đã thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 23/6/2015 cấp cho ông Nguyễn Thanh H trên cơ sở nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ cụ Huỳnh Thị N1 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 20 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015. Từ những phân tích trên nhận thấy thửa đất số 369, tờ bản đồ 13 có

diện tích theo đo đạc thực tế 840,8m² được cấp cho ông H là hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Như đã phân tích nguồn gốc thửa đất số 369 tờ bản đồ số 13 diện tích sử dụng 924m² (Diện tích qua đo đạc thực tế là 840,8m²) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là có cơ sở. Năm 2012, bà T1 có đơn đề nghị đo đạc tách thửa thì Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (nay là huyện B) ban hành Văn bản số 1584/VPĐK-KT ngày 08/10/2012 về việc trả lại hồ sơ do thửa đất bà T1 yêu cầu đo đạc tách thửa đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà N1, bà T1 chưa cung cấp được các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất. Đồng thời, tại biên bản xác nhận ngày 12/12/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T thể hiện: *Việc bà Lại Thị Kim T1 cung cấp giấy tờ cho Tòa án như: Đơn xin trả đất ngày 29/01/2013 và Biên bản kiểm tra hiện trạng đất ngày 29/01/2013 là việc cá nhân của cơ quan Tòa án. UBND xã không xác nhận nội dung cũng như tính pháp lý của Biên bản kiểm tra hiện trạng và Đơn xin trả lại đất trên, theo Nghị định 99/2016/NĐ-CP, biên bản không đầy đủ họ tên chữ ký lãnh đạo cũng như không có dấu mộc của cơ quan thì không thể hiện được tính chất pháp lý.* Như vậy, bà T1 không chứng minh được nguồn gốc đất, bà T1 sử dụng đất của hộ N1 khi hộ N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sử dụng trái luật. Việc bà T1 cố tình thay đổi hiện trạng đất tranh chấp đã bị UBND xã T lập biên bản làm việc ngày 03/3/2016 có nội dung: *“Tại thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân xã G bà Lại Thị Kim T1 không thực hiện đúng nội dung biên bản hòa giải....Ủy ban nhân dân xã đề nghị bà T1 thực hiện đúng nội dung biên bản hòa giải trước đây, không tiếp tục vi phạm”*.

Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 23/6/2015 cấp cho ông Nguyễn Thanh H trên cơ sở nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ bà Huỳnh Thị N1 được xác định thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 20 của Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và phù hợp với trình bày của Văn phòng C2. Bà T1 có phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N1 với ông Nguyễn Thanh H vô hiệu, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 631284, số vào sổ CH 00875 cấp cho ông H ngày 23/6/2015 và công nhận cho bà T1 quyền sử dụng diện tích 924m² thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1 là phù hợp.

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 122/2021/DS-GĐT ngày 05/5/2021 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì đến ngày 14/02/2023, bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ 13 diện tích 840,8m² nêu trên căn cứ Bản án có hiệu lực của Tòa án. Xét việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là phù hợp điểm k Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013

Tại cấp phúc thẩm ông H yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì “*Khi xem xét huỷ quyết định quy định tại khoản 1 Điều này, Tòa án phải đưa cơ quan, tổ chức hoặc người có thẩm quyền đã ban hành quyết định tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định phải tham gia tố tụng và trình bày ý kiến của mình về quyết định cá biệt bị Tòa án xem xét huỷ”.

Tuy nhiên, Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định giám đốc thẩm số 122/2021/DS-GĐT ngày 05/5/2021 của TAND cấp cao thành phố Hồ Chí Minh đã bị Toà án nhân dân tối cao huỷ theo Quyết định giám đốc thẩm số 37/2024/DS-GĐT ngày 12/8/2024 nên căn cứ để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T1 không còn nên không cần thiết đưa Sở T (nay là Sở N) tỉnh Bình Dương tham gia vụ án.

Căn cứ kết quả xác minh tại Chi cục Thi hành án huyện B thì bà T1 đã được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quyết định của Bản án phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 10/4/2019 của TAND tỉnh Bình Dương. Riêng ông H chưa nhận.

Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị Kim T1; kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện B có căn cứ chấp nhận một phần, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án chưa là phù hợp.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp ngày 09/01/2025 thể hiện trên đất tranh chấp hiện có: 06 cây bưởi, 01 cây sung, 07 cây mai, 03 cây đại tướng quân (cây phát tài theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện B ngày 07/6/2016), 02 bụi xương rồng, 01 cây điệp, 01 bàn thiên, 02 trụ gỗ dùng làm hàng rào, 09 cây xoài, 02 cây dừa, 03 cây đu đủ, 01 cây cam, 01 cây mít, 50 cây hoa giấy, 01 cây tắc, 01 cây sambo, 01 gốc cây giáng hương, 02 cây lộc vùng, 07 cây mè chính, 01 nhà tạm (được sửa chữa lại trên nền mái che cũ do bà T1 xây dựng từ năm 2000) có kết cấu: mái tôn, nền gạch tàu, 03 mặt bao quan bằng tường gạch đinh không tô + lưới B40, cửa bằng khung sắt + lưới B40, 02 cây trụ bằng gỗ đã mục, không còn giá trị sử dụng. Hiện trạng cây trồng trên đất có thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2016 là do quá trình canh tác đã bị chết, bị đổ, trồng thêm sau khi xảy ra tranh chấp nhưng trước đó đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị các cây trồng trên đất (những cây trồng đã được xác định trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2016 của TAND huyện B và những cây bà T1 có trồng thêm sau thời điểm thẩm định) theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện B ngày 07/6/2016. Đối với những loại cây khác do bà T1 trồng được thể hiện trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2025 của TAND

tỉnh Bình Dương thì nguyên đơn yêu cầu bà T1 phải tự di dời để trả đất cho nguyên đơn, không đồng ý bồi thường giá trị. Vì vậy, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B liên quan đến nội dung này.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Lại Thị Kim T1 phải chịu theo quy định.

[5] Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh H phải chịu trên số tiền phải bồi hoàn cho bà T1. Bà Lại Thị Kim T1 phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Lại Thị Kim T1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị Kim T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Lại Thị Kim T1 trả lại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T (N là huyện B), tỉnh Bình Dương.

Buộc bà Lại Thị Kim T1 trả cho ông Nguyễn Thanh H diện tích 840,8m² (trong đó có 299m² hành lang an toàn đường bộ - Khu B) thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (ký hiệu: Khu A và Khu B) tứ cận như sau: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp thửa 370, Bắc giáp mương thủy lợi, Nam giáp thửa 371 và đường nhựa (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI746968, số vào sổ CS 03247 cấp cho bà Lại Thị Kim T1 ngày 14/02/2023. Ông Nguyễn Thanh H được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 369, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Lại Thị Kim T1 tháo dỡ nhà tạm, diện tích khoảng 24m² (Ký hiệu Khu C).

3. Không chấp nhận phản tố của bà Lại Thị Kim T1 về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N1 với ông Nguyễn Thanh H vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 631284, số vào sổ CH 00875 ông Nguyễn Thanh H ngày 23/6/2015.

- Công nhận cho bà Lại Thị Kim T1 diện tích đất 924m² thuộc thửa đất 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh B.

4. Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà Lại Thị Kim T1 số tiền 4.105.000 đồng. Sau khi bồi hoàn xong, ông Nguyễn Thanh H được quyền sử dụng các tài sản trên thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 gồm: 06 cây bưởi, 01 cây sung, 07 cây mai, 03 cây đại tướng quân, 02 bụi xương rồng, 01 cây điệp, 01 bàn thiên, 09 cây xoài, 02 cây dừa. Bà T1 có trách nhiệm di dời 03 cây đu đủ, 01 cây cam, 01 cây mít, 50 cây hoa giấy, 01 cây tắc, 01 cây sambo, 01 gốc cây giáng hương, 02 cây lộc vừng, 07 cây mè chính để trả lại đất cho ông H.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá lần 1: 2.700.000 đồng; chi phí thẩm định tại chỗ lần 2: 3.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh H đã tạm ứng và thực hiện xong. Bà T1 có trách nhiệm nộp lại số tiền 5.700.000 đồng để trả cho ông H.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh H phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004936 ngày 21/01/2016 và 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2014/0005339 ngày 18/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Trả cho ông H số tiền 1.400.000 đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Bà Lại Thị Kim T1 phải chịu 38.913.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí phúc thẩm: Bà Lại Thị Kim T1 phải chịu 300.000 đồng.

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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Dương;
- Dương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Thắm