

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 467/2023/DS-PT

Ngày 27-11-2023

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 tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 20 và 27 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 190/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 274/2023/QĐ-PT ngày 05/7/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 81/2023/TB-TA ngày 27/10/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích S, sinh năm 1960; địa chỉ: số A, hẻm T, đường X, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô N, sinh năm 1967; địa chỉ: số A đường số A, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020), có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: số E, đường A, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Tân T, sinh năm 1994; địa chỉ: số D, đường T, trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D,

tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021), có mặt.

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

1. Bà Tô Thị Ngọc Đ1, sinh năm 1978, có yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Tô Minh N1, sinh năm 1979, có yêu cầu vắng mặt.

3. Bà Tô Thị Ngọc L, sinh năm 1985, có mặt.

Cùng địa chỉ: số A, hẻm T, đường X, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1981, có mặt.

5. Ông Trần Quang H, sinh năm 1978, có mặt.

Cùng địa chỉ: số E đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Tô Thị K, sinh năm 1951; địa chỉ: số C khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Bà Tô Thị N2, sinh năm 1964; địa chỉ: số C khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

8. Bà Tô Thị C, sinh năm 1949; địa chỉ: số H khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

9. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1944; địa chỉ: số C N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ông Diệp H1, sinh năm 1966; địa chỉ: số E đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ông Trần Trung T1, sinh năm 1984;

12. Bà Trần Thị Phước H2, sinh năm 1987;

13. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: số E, đường A, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông T1, bà H2 và ông Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 (chết năm 2022), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1965; địa chỉ: số B khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

15. Bà Tô Thị B và ông Ngô Công T2; cùng địa chỉ: số C khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, bà B có mặt, ông T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16. Bà Tô Thị T3, sinh năm 1956; địa chỉ: số C khu phố T, phường D,

thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

17. Ông Tô Văn P1, sinh năm 1967; địa chỉ: số A khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18. Bà Tô Thị B1, sinh năm 1945; địa chỉ: số A khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

19. Bà Tô Thị T4, sinh năm 1958; địa chỉ: số E Xa Lộ H, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

20. Ủy ban nhân dân thành phố D, địa chỉ: Trung tâm hành chính D1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị N4; địa chỉ: số F khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị K1; địa chỉ: số A khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị N5; địa chỉ: số F đường số A, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị C1; địa chỉ: số F N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích S và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô N trình bày: Bà Nguyễn Thị Bích S là vợ của ông Tô Thiện C2 (chết năm 2008). Ông C2 và bà S có với nhau 03 người con là Tô Thị Ngọc Đ1, Tô Minh N1 và Tô Thị Ngọc L. Cha chồng của bà S là ông Tô Văn K2 được chú ruột là ông Tô Văn Đ2 tặng cho phần đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương). Sau khi ông K2 chết thì chồng của bà S là ông Tô Thiện C2 trực tiếp canh tác, sử dụng. Quá trình sử dụng đất, ông C2 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé ban hành Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 21/5/1993 giao cho ông C2 phần đất có diện tích 1.295,05m². Năm 1995, ông C2 đã thực hiện đăng ký kê khai vào sổ mục kê tại địa phương hai thửa đất gồm: thửa đất số 796 với diện tích 276m², loại đất nghĩa địa và thửa đất số 797 với diện tích 1500m², loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 06/5/1996, ông C2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ phần đất có diện tích 1.295,05m² với số tiền 40.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn D xác nhận ngày 22/6/1996. Riêng phần đất có diện tích 418,15m² do

trên đất có 07 ngôi mộ của các ông bà gồm: Vợ chồng ông Tô Văn Đ2, ông Tô Văn H4, bà Đặng Thị G, ông Tô Văn T5, ông Tô Văn Đ3 và bà Tô Thị D ông C2 không chuyển nhượng và vẫn do gia đình ông C2 quản lý, sử dụng.

Ông C2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ diện tích 1.295,05m² nhưng khi ông Đặng l hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gian dối kê khai toàn bộ diện tích đất với diện tích 1.713,2m² (trong đó có diện tích đất 418,15m² của gia đình bà S) và ông Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 với diện tích 1713,2m². Ngày 09/11/2020, bà S yêu cầu Ủy ban nhân dân phường D nhưng bị đơn không đồng ý trả lại phần đất cho nguyên đơn.

Sau khi đo đạc thực tế, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Nguyễn Thị Bích S quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 378,2m² (phần đất ký hiệu B,C trong Mảnh trích lục địa chính) tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Võ Tấn T trình bày: Ông Đặng là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 2695, tờ bản đồ số 2AB-10 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD749574 với diện tích 1.713,2m². Tuy nhiên, khi Tòa án đo đạc thực tế diện tích đất giảm. Nguồn gốc thửa đất là do ông Đặng n chuyển nhượng từ ông Tô Thiện C2 vào ngày 06/5/1996, được Ủy ban nhân dân thị trấn D chứng thực hợp đồng. Thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp. Khi chuyển nhượng đất chưa có bản vẽ, chưa được cấp giấy chứng nhận mà ông C2 chỉ được chính quyền xác nhận là người có quyền sử dụng đất. Ông C2 chuyển nhượng và xác nhận tứ cận thửa đất cho ông Đ. Các bên chỉ ước tính diện tích nên không biết chính xác diện tích bao nhiêu nên trong giấy chuyển nhượng ghi diện tích là 1.295,05m². Thời điểm ông Đặng l thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đo bằng không ảnh nên số liệu không chính xác. Vì vậy, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế có sự chênh lệch. Từ khi chuyển nhượng đến nay hình thể thửa đất không thay đổi. Khi tiến hành đo đạc đều cho chủ sử dụng đất liền kề ký giáp ranh. Hơn nữa khi bà P đăng ký kê khai đối với thửa đất số 2686 và 2697 thì bà P không kê khai phần diện tích 45,7m² (là phần đất có ký hiệu D trong Mảnh trích lục địa chính) và còn nhờ ông Đặng k giáp ranh, điều này chứng tỏ bà P đã tự thừa nhận phần đất có diện tích 45,7m² là thuộc quyền sử dụng của ông Đ.

Phía Đông Bắc thửa đất (giáp đường N), do bà P là chủ sử dụng đất kế bên có nhu cầu kinh doanh nên đã mượn ông Đặng p đất theo đo đạc thực tế là 45,7m² để làm căn nhà tạm, mục đích là để buôn bán. Vì chỗ họ hàng thân thiết nên khi cho mượn đất không lập giấy tờ. Bà P hứa khi nào ông Đ có nhu cầu sử dụng thì báo, bà P sẽ tháo dỡ và trả lại đất.

Nhận thấy việc bà P sử dụng đất mà ông Đ được nhà nước cấp giấy chứng nhận nhưng không chịu trả lại gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, thậm chí bà P còn sử dụng đất sai mục đích. Do đó, ông Đ có

yêu cầu độc lập trong vụ án yêu cầu bà P phải tháo dỡ toàn bộ nhà tạm và tài sản gắn liền với đất có diện tích 45,7m² thuộc một phần thửa đất số 2695, tờ bản đồ 2AB-10 và trả lại đất cho ông Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà P thì bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P trình bày: Ông ngoại của bà P là Nguyễn Văn N6 (chết năm 1998) và bà ngoại Nguyễn Thị H5 (chết năm 1981) trực tiếp sử dụng phần đất có diện tích khoảng 9.000m² tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Năm 1998 ông N6 chết thì các con của ông tiếp tục sử dụng đất. Phần đất này được ông Nguyễn Thành V là người được ông ngoại giao quyền quản lý đã đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân thị trấn D. Sau đó các con ruột của ông N6 phân chia đất để cất nhà ở. Bà Nguyễn Thị V1 (là mẹ ruột của bà P, bà V1 đã chết ngày 10/3/2023) được phân chia phần đất có diện tích 45,7m² (trên đất có một ngôi mộ chôn làm bằng đá ong). Đến năm 2001 bà V1 đã cho bà P phần đất này. Năm 2002, bà P di dời ngôi mộ chôn và xây dựng căn nhà cấp 4 để ở cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất bà P có đến Ủy ban nhân dân thị trấn D để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cán bộ địa chính cho biết nhà đất của bà không đủ hạn mức và nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ nên không được giải quyết cấp giấy. Việc bà Nguyễn Thị Bích S khởi kiện ông Trần Văn Đ để đòi lại phần đất mộ thì bà mới biết phần đất bà đang sử dụng diện tích 45,7m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ. Do đó bà P có yêu cầu độc lập đối với bị đơn, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 45,7m² (phần đất ký hiệu D trong mảnh trích lục địa chính) tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H trình bày: Ông H là chồng bà P, thống nhất ý kiến của bà P. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ1, ông N1, bà L, bà K, bà N2, bà C, bà N3, ông H, bà T3, ông P1, bà B1, bà T4 trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, ông T2 trình bày: Ngày 28/6/2009, bà B nhận chuyển nhượng của ông Đặng p đất có diện tích 8m² (dài 8m, rộng 1m) với giá 15.000.000 đồng. Bà B đã xây dựng căn nhà của bà ra hết phần đất nhận chuyển nhượng. Phần đất này bà B chưa hợp thức hóa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng giữa bà và ông Đ. Ông T2 xác định phần đất chuyển nhượng là tài sản riêng của bà B. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành V trình bày: Ông V là anh họ của bà Nguyễn Thị Hồng P, gọi mẹ của bà P là dì ruột. Ông được ông Nguyễn Văn N6 và bà Phan Thị H6 là ông bà ngoại cho quản lý phần đất của ông bà khai hoang sử dụng nhưng chưa kê khai đăng ký. Khoảng năm 1996 ông V làm thủ tục đăng ký vào sổ mục kê quản lý đất đai của xã A (nay là phường D) thửa đất tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Phần đất ông đăng ký bao gồm: phần đất của ông và bà P đã được cấp giấy chứng nhận; phần đất còn lại do bà P quản lý, sử dụng (xây nhà tạm) chưa được cấp giấy chứng nhận. Tứ cận phần đất ông đăng ký giáp ranh giới phía sau là đất của ông Tô Thiện C2, một cạnh giáp đất ông Diệp H1, một cạnh giáp đất bà Đặng Thị Kim H7, cạnh phía trước giáp đường. Phần đất hiện nay bà P xây nhà tạm sử dụng không được cấp giấy chứng nhận vì thời điểm đăng ký để được cấp giấy chứng nhận thì phần đất này còn tồn tại ngôi mộ chờ của ông N6 (sau này không chôn nên bà P đã san lấp), hơn nữa phần đất nằm hoàn toàn trong hành lang đường bộ nên không được cấp giấy chứng nhận. Ông V làm thủ tục theo quy định của Nhà nước và chỉ biết phần đất kê khai có tứ cận như thế nào chứ không biết chính xác phần đất có diện tích 45,7m² (là phần có ký hiệu D trong mảnh trích lục địa chính) nằm trong thửa đất nào trong sổ mục kê. Phần đất này ông V đã giao cho bà P quản lý, sử dụng, bà P xây nhà tạm để ở và sử dụng ổn định đến nay ông đều biết và không có ý kiến gì. Đối với phần đất của ông Tô Thiện C2 thì trước đây phần đất của ông Tô Thiện C2 có tứ cận: phía trước giáp đất của ông V (phần đất hiện nay bà P đã xây nhà tạm để sử dụng), cạnh sau giáp đất của ông Tô Văn K3 (ba của bà N2, bà K); cạnh bên trái giáp đất của bà Đặng Thị Kim H7, ông T6, bà Ba U S1; cạnh bên phải giáp đất D. Còn tứ cận phần đất mà ông C2 đã bán cho ông Đặng như thế n1 thì ông V không biết.

Đối với yêu cầu độc lập của bà P, thì ông V đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ. Việc Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ, diện tích đất mà bà P đang quản lý nằm luôn trong sổ của ông Đ là không đúng nên ông V đề nghị khi Tòa án giải quyết phải kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất này ra khỏi sổ của ông Đ để bảo đảm quyền lợi cho bà P. Ông V xác định ông V đã giao đất cho bà P nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến phần đất này. Trường hợp phần đất đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận thì bà P được cấp giấy chứng nhận. Nếu phần đất này không đủ điều kiện tách sổ và phải giải quyết bằng tiền thì bà P là người được nhận toàn bộ số tiền. Ông V không đóng góp xây dựng, sửa chữa, tôn tạo gì đối với tài sản gắn liền với đất. Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn Đ ông đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H3 (đã chết năm 2022), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H3 là ông Trần Văn Đ, ông Trần Trung T1 và bà Trần Thị Phước H2 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Trần Văn Đ.

Ý kiến của những người làm chứng các bà Nguyễn Thị N5, bà Nguyễn Thị N4, bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị K1: Ông Nguyễn Thành V được ông

bà ngoại là Nguyễn Văn N6 và bà Phan Thị H6 cho quản lý phần đất của ông bà (phần đất này do ông bà ngoại khai hoang sử dụng nhưng chưa kê khai đăng ký). Khoảng năm 1996 ông V làm thủ tục đăng ký vào sổ mục kê quản lý đất đai của xã A (nay là phường D) thửa đất số 812 và 813 tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông V đăng ký hết thửa đất của ông ấy, thửa đất của bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cả phần đất mà hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà P đang quản lý (xây nhà tạm). Phần đất này đã được ông V kê khai, đăng ký và giao cho bà P quản lý, sử dụng. Bà P xây nhà tạm để ở và sử dụng ổn định đến nay không ai tranh chấp gì. Các bà xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến phần đất có diện tích 45,7m² mà bà P đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích S đối với bị đơn ông Trần Văn Đ về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Bà Nguyễn Thị Bích S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 378,2m², thuộc một phần thửa đất số 2695, tờ bản đồ số 2AB-10, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (ký hiệu B,C trong bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P đối với bị đơn ông Trần Văn Đ về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Bà Nguyễn Thị Hồng P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 45,7m², thuộc một phần thửa đất số 2695, tờ bản đồ số 2AB-10, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (ký hiệu D trong bản vẽ kèm theo).

3. Bà Nguyễn Thị Bích S và bà Nguyễn Thị Hồng P được quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

4. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Trần Văn Đ ngày 12/5/2006 để cấp quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn Đ đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng P về việc buộc bà Nguyễn Thị Hồng P phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại cho ông Đặng p đất diện tích 45,7m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/4/2023 bị đơn ông Trần Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích S, yêu cầu độc lập

của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Đ đối với bà Nguyễn Thị Hồng P.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Theo kết quả định giá ngày 25/10/2023 thì giá trị quyền sử dụng đất bình quân là 35.000.000 đồng/m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án và trình bày bổ sung:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm thì nguyên đơn không đồng ý vì kết quả định giá này quá thấp và chênh lệch so với Hội đồng định giá cấp sơ thẩm, đề nghị mời tổ chức thẩm định giá định giá lại tài sản tranh chấp.

Nguyên đơn trình bày bổ sung: Khu mô mả là của gia tộc nhà chồng bà S là ông Tô Thiện C2 được chôn cất từ khoảng năm 1930, ngôi mộ chôn cất sau cùng vào khoảng năm 1987, vì vậy ông Đ cho rằng ông C2 chuyển nhượng luôn cả phần mộ là không có căn cứ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý mời tổ chức thẩm định giá như đề nghị của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P, ông Trần Quang H trình bày: Phần đất bà P đang quản lý có nguồn gốc do ông bà để lại và ông Nguyễn Thành V có đăng ký sổ mục kê sau đó ông V cho bà P sử dụng, bà P có làm nhà tiền chế để buôn bán và cho ông Lê Văn T7, ông Lê Văn T8 thuê lại một phần, việc thuê chỉ nói miệng với nhau và không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ án, bà P cũng không có ý kiến gì về kết quả định giá tại cấp phúc thẩm; không biết đất của mình đã được cấp cho ông Đặng n2 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành V trình bày: Phần đất ông V đăng ký sổ mục kê vào năm 1995 là đất của gia tộc, ông V đã đăng ký khi gia tộc chưa thỏa thuận chia đất. Đến năm 2002, thì gia tộc gồm: bà Nguyễn Thị N5, bà Nguyễn Thị V1, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B2, bà Nguyễn Thị N4, bà Nguyễn Thị K1 cùng với ông V, bà P có thỏa thuận cho ông V 106,5m² thuộc thửa 813; cho bà P 106,5m² thuộc thửa 813 để cất nhà ở, thỏa thuận có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn D. Ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, phần ông V đăng ký sổ mục kê, ông V không để ý nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị K trình bày: Trên phần đất tranh chấp có 07 ngôi mộ của dòng tộc họ Tô. Các ngôi mộ này chôn cất nhiều thời kỳ, trong đó ngôi mộ chôn cất sau cùng là vào khoảng năm 1987. Vào năm 2010-2012, do cỏ mọc nhiều nên các chị em thân tộc bà K xin phép ông Đặng dọn d khu mộ, làm hàng rào lưới B40 để giữ gìn khu mộ như hiện nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những 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: Năm 1993, ông Tô Thiện C2 được Nhà nước quyết định giao đất diện tích 1.295,05m², theo Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 21/5/199 của Ủy ban nhân dân huyện T, theo quyết định giao đất thì khu đất có tứ cận rõ ràng. Năm 1996, ông C2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ với diện tích 1.295,05m². Năm 2006, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 ngày 12/5/2006 với diện tích với diện tích 1.713,2m². Ủy ban nhân dân thành phố D có văn bản thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường D, bản vẽ của Bộ Q. Văn bản của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố D thể hiện đất ông Đ không giáp đường N mà giáp khu mộ. Trên đất hiện nay có 07 ngôi mộ chôn qua nhiều thời kỳ, ngôi chôn lâu nhất là vào năm 1930 và ngôi sau cùng là 1987. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P và thực tế đất tranh chấp thì yêu cầu này không thuộc trường hợp tách thửa. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu thẩm định giá, bị đơn không đồng ý, xét việc không thẩm định giá lại cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án do đó đề nghị Hội đồng xét xử không nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Bị đơn ông Trần Văn Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Ngọc Đ1, ông Tô Minh N1, bà Nguyễn Thị N3, ông Diệp H1, ông Nguyễn Công T9, bà Tô Thị T3, ông Tô Văn P1, bà Tô Thị B1, bà Tô Thị T4, người đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố D, người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H3 là ông Trần Trung T1, bà Trần Thị Phước H2, ông Trần Văn Đ và những người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị N4, bà Nguyễn Thị K1, bà Nguyễn Thị N5, bà Nguyễn Thị C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị mời tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện thẩm định giá tài sản, người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý thực hiện thẩm định giá tài sản. Do các đương sự không thống nhất được với nhau về việc thẩm định giá tài sản nên Hội đồng xét xử

không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn mà căn cứ vào kết quả của Hội đồng định giá cấp tỉnh để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ông Tô Thiện C2 và ông Trần Văn Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/1996*” và được Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện T, tỉnh Sông Bé thị thực ngày 22/6/1996. Trong đơn chuyển nhượng ghi nhận diện tích chuyển nhượng 1.295,05m² tọa lạc tại khu D, ấp T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương).

Ngày 12/5/2006, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 với diện tích 1.713,2m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.655,8m²).

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, ông Tô Thiện C2 là chồng của bà S chỉ chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 1.295,05m² là đất của ông C2 được Ủy ban nhân dân huyện T giao đất theo Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 21/5/1993 nhưng khi thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn Đ đã gian dối để cấp luôn cả phần mộ mà gia tộc ông C2, trong đó phần mộ có diện tích là 193,5m², phần đất trống không có mộ là 184,7m² nên khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả lại diện tích đất tổng cộng là 378,2m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P yêu cầu được công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 45,7m², thuộc một phần thửa đất số 2695, tờ bản đồ số 2AB-10, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương mà Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P và cho rằng, khi nhận chuyển nhượng đất thì đất ông C2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có bản vẽ, hai bên chỉ ước lượng là 1.295,05m² vì ông C2 có quyết định giao đất ghi diện tích như vậy nhưng thực tế khi nhận chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất, ông C2 là người hướng dẫn ranh giới cụ thể phần đất chuyển nhượng và giao đất cho ông Đ quản lý từ năm 1996, trên cơ sở hướng dẫn phần đất chuyển nhượng của ông C2, ông Đặng tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận như hiện nay, vì nhận chuyển nhượng toàn bộ đất mới có lối ra đường công cộng. Năm 2002, ông Đ cho bà P làm một phần nhà tạm trên đất của mình để buôn bán, nay yêu cầu bà P phải tự tháo dỡ nhà trả đất cho ông Đ. Ông Đặng hoàn toàn không gian dối như nguyên đơn trình bày.

Xét phần trình bày của bị đơn là có căn cứ, bởi các lẽ sau:

[2.2] Phần đất có nhà tạm bà Nguyễn Thị Hồng P trên đất theo bà P trình bày, năm 1995 ông Nguyễn Thành V có đăng ký sổ mục kê thửa 812 diện tích

457m² và thửa 813 diện tích 29m². Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông V xác định, ông V có kê khai vào sổ mục kê, việc kê khai thực hiện trước khi gia tộc thỏa thuận phân chia tài sản. Vào năm 2002, do một số con cháu tự ý kê khai đại trà nên gia tộc của ông V, bà P đã có thỏa thuận cho ông V diện tích đất 106,5m² thuộc thửa 813; cho bà P diện tích đất 106,5m² thuộc thửa 813 để cất nhà ở, thỏa thuận có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn D (bút lục 181). Ông V, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03264 ngày 11/01/2007 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng P, ông Trần Quang H (là chồng bà P) diện tích theo giấy chứng nhận là 37,3m² thuộc thửa 2696 thể hiện hướng phía đông và đông bắc giáp thửa 2695 (thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ). Tuy nhiên, do phần đất của bà P, ông H đang quản lý sử dụng theo văn bản thỏa thuận trong gia tộc năm 2002 có một phần đã cấp nhầm sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02787 ngày 07/8/2008 cấp cho ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 (vợ ông V) nên bà P khiếu nại lên Ủy ban nhân dân huyện D. Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 97/QĐ-UBND ngày 11/01/2011 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02787. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03264 của bà P cũng bị thu hồi theo hồ sơ số 36984 ngày 14/3/2012. Tại đơn xin tách thửa, hợp thửa và đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 21/11/2011, bà P xin nhập thửa 2696 và thửa 2697 thành thửa mới và được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05133 ngày 14/3/2012 cho ông H, bà P, diện tích được cấp là 83,1m², thửa 4516 (thửa mới), tờ bản đồ 2AB-10. Bà P kê khai hướng phía đông và đông bắc thửa đất 4516 cũng giáp thửa 2695 (thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ). Như vậy, có căn cứ xác định phần đất diện tích 45,7m², thuộc một phần thửa đất số 2695, tờ bản đồ số 2AB-10 mà bà P cất nhà tạm trên đất không phải có nguồn gốc của gia tộc bà P như bà P trình bày. Bà P trình bày vào năm 1995, bà P có kê khai đăng ký phần đất này nhưng chính quyền địa phương không tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Lời trình bày của bà P là không có căn cứ, theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường D thì bà P không kê khai đăng ký phần đất này. Do đó có căn cứ xác định, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất do các thành viên gia tộc phân chia bà P đã mặc nhiên thừa nhận phần đất diện tích 45,7m², thuộc một phần thửa đất số 2695 là của ông Đ.

Mặt khác, phần đất này nằm trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ đường N nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P và công nhận cho bà P được toàn quyền quản lý sử dụng là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất được pháp luật thừa nhận là ông Trần Văn Đ.

[2.3] Ông Tô Thiện C2 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé giao đất theo Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 21/5/1993, với diện tích 1.295,05m². Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1995 của Ủy ban nhân dân thị trấn D

(nay là phường D) thì ông Tô Thiện C2 đăng ký sổ mục kê thửa 796 diện tích 276m² đất nghĩa địa và thửa 797 diện tích 1500m² đất trồng cây lâu năm. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023 thì phần khu mộ (phần B) có diện tích 193,5m². Theo sự thừa nhận của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong dòng tộc họ T10 và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì khu mộ này có bảy ngôi mộ được chôn qua nhiều thời kỳ, trong đó ngôi mộ chôn sau cùng vào năm 1987. Xung quanh khu mộ có hàng rào lưới B40 do những người trong dòng tộc họ Tô rào chắn. Như vậy ông Tô Thiện C2 đăng ký sổ mục kê diện tích 276m² đất nghĩa địa là không phù hợp với thực tế (vượt 82,9m² so với thực tế).

Năm 1996, ông Tô Thiện C2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ quyền sử dụng đất này và được Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện T, tỉnh Sông Bé thị thực ngày 22/6/1996, khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc thực tế mà ghi nhận diện tích chuyển nhượng là 1.295,05m² (diện tích theo Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 21/5/1993) và ông C2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 40.000.000 đồng và giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng. Kể từ ngày giao đất cho ông Đ sử dụng, ông C2 không có ý kiến gì, nguyên đơn cũng không quản lý, sử dụng đất, do đó có cơ sở xác định diện tích đất ông Đ sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất trên thực tế. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông C2 và ông Đ là phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng (khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993). Năm 2006, ông Trần Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 diện tích 1.713,2m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.655,8m²), thuộc thửa 2695, tờ bản đồ 2AB-10 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương).

Tại Văn bản số 1804/UBND-TNMT ngày 10/8/2021 và Văn bản số 483/UBND-TNMT ngày 21/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố D thể hiện: việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 ngày 12/5/2006 cho ông Trần Văn Đ dựa trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ được Ủy ban nhân dân thị trấn D ký xác nhận ngày 13/3/2006, hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 2695, tờ bản đồ số 2AB-10, hồ sơ kỹ thuật thửa đất được lập trên cơ sở Bản đồ địa chính VN-2000 do Bộ Q đo đạc hiện trạng và biên tập. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 ngày 12/5/2006 cho ông Trần Văn Đ là đúng quy định theo Luật Đất đai năm 1993.

Tại Văn bản số 3317/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 09/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D xác định: các phần đất có ký hiệu B, C, D theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1701-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D vẽ ngày 19/5/2021 (đo đạc

lại theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H1594 ngày 12/5/2006 cấp cho ông Trần Văn Đ.

Tại Văn bản số 6213/CNVNĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 13/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D xác định: các phần đất có ký hiệu A, B, D theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1701-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D vẽ ngày 19/5/2021 (đo đạc lại theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023) thuộc thửa 2695, tờ bản đồ 50 (2AB-10), phần đất có ký hiệu C thuộc một phần thửa 2695 (diện tích 184,7m²) và một phần thuộc thửa 4172 (diện tích 2,9m²) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1701-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D vẽ ngày 19/5/2021 (đo đạc lại theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 ngày 12/5/2006.

Nguyên đơn căn cứ vào Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 21/5/1993 của Ủy ban nhân huyện T và sổ mục kê do ông Tô Thiện C2 tự kê khai và cho rằng ông C2 chỉ chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 1.295,05m² nên yêu cầu ông Đ phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tổng cộng là 378,2m², trong đó phần mộ có diện tích là 193,5m², phần đất trống diện tích là 187,6m² là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị K thừa nhận: vào khoảng năm 2010-2012, bà K và con cháu dòng tộc họ Tô có xin phép ông Đặng x rào lại khu mồ mả, điều đó thể hiện toàn bộ phần đất tranh chấp đã thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn Đ.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà Nguyễn Thị Bích S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 378,2m² (trong đó phần đất mồ mả là 193,5m²) thuộc một phần thửa đất số 2695, tờ bản đồ số 2AB-10, đất không tiếp giáp đường công cộng, việc công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế quá trình quản lý, sử dụng đất, không đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm và sự thừa nhận của các đương sự thì trước khi ông Tô Thiện C2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ thì phần đất thuộc thửa 2695, tờ bản đồ 2AB-10 đã có khu mộ của dòng họ Tô với tổng diện tích là 193,5m² tồn tại trên đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện D vẫn cấp quyền

sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ cả khu mồ mã là có sai sót, do đó cần kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Đ để trừ phần khu mồ mã diện tích 193,5m² và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, năm 2009, ông Trần Văn Đ chuyển nhượng cho bà Tô Thị B một phần đất diện tích 8,2m² theo “giấy chuyển nhượng đất ngày 28/6/2009”, bà B đã quản lý, sử dụng phần đất này. Tuy nhiên, bà B và ông Đ không ai yêu cầu giải quyết hợp đồng này nên Tòa án không xem xét.

Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn Đ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P về việc buộc bà Nguyễn Thị Hồng P phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại cho ông Đặng p đất diện tích 45,7m². Xét thấy, như phân tích, nhận định trên, tài sản của bà P trên đất là nhà tiền chế nằm hoàn toàn trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ đường N và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ, theo biên bản định giá ngày 25/10/2023 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự tỉnh Bình Dương thì phần nhà tạm của bà P diện tích 44m² không còn giá trị sử dụng nên buộc bà P phải tháo dỡ, di dời tài sản để giao trả cho ông Đặng q sử dụng đất diện tích 45,7m².

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Đ, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích S, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P, chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn Đ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, bị đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993
- Căn cứ các Điều 106, 166 của Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích S về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ phải trả quyền sử dụng đất diện tích 378,2m², trong đó phần mộ có diện tích là 193,5m², phần đất trống là 184,7m² (phần đất ký hiệu B và C trong Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023) thuộc một phần thửa 2695, tờ bản đồ 2AB-10, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45,7m² (phần đất ký hiệu D trong Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023) thuộc một phần thửa 2695, tờ bản đồ 2AB-10, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà P.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn Đ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P. Buộc bà P phải tháo dỡ, di dời phần nhà tạm diện tích 44m² kết cấu: nền gạch men+xi măng, vách tường xây gạch+tôn, khung sắt, mái tôn, cửa sắt kéo, gác gỗ, có nhà vệ sinh bên trong và các tài sản khác có trên đất để giao trả cho ông Đặng quyền sử dụng đất diện tích 45,7m² (phần đất ký hiệu D trong Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023) thuộc một phần thửa 2695, tờ bản đồ 2AB-10, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 749574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1594 ngày 12/5/2006 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp cho ông Trần Văn Đ để trừ phần diện tích đất mồ mả 193,5m² (phần đất ký hiệu B trong Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023) và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 347-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2023).

5. Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Trần Văn Đ tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

6. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Bích S và ông Trần Văn Đ là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0049642 ngày 26/5/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

7. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ

