

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 369/2024/DS-PT

Ngày 19-7-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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 Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Bà Bùi Văn Tâm.

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - 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 12 và 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024, về việc: tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 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: 245/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1952; địa chỉ: số G, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: số F T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 07/6/2023) và ông Lê Trung H1, sinh năm 1990, địa chỉ: số B, đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2023 và 15/12/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn H2 và ông Lê Hữu V, Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số B, khu T, đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ông V có mặt, ông H2 vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim H3 - Trưởng Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Kim H3, địa chỉ: số A, đường N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn C, sinh năm 1956; địa chỉ: số A tổ H, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: xóm A, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: số E, N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/6/2023); có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Thị V1, sinh năm 1955; địa chỉ: số A, tổ H, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Phan Viết H4, sinh năm 1982; địa chỉ: số E, tổ H, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Bà Phan Thị Thùy D, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, tổ H, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị Minh C1, sinh năm 1982; địa chỉ: số E, tổ H, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Bà Phan Thị Tuyết H5, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, tổ H, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

7. Bà Hồ Thị H6, sinh năm 1968; địa chỉ: số D, tổ H, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

8. Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: số I, tổ A, khu G, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn H7, sinh năm 1961; địa chỉ: số F, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố D: Ông Võ Văn H8 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Bà Mai Kim T1, sinh năm 1964; địa chỉ: 4 đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú trình bày:

Ông Nguyễn Văn N1 được thừa hưởng của cha là ông Nguyễn Văn Q để lại diện tích đất 15.200m² theo tờ Trích lục trong sổ bộ cũ số đăng ký 668 đã được Phòng Tư pháp Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh dịch thuật vào ngày 08/12/2018. Sau khi ông N1 chết thì để lại cho con gái là bà Nguyễn Thị Ú quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên từ năm 1977, đến năm 1995 bà Ú đi chấp hành án tù trong một vụ án hình sự nên bà có nhờ ông Phan Văn C quản lý đất giùm (chỉ nói miệng). Năm 1998, bà Ú chấp hành án tù xong và đến năm 2001 hết quản thúc, mặc dù bà có hộ khẩu thường trú tại khu phố B, phường B nhưng bà không sinh sống ở đây mà thường xuyên đi làm ăn xa và cũng không về thăm đất. Qua nhiều năm sau bà Ú có biết gia đình ông C đã xây dựng nhà ở trên đất nhưng vì bà chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vẫn để gia đình ông C ở lại trên đất. Đến những năm gần đây bà Ú mới biết gia đình ông C đã đi kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 2758QSDĐ/CQ.BA ngày 12/4/2000 đối với thửa đất 861 diện tích 1.380m² và Giấy chứng nhận số 3545QSDĐ/HTH.BA ngày 09/3/2001 đối với các thửa 862, 863, 864, tờ bản đồ số 01. Nguyên đơn cho rằng căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C không chính xác, vì ông Cao g trong đơn khai nguồn gốc đất của ông ngoại là Nguyễn Văn N1 để lại. Thực tế giữa ông C và ông N1 không có mối quan hệ huyết thống gì. Hơn nữa việc Ủy ban căn cứ vào giấy đăng ký ruộng đất của bà V1 (vợ ông C) để cấp đất cho bị đơn là không chính xác, vì trong giấy này bà V1 đăng ký các thửa và tờ bản đồ khác với trong giấy chứng nhận được cấp. Mặc dù bà Ú không trực tiếp sử dụng đất nhiều năm nay, nhưng trước đây khi còn quản lý đất bà đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước đối với diện tích đất 15.200m² của ông Q để lại (chứng cứ là bản phô tô biên lai đóng thuế năm 1992). Lý do bà Ú chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất từ 861 đến 865 là vì trước đây khu đất này là hầm đá nên bà để lại để làm sau.

Khi bà Ú nhờ ông C quản lý, trên đất có một căn nhà của bà Ú dựng bằng cây, mái tôn (không nhớ rõ năm dựng nhà), hiện nay căn nhà này không còn vì ông C đã phá đi xây dựng nhà ở. Tuy nhiên nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh đã từng dựng căn nhà nêu trên khi giao đất cho bị đơn và cũng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ để xác định nguyên đơn đã từng sinh sống trên đất. Hiện nay toàn bộ tài sản, công trình, cây trồng trên đất tranh chấp đều của gia đình bị đơn, nguyên đơn không có tài sản gì trên đất.

Đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 1 bản đồ năm 1995: Sau khi có bản án phúc thẩm bà Ú đã thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho gia đình ông C tại Cơ quan thi hành án và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DE 987527, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 10930 do UBND thành phố D cấp ngày 25/7/2022 nhưng thực tế quyền sử dụng đất và các tài sản có trên đất này vẫn do ông C quản lý, sử dụng. Về nguồn gốc phần đất này cũng thuộc một trong các diện tích đất của ông Nguyễn Văn Q theo mảnh trích lục địa bộ bà

có cung cấp cho Tòa án. Trên đất không có tài sản của bà Ú nhưng bà Ú là người có tên tại sổ mục kê năm 1995.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc ông Phan Văn C trả lại cho bà Nguyễn Thị Ú diện tích đất 1.422,7m² thuộc thửa 862, 863 và diện tích 417,1m² thuộc thửa 865, tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 1995) đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là phần có ký hiệu B, C, D, E tại mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D (nay là thành phố D) xác nhận ngày 21/6/2019, yêu cầu hủy Giấy nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số vào sổ CH03503 cấp ngày 26/11/2014 **đứng tên bà Phan Thị Tuyết H5 và GCNQSDĐ số CS 05682 cấp ngày 22/3/2017 đứng tên ông Phan Viết H4**. Rút các yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Phan Văn C hoàn trả các thửa đất 861, 866, 867, 868, 869, 864, một phần thửa 967 (diện tích 71,2m²), tờ bản đồ số 1 theo bản đồ năm 1995 đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và rút yêu cầu hủy các GCNQSDĐ số 2758 cấp ngày 12/4/2000 cho ông Phan Văn C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3545/QSDĐ/HTH.BA ngày 09/03/2001 cho ông Phan Văn C và GCNQSDĐ số vào sổ H06011 cấp ngày 20/11/2016 đứng tên bà Phan Thị Thùy D.

Nguyên đơn thống nhất việc bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 và công nhận diện tích đất 471,1m² phần có ký hiệu E tại mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D (nay là thành phố D) xác nhận ngày 21/6/2019 là của ông C và bà V1 thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Bà Nguyễn Thị Ú thừa nhận chữ ký, chữ viết tại “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 là của bà Nguyễn Thị Út. Tuy nhiên “Giấy cầm và bán đất” là nhằm mục đích bà Ú vay tiền của bà V1, thời hạn vay là 03 tháng, để đảm bảo cho việc trả nợ vay thì bà Ú đã viết giấy “Giấy cầm và bán đất” cho bà V1, tại giấy cầm và bán đất ghi rõ nếu bà Ú không trả đúng thời hạn theo cam kết thì các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà Ú đã thực hiện việc trả tiền nên các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi trả không có biên nhận, không có người làm chứng, khi trả tiền bà Ú không lấy lại bản chính giấy cầm và bán đất. Vì vậy, đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1 thì nguyên đơn không đồng ý.

Trong quá trình tố tụng trước đây nguyên đơn khai: nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn 100m² và cho thêm 100m² đất thuộc thửa 861 nhưng không nhớ rõ năm nào, với giá 5.000.000 đồng, việc mua bán không làm giấy tờ và không có ai làm chứng, tiền mua đất bị đơn đã thanh toán xong cho nguyên đơn ngay thời điểm mua bán, tuy nhiên tại phiên tòa này nguyên đơn khai giữa các bên không có bất cứ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào mà chỉ có việc vay tiền giữa bà Ú với bà V1 được thể hiện tại “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001, bà Ú đã trả tiền cho bà V1 theo đúng thỏa thuận tại giấy cầm và bán

đất. Ngoài ra giữa gia đình bà V1 với bà Ú không có bất cứ giao dịch chuyển nhượng về đất nào khác.

- *Bị đơn ông Phan Văn C trình bày:*

Bị đơn ông Phan Văn C thừa nhận về nguồn gốc thửa đất 862, 863 và thửa 865 trước năm 1977 là do ông Nguyễn Văn N2 có sử dụng một phần để trồng hoa màu ngắn ngày, phần còn lại thì làm hầm đá, không bằng phẳng không thể sử dụng trồng trọt được nên tại phần khai trong đơn xin kê khai nguồn gốc đất để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất 862, 863 có ghi của ông ngoại là Nguyễn Văn N1 sử dụng đến năm 1977 để lại cho ông C. Về quan hệ của ông C với ông N1 là trước đây bà P (mẹ ông C) sinh sống với ông N1 từ nhỏ nên xem như con, ông C là con bà P nên ông rất tôn trọng ông N1 và được ông N1 đối xử như cháu. Đến năm 1977, ông N1 đã lớn tuổi không còn canh tác được và bỏ hoang nên vợ chồng ông C đã về canh tác trên chính phần đất của ông N1 để lại từ năm 1977 đến nay, khi ông N1 canh tác không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất. Khi mới về canh tác, khu đất này còn là một hầm đá, quá trình quản lý, sử dụng đất gia đình ông C đã cải tạo san lấp rất nhiều mới được bằng phẳng để trồng cây cối, xây dựng công trình nhà ở và các công trình khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của gia đình. Trong thời gian sử dụng đất vào năm 1983 bà V1 (vợ ông C) đã kê khai đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299 của Nhà nước, đến năm 2000 ông C làm thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3545/QSĐĐ/HTH.BA ngày 09/03/2001 (Thửa 864 được ông Phan Văn C bổ sung vào GCN QSĐĐ số 3545/QSĐĐ/HTH-BA ngày 22/02/2017). Gia đình ông C tiếp tục sử dụng đất ổn định không có ai tranh chấp, sau đó ông Cao t cho ông Phan Viết H4 và bà Phan Thị Tuyết H5 mỗi người một phần diện tích đất và được tách thửa cấp GCNQSD đất mới, diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận 3545 là 1.219,8m². Sau khi được cho đất, bà H5 có cho ông H4 xây dựng chuồng nuôi gà, hồ nuôi cá và nhà vệ sinh (đang thi công).

Đối với diện tích đất 1.380m² thuộc thửa 861 ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2758/QSĐĐ ngày 12/04/2000, đất có nguồn gốc là do ông C khai phá từ năm 1976 và quản lý, sử dụng ổn định mấy chục năm nay, không ai tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) B đã xác nhận trong đơn kê khai nguồn gốc đất vào ngày 12/01/1998 của ông C. Đến năm 2006, ông Cao tách một phần thửa đất này với diện tích 500m² cho con gái là bà Phan Thị Thùy D; phần còn lại ông C vẫn đang tiếp tục sử dụng, trên đất có nhà ở của vợ chồng ông C và ông H4, bà D và bà H5 được cha mẹ cho xây dựng ở ổn định nhiều năm nay.

Riêng thửa 865 có một phần do ông C cùng vợ ông Cao nhận chuyển nhượng của bà Ú khoảng 250m², các bên có hợp đồng mua bán là “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 với giá là 10.000.000 đồng, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho bà Ú và đã nhận đất quản lý, sử dụng vị trí phần đất mua này gần đất của bà Lê Thị T2, phần còn lại do ông C khai phá, gia đình ông C đã xây dựng hàng rào xung quanh đất để xác định phần đất của ông với những gia đình khác. Lý do ông chưa kê khai và xin cấp giấy chứng nhận vì thực tế đất gia đình ông C sử

dụng rất rộng, hơn nữa ông là người dân không hiểu biết nhiều nên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cứ nghĩ rằng Nhà nước đã cấp toàn bộ diện tích đất gia đình ông sử dụng theo ranh hàng rào bao quanh đất của mình, cho đến khi bà Ú tranh chấp Tòa án do đặc ông C mới biết thửa đất này của ông còn sót lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế bà Ú không sử dụng thửa đất này mà do gia đình ông C đã quản lý sử dụng ổn định thửa đất, trên đất ông C có xây dựng chuồng heo từ năm 1999 và hàng rào xung quanh.

Như vậy, việc bà Ú khởi kiện yêu cầu ông C trả lại cho bà Ú các thửa đất 862, 863 và 865 là không có căn cứ nên bị đơn không chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Cao buộc bà Ú bồi thường cho ông số tiền 30.000.000 đồng, là chi phí ông C đã thuê luật sư tham gia tố tụng thay cho ông để giải quyết vụ án do bà Nguyễn Thị Ú khởi kiện ông C. Trong quá trình tố tụng trước đây thì đại diện bị đơn xác định rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị V1 thì nguyên đơn đồng ý với lý do: thửa đất số 865 một phần là do bà Huỳnh Thị V1 mua của bà Nguyễn Thị Ú vào năm 2001, các bên có lập hợp đồng mua bán đất là “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001. Khi mua các bên không đo đạc thực tế mà bà Ú chỉ phần diện tích bán và các bên áng chừng khoảng 250m². Theo thỏa thuận thì trong thời hạn 03 tháng bà Ú được quyền chuộc lại phần diện tích đất này, tuy nhiên hết thời hạn 03 tháng bà Ú không chuộc lại. Quá trình tố tụng trước đây do ông C và bà V1 lớn tuổi nên không nhớ rõ và chưa tìm được giấy mua bán đất với bà Ú nên có khai là nhận chuyển nhượng 100m² nhưng nay ông C, bà V1 đã tìm được giấy mua bán đất với bà Ú, thời điểm nhận chuyển nhượng là đất trống, giấy mua bán đất do bà Ú trực tiếp ghi và ký tên xác nhận. Vì vậy, bà Huỳnh Thị V1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận giấy cầm và bán đất ngày 10/02/2001 giữa bà Nguyễn Thị Ú với bà Huỳnh Thị V1; Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1972 (cũ là 865), tờ bản đồ số 1, có diện tích 417,1m² tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Huỳnh Thị V1; Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D thu hồi GNCQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 987527, sổ vào sổ CH 10930 do Ủy ban nhân dân thành phố D cấp ngày 25/7/2022 cho bà Nguyễn Thị Ú thì nguyên đơn đồng ý.

Sau khi có bản án phúc thẩm thì Cơ quan thi hành án đã cưỡng chế gia đình ông C và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 865 cho bà Nguyễn Thị Ú nhưng gia đình ông C chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất và chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà Ú cũng như cơ quan thi hành án, gia đình ông C chưa thực hiện bất cứ nghĩa vụ nào. Bà Ú đã thực hiện nghĩa vụ như thế nào thì ông C không rõ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị V1 trình bày:

Bà V1 có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 giữa bà Nguyễn Thị Ú với bà Huỳnh Thị V1; Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1972 (cũ là 865),

tờ bản đồ số 1, có diện tích 417,1m² tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Huỳnh Thị V1 và ông Phan Văn C; kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D thu hồi GNCQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 987527, số vào sổ CH 10930 do Ủy ban nhân dân thành phố D cấp ngày 25/7/2022 cho bà Nguyễn Thị Ú với những lý do theo phần trình bày của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn

Đồng thời thống nhất toàn bộ ý kiến, phần trình bày của bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Viết H4, bà Phan Thị Tuyết H5, bà Phan Thị Thùy D, bà Phạm Thị Minh C1 trình bày:*

Thông nhất toàn bộ ý kiến của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị H6, bà Hồ Thị Đ, ông Nguyễn Văn H7 trình bày:*

Các bà Hồ Thị T, Hồ Thị H6, Hồ Thị Đ là con của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H7 là con của bà Nguyễn Thị R. Bà L và bà R đều là con ruột của ông Nguyễn Văn N1. Về nguồn gốc đất bà Ú đang tranh chấp với ông C tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N1 để lại cho bà Nguyễn Thị Ú là người duy nhất thừa hưởng. Việc sau này bà Ú có nhờ ông C quản lý đất hay không thì bà T, bà H6, bà Đ và ông H7 không rõ; đồng thời họ xác định không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đất bà Ú đang khởi kiện tranh chấp với ông C. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ú những người này không có ý kiến gì, do Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Kim T1 trình bày:*

Bà T1 xác định khi bà T1 nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Ú là hết sổ với diện tích 7.444m². Giữa bà Ú và bà T1 chỉ thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc hoán đổi bất cứ phần đất nào. Đối với diện tích 98,2m² bà T1 tự nguyện chừa làm lối đi cho các hộ dân có đất phía trong làm lối đi ra đường chính. Đất này bà T1 nhận chuyển nhượng của bà Ú và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy bà Ú không còn quyền lợi gì đối với toàn bộ diện tích đất 7.444m², (trong đó có diện tích 71.2m² đường đi thuộc thửa 967). Do đó, việc bà Ú khởi kiện ông Phan Văn C trả diện tích đất đường đi này thì bà T1 không đồng ý. Nay bà T1 vẫn giữ nguyên ý chí trước đây là cho các hộ dân có đất phía trong sử dụng đường đi. Trường hợp sau này bà T1 không muốn cho đi nữa thì bà sẽ có thông báo, nếu hộ nào muốn có đường đi thì phải thương lượng với bà T1. Ngoài ra bà T1 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương trình bày:* không có ý kiến gì về yêu cầu của đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú về việc tranh chấp quyền sử dụng đất các thửa đất 861, 866, 867, 868, 869, 864, một phần thửa 967 (diện tích 71,2m²), tờ bản đồ số 1 theo bản đồ năm 1995 đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 2758 cấp ngày 12/4/2000 cho ông Phan Văn C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3545/QSDĐ/HTH.BA ngày 09/03/2001 cho ông Phan Văn C và GCNQSDĐ số vào sổ H06011 cấp ngày 20/11/2016 đứng tên bà Phan Thị Thùy D.

2. Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Phan Văn C đối với các phần đất sau: thửa đất 862 và 863 diện tích 1.422,7m², thửa đất 865 diện tích 471,7m² theo tờ bản đồ số 01 năm 1995, đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03503 cấp ngày 26/11/2014 đứng tên bà Phan Thị Tuyết H5 và GCNQSDĐ số CS 05682 cấp ngày 22/3/2017 đứng tên ông Phan Viết H4.

(Phần ký hiệu B, C, D sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn C về việc tranh chấp yêu cầu bà Nguyễn Thị Ú bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 30.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 giữa bà Nguyễn Thị Ú với bà Huỳnh Thị V1. Bà Huỳnh Thị V1 và ông Phan Văn C được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 417,1m² thuộc thửa 865, tờ bản đồ số 1 năm 1995 nay thuộc thửa số 865, 861, tờ bản đồ số 1 năm 2005 (Phần ký hiệu E sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Các lần xét xử:

1. Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 308/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định sửa bản án sơ thẩm.

3. Quyết định Giám đốc thẩm số 21/2023/DS-GĐT ngày 06/3/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 308/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc phần đất tranh chấp là thửa 862, 863 và 865 của cụ Q theo tờ trích lục địa bộ, cụ Q để lại cho ông N1, ông N1 để lại cho bà Ú, bà Ú có đăng ký kê khai năm 1983. Năm 1980, bà Ú cho ông C ở nhờ trên đất, không có văn bản nào ông N1 cho ông Cao đ, tại sổ mục kê năm 1995 có ghi tên bà Ú là người sử dụng đất nên ông C phải hoàn trả toàn bộ phần đất cho bà Ú, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công sức quản lý, tôn tạo đất cho ông C (nếu có) với giá trị từ 20% đến 25% giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà V1 vì hình thức của “Giấy cầm và bán đất” không đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy cầm và bán đất không thể hiện rõ vị trí, số thửa và đây chỉ là giao dịch vay tiền, không có việc chuyển nhượng, bà Ú đã trả đủ tiền nên các bên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Ngoài ra, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2732/QĐ-CNVPhĐKĐĐ ngày 14/7/2023 thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 863, 862 cấp cho ông C nên ông C không còn quyền sử dụng đối với 02 thửa đất 863, 862 nên Tòa án giải quyết tranh chấp 02 thửa đất này cần phải xem xét có đúng hay không.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bà Ú trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Tại cấp sơ thẩm:

[2.1] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp đối với các thửa đất 861, 866, 867, 868, 869, 864, một phần thửa 967 (diện tích 71,2m²), tờ bản đồ số 1 theo bản đồ năm 1995 đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và rút yêu cầu hủy các GCNQSDĐ số 2758 cấp ngày 12/4/2000 cho ông Phan Văn C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

3545/QSĐĐ/HTH.BA ngày 09/03/2001 cho ông Phan Văn C và GCNQSĐĐ số vào sổ H06011 cấp ngày 20/11/2016 đứng tên bà Phan Thị Thùy D.

[2.2] Bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 30.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ xét xử đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và bị đơn rút yêu cầu phản tố. Các bên không ai kháng cáo, không có kháng nghị nên phần đình chỉ tại bản án này đã có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn: nguyên đơn bà Ú khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông C phải trả lại diện tích đất 1.422,7m² thuộc thửa 862, 863 và diện tích đất 417,1m² thuộc thửa 865 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là phần đất có ký hiệu B, C, D, E tại mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D (nay là thành phố D) xác nhận ngày 21/6/2019.

[3] Về nguồn gốc đất thửa 862, 863, các đương sự cùng thừa nhận phần đất tranh chấp trên cụ Nguyễn Văn N1 (cụ N1 đã chết năm 1979) đã từng sử dụng. Bà Ú cung cấp cho Tòa án tài liệu tiếng Pháp có ghi ký hiệu 15.468/186 thể hiện địa danh làng, tuy nhiên tài liệu này không thể hiện đất có địa chỉ ở đâu, từ cận thể nào và không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm lập, không đủ cơ sở chứng minh đất tranh chấp là của cô Q và đây cũng không phải là một trong các loại giấy tờ về đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Đối với cụ N1 đã có thời gian sử dụng từ trước năm 1977 nhưng trong thời gian sử dụng cụ N1 chưa đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tài sản gì trên đất, không có giấy tờ xác định quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên. Do đó theo quy định tại mục 1 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao không có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp là di sản của cô Q và không phải di sản của cụ N1. Từ năm 1977 gia đình ông Phan Văn C đã trực tiếp sử dụng, quản lý cho đến nay.

[4] Về việc đăng ký kê khai và cấp GNCQSĐĐ: tại Giấy đăng ký ruộng đất ngày 02/11/1983 của Hội đồng đăng ký ruộng đất xã B thể hiện bà Huỳnh Thị V1 đăng ký các thửa 208, 305, 303, 310, 306, 307, 308, tổng diện tích 3.230m². Tại Giấy đăng ký ruộng đất ngày 02/11/1983 của Hội đồng đăng ký ruộng đất xã B thể hiện bà Nguyễn Thị Ú có đăng ký, kê khai các thửa 1490, 1463, 1464, 1466, 1486, 1458, 1462, 1461, 1460, 1459, 309, 356, 358, 314, 315, 352, 351, 357 với tổng diện tích 8.790m². Theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất mà bà Ú và bà V1 được cấp năm 1983 thì việc đăng ký ruộng đất và được cấp giấy đăng ký ruộng đất đối với các thửa đất của bà Ú và bà V1 là không trùng nhau. Theo hồ sơ cấp GNCQSĐĐ của hộ ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị Ú mà Tòa án thu thập được có cơ sở xác định: căn cứ vào việc đăng ký kê khai và căn cứ vào giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất, quá trình quản lý, sử dụng của các bên thì Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp GNCQSĐĐ số 0878018 ngày 12/4/2000 cho bà Nguyễn Thị Ú với diện tích 7.444m²; Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp GNCQSĐĐ cho ông

Phan Văn C số 2758/QSDĐ ngày 12/04/2000 với diện tích 1.381m² và GNCQSDĐ số 3545/QSDĐ/HTH.BA ngày 09/03/2001 diện tích là 2.271m² cho hộ ông C. Theo sổ mục kê năm 1995 thu thập được tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D và Ủy ban nhân dân phường A thì bà Ú có tên tại sổ mục kê đối với các thửa 862, 863 và 865 nhưng sau đó thửa 862, 863 bị gạch bỏ và thay thế tên là ông Phan Văn C. Việc thay đổi này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D và Ủy ban nhân dân phường B trả lời tại Công văn số 8187/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBD ngày 25/11/2019 và Công văn số 506/UBND ngày 18/12/2019 như sau “*Theo sổ mục kê năm 1995 bà Nguyễn Thị Ú đã đăng ký các thửa 862 đến 869 tờ bản đồ số 01, sau khi rà soát quá trình sử dụng các thửa đất 862, 863, 864 và hồ sơ cấp GNCQSDĐ cho ông Phan Văn C nên phải điều chỉnh sổ mục kê, như vậy việc thể hiện tên người kê khai bà Nguyễn Thị Ú các thửa 862, 863, 864 là do nhầm lẫn, sổ mục kê đã điều chỉnh lại người kê khai là ông Phan Văn C*”. Bà Ú cho rằng tại sổ mục kê năm 1995 thửa 862, 863 bà Ú là người sử dụng nhưng sau đó bị gạch bỏ bằng bút mực đen là không đúng quy định tại Quyết định số 499/QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của T3 về ban hành quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất...vì theo quy định việc gạch bỏ phải được thực hiện bằng bút mực đỏ. Hội đồng xét xử xét thấy việc theo dõi, điều chỉnh các biến động tại sổ mục kê là do cán bộ địa chính các phường thực hiện, không phải do ông C thực hiện và việc gạch bỏ bằng mực đỏ hay mực đen không làm thay đổi việc xác định người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất để làm một trong các căn cứ cấp GNCQSDĐ. Đồng thời, tại Công văn số 328/UBND-NC ngày 20/02/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã D xác nhận “*Ngày 09/3/2002, UBND huyện (nay là UBND thị xã D) cấp GCNQSDĐ số 3545 QSDĐ/HTH.BA cho ông Phạm Văn C2 tại thửa đất số 862, 863, 864, tờ bản đồ số 01 với diện tích 2.271m² là đúng quy định pháp luật*”.

[5] Về việc quản lý, sử dụng đất: Bà Ú cho rằng diện tích đất các thửa 862, 863 tờ bản đồ số 01 trên có nguồn gốc do ông N1 để lại cho bà Ú trên đất có căn nhà nhỏ bằng cây, mái tôn của cha nguyên đơn dựng lên, đến khoảng năm 1980 cho ông C2 ở nhờ nhưng đây chỉ là trình bày của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận, và chính đại diện bị đơn cũng xác định nguyên đơn không có tài sản gì trên đất hay dấu mốc gì để chứng minh nguyên đơn đã từng sinh sống trên đất, toàn bộ tài sản hiện nay đang hiện hữu trên phần đất tranh chấp đều là của gia đình ông Phan Văn C. Theo Công văn số 328/UBND-NC ngày 20/02/2019 Ủy ban nhân dân thành phố D thì ngày 09/3/2001 huyện D (nay là thành phố D) cấp Giấy chứng nhận 3545/QSDĐ/HTH.BA (thửa 864 ông Phan Văn C bổ sung vào GNCQSDĐ số 3545QSDĐ/HTH-BA ngày 22/02/2017) trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận của ông Phan Văn C được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận vào ngày 21/02/2001 có nội dung “*Diện tích đất ông Phan Văn C xin HTH QSDĐ có nguồn gốc do ông ngoại Nguyễn Văn N1 sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 1977 cho ông C sử dụng đến nay. Năm 1983 vợ ông C là bà Huỳnh Thị V1 đăng ký 299. Hiện nay không có tranh chấp*”. Việc xác nhận của Ủy ban nhân dân phù hợp với phần trình bày về thời gian quản lý, sử dụng của phía bị đơn.

[6] Tòa án đã nhiều lần thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân phường B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D để nhằm xác định các thửa đất 862, 863 và 865 tờ bản đồ 01 của bản đồ năm 1995 tương ứng với thửa đất nào, của bản đồ năm 1983 nhưng các cơ quan này đều không xác định được vị trí tương ứng, với lý do hai hệ thống bản đồ lập bằng hai phương pháp khác nhau. Tuy nhiên, căn cứ vào xác nhận của chính quyền địa phương thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, cho hộ ông C thì có cơ sở xác định các thửa đất 862, 863 thuộc một trong các thửa đất mà vợ ông C là bà V1 đã được cấp giấy đăng ký ruộng đất năm 1983, việc này được thể hiện rõ tại đơn xin cấp giấy chứng nhận của ông Phan Văn C được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận vào ngày 21/02/2001 có nội dung *“Diện tích đất ông Phan Văn C xin HTH QSDĐ có nguồn gốc do ông ngoại Nguyễn Văn N1 sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 1977 cho ông C sử dụng đến nay. Năm 1983 vợ ông C là bà Huỳnh Thị V1 đăng ký 299”*.

[7] Từ những nhận định nêu trên, Tòa án xét thấy: Ông Phan Văn C là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất từ năm 1983, quá trình sử dụng đã xây dựng nhiều công trình kiên cố nhưng bà Ú không có ý kiến gì nên ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 862, 863 là phù hợp với khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Người nào sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp GNCQSDĐ”*. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Phan Viết H4 và một phần quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Tuyết H5 là thực hiện đúng quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú về việc buộc ông Phan Văn C hoàn trả các thửa 862, 863 tờ bản đồ số 01, bản đồ năm 1995 phần có vị trí B, C, D trong mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D xác nhận ngày 21/6/2019 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03503 cấp ngày 26/11/2014 đứng tên bà Phan Thị Tuyết H5 và GCNQSDĐ số CS 05682 cấp ngày 22/3/2017 đứng tên ông Phan Viết H4.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Phan Văn C hoàn trả lại diện tích đất 417,1m² thuộc thửa 865, tờ bản đồ số 01 thuộc bản đồ năm 1995 phần có vị trí E trong mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D xác nhận ngày 21/6/2019 và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là *“Giấy cầm và bán đất”* ngày 10/02/200 giữa bà Nguyễn Thị Ú với bà Huỳnh Thị V1; công nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1972 (cũ là 865), tờ bản đồ số 1, có diện tích 417,1m² tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Huỳnh Thị V1 và ông Phan Văn C:

[9] Nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng và đăng ký kê khai thửa đất số 865 như sau: các bên đều thống nhất thửa đất số 865 trước năm 1977 có một phần ông N1 sử dụng để trồng trọt, từ năm 1977 đến nay ông C quản lý, sử dụng. Tại sổ mục kê năm 1995 có tên bà Nguyễn Thị Ú, tại thời điểm khởi kiện năm 2019

thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nhưng bà Ú không sử dụng và cũng không có tài sản công trình gì trên đất mà ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng, hiện trên đất đang có công trình chuồng nuôi heo của gia đình ông C xây dựng đã nhiều năm, có hàng rào xung quanh đất. Bà Ú chỉ có tên trong sổ mục kê nhưng không trực tiếp quản lý, sử dụng nên không đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ú về việc buộc ông C hoàn trả diện tích đất 417,1m² phần đất có ký hiệu E tại mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D (nay là thành phố D) xác nhận ngày 21/6/2019.

[10] Xét yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1: Bà Ú thừa nhận chữ ký, chữ viết là của bà Ú tại “Giấy cầm và bán đất” lập ngày 10/02/2001, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là chứng cứ không cần phải chứng minh. Vì vậy có cơ sở xác định “Giấy cầm và bán đất” lập ngày 10/02/2001 giữa bà Ú với bà V1 là có thật. Nguyên đơn cho rằng đây chỉ là giao dịch vay, mượn tiền không phải giao dịch chuyển nhượng nhưng ngay tiêu đề của văn bản “Giấy cầm và bán đất” đã thể hiện có việc bán đất, đồng thời nội dung văn bản có những nội dung thỏa thuận về giá tiền, diện tích chuyển nhượng; bà Ú cho rằng đã trả lại tiền cho bà V1 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, việc trả tiền không được ông C, bà V1 thừa nhận vì vậy có cơ sở xác định giữa bà Ú với bà V1 tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình tố tụng trước đây bà Ú cho rằng có chuyển nhượng, tặng cho ông Cao tổng diện tích là 200m² thuộc thửa 861 nhưng đến nay lại xác định không có việc chuyển nhượng bất cứ thửa đất nào là mâu thuẫn trong lời khai; đối với ông C, gia đình ông C đều khai nhận chuyển nhượng thửa đất 865, Tòa án thấy rằng: “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 không thể hiện vị trí, số thửa đất mà các bên giao dịch, tuy nhiên thời điểm ký giấy cầm và bán đất thì chỉ có thửa 865 là ông C đang quản lý, sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời các bên xác nhận ngoài “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 thì giữa bà Ú với bà V1, ông C không có giao dịch chuyển nhượng nào khác vì vậy có căn cứ xác định thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa 865, tờ bản đồ số 01.

[11] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2001 giữa bà Nguyễn Thị Ú và bà Huỳnh Thị V1. Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực hợp pháp là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Tuy nhiên bà Huỳnh Thị V1 đã trả đủ tiền, nhận đất và quản lý sử dụng, xây dựng công trình trên đất vì vậy theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bà V1 đã thực hiện giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết, phía bà Ú đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, theo quy định của pháp luật thì giao dịch đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ thì Tòa án công nhận giao dịch; bà V1 đã thực hiện giao hết toàn bộ tiền cho bà Ú, do đó giao dịch được công nhận hiệu lực và các bên không phải

thực hiện việc công chứng, chứng thực. Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy cầm và bán đất” ngày 10/02/2001 giữa bà Nguyễn Thị Ú với bà Huỳnh Thị V1. Ngoài ra theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 (trước đây là khoản 1 Điều 247 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 1 Điều 255 Bộ luật Dân sự năm 1995) về xác lập quyền sở hữu: *“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”* và khoản 1 Điều 182 quy định *“chiếm hữu liên tục là việc chiếm hữu được thực hiện trong đó có một khoảng thời gian mà không có tranh chấp về quyền đối với tài sản đó hoặc có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả khi tài sản đó được giao cho người khác chiếm hữu”*. Ông C, bà V1 đã quản lý, sử dụng từ trước năm 1985 nên đáp ứng đủ điều kiện về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu đối với toàn bộ diện tích đất 417,1m². Vì vậy, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1.

[12] Sau khi có bản án phúc thẩm, bà Ú đã yêu cầu thi hành án và được cấp GNCQSĐĐ với thửa đất 865 có diện tích 417,1m² theo GNCQSĐĐ số DE 987527, do UBND thành phố D cấp ngày 25/7/2022, còn các phần khác thì bà Nguyễn Thị Ú chưa được nhận. Đối với thửa đất 865 có diện tích 417,1m² được giao theo thủ tục hành chính còn trên thực tế quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất vẫn do ông Phan Văn C quản lý, sử dụng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Ú đối với thửa đất 865 không được chấp nhận, yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị V1 được chấp nhận nên kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DE 987527 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ú theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[13] Theo Biên bản xác minh ngày 14/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An thì sau khi có bản án phúc thẩm bà Nguyễn Thị Ú đã thực hiện nghĩa vụ như sau: Bà Nguyễn Thị Ú đã nộp số tiền 51.587.200 đồng để bồi thường cho ông Phan Văn C và bà Huỳnh Thị V1 đối với tài sản gồm chuồng gà, chuồng heo, cây lâu năm trên đất. Ông Phan Văn C và bà Huỳnh Thị V1 chưa nhận tiền bồi thường. Bà Nguyễn Thị Ú đã nộp số tiền 8.710.000 đồng để bồi thường cho ông Phan Văn C, bà Huỳnh Thị V1, ông Phan Viết H4 và bà Phan Thị Tuyết H5 đối với tài sản là cây lâu năm trên đất. Ông Phan Văn C, bà Huỳnh Thị V1, ông Phan Viết H4 và bà Phan Thị Tuyết H5 chưa nhận tiền bồi thường. Bà Nguyễn Thị Ú đã nộp số tiền 76.698.516 đồng để bồi thường cho ông Phan Viết H4 đối với tài sản là nhà vệ sinh, hồ cá, các trụ bê tông (xây dựng dở dang). Ông Phan Viết H4 chưa nhận tiền bồi thường. Bà Nguyễn Thị Ú đã nộp số tiền 18.071.652 đồng để bồi thường cho bà Phan Thị Tuyết H5 đối với giá trị tường rào xây bằng gạch và số tiền 218.071.652 đồng để bồi thường cho bà Phan Thị Tuyết H5 đối với giá trị chênh lệch đất ở. Bà Phan Thị Tuyết H5 chưa nhận tiền bồi thường. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú không được chấp nhận

nên hoàn trả toàn bộ số tiền nêu trên mà bà Nguyễn Thị Ú đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An và toàn bộ khoản lãi phát sinh (nếu có).

[14] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn về việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2732/QĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 14/7/2023 thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 863, 862 cấp cho ông C nên ông C không còn quyền sử dụng đối với 02 thửa đất 863, 862 nên Tòa án giải quyết tranh chấp 02 thửa đất này cần phải xem xét có đúng hay không.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Quyết định Giám đốc thẩm số 136/2022/DS-GĐT ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 230/2018/DS-PT ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2018/DS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương về vụ án: ‘Tranh chấp quyền sử dụng đất’ giữa ông Nguyễn Văn B1 với ông Phan Văn C đối với thửa đất 864. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2732/QĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 14/7/2023 thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 864, 863, 862 để cấp lại cho ông B1 thửa đất 864. Do đó, Quyết định số 2732/QĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 14/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án giữa bà Ú với ông C đối với thửa đất 863, 862.

[15] Với tài liệu, chứng cứ và nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Ú.

[16] Án phí phúc thẩm: Bà Ú là người cao tuổi nên được miễn.

[17] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út .
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí phúc thẩm: Bà Ú được miễn nộp.

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

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

Bản án 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**

Nguyễn Văn Tài