

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 115/2024/DS-PT
Ngày 07-3-2024
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 29 tháng 02 và ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 544/2023/TLPT-DS ngày 27/11/2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 506/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 29/2024/QĐ-PT ngày 11/01/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 10/2024/QĐ-PT ngày 30/01/2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 20/2024/TB-TA ngày 28/02/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị S, sinh năm 1961; địa chỉ: số H, đường Đ, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: số C, khu phố C, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang hoặc ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên lạc: số F, đường P, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 13/5/2021).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T4 (tên cũ Công ty Cổ phần T4); địa chỉ: tòa nhà S, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Xuân T**, sinh năm 1978; địa chỉ: **khu phố C, Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** (văn bản ủy quyền ngày 02/8/2022).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phan Thị V**, sinh năm 1958;
2. Ông **Phan Ngọc T1**, sinh năm 1966;
3. Bà **Phan Ngọc Đ**, sinh năm 1970;
4. Ông **Phan Ngọc M**;

Cùng địa chỉ: **số H, đường Đ, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

5. Ông **Vương Văn N**, sinh năm 1969 và bà **Vũ Diệp Thúy L**, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: **tổ dân phố Y, phường N, thị xã H, tỉnh Hưng Yên**.

- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1960; địa chỉ: **số H, đường Đ, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Phan Thị S**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 11 năm 2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Phan Thị S** là ông **Trần Bảo A** trình bày:

Cha, mẹ bà **Phan Thị S** là ông **Phan Văn N1**, sinh năm 1932 (chết năm 1978) và bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1932 (chết năm 2013). Ông **N1** và bà **B** có tất cả 05 người con chung gồm: **Phan Thị V**, sinh năm 1958; **Phan Thị S**, sinh năm 1961; **Phan Ngọc Á**, sinh năm 1963 (chết năm 2009, không có vợ con); **Phan Ngọc T1**, sinh năm 1966; **Phan Ngọc Đ**, sinh năm 1970. Ngoài ra, ông **N1**, bà **B** không còn người con riêng hay con nuôi nào khác. Cha mẹ của ông **Phan Văn N1** là cụ **Phan Văn L1** (không rõ năm sinh, chết năm 1971) và cụ **Ngô Thị T2** (không rõ năm sinh, chết năm 1953). Cha mẹ của bà **Nguyễn Thị B** là cụ **Phan Văn D1** (không rõ năm sinh, chết năm 1954) và cụ **Nguyễn Thị L2** (không rõ năm sinh, chết năm 1945).

Năm 1976, ông **Phan Văn H1** (bác ruột bà **S** là liệt sỹ) được **Ban Nông hội xã T, huyện D** (nay là phường D, thành phố D) xét cấp một phần đất tại **xã T, huyện D** (nay là khu phố Đ, phường D, thành phố D), tỉnh **Bình Dương**. Thời điểm đó, ông **N1**, bà **B** đã nhận đất trên để trực tiếp quản lý, sử dụng. Từ đó gia đình bà **S** cùng nhau trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định phần đất này và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi ông **N1** chết, bà **B** cùng các con quản lý, sử dụng.

Ngày 05/02/1997 gia đình bà S gồm: Bà Nguyễn Thị B (đã chết), bà Phan Thị V, bà Phan Thị S, ông Phan Ngọc Á (đã chết không có vợ và con), ông Phan Ngọc T1 và bà Phan Ngọc D2 ký đơn sang nhượng đất cho ông Vương Văn N và bà Vũ Diệp Thúy L phần đất thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1, tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện D (nay là khu phố Đ, phường D, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Việc mua bán được lập thành văn bản và được thể hiện tại “Đơn xin bán nhượng đất đề ngày 5-02-97”. Hiện nay, đơn xin bán nhượng đất trên gia đình bà S không có lưu giữ nên không thể cung cấp cho Tòa án. Tại đơn xin bán nhượng đất ngày 5-02-97, thể hiện nội dung: Bà B bán cho vợ chồng ông N, bà L chiều dài miếng đất 30m, rộng 5m, đằng sau chùa đường đi 2m ra tới đường nhựa giá tiền là 25 chỉ vàng 95. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận mua bán là đất trống và diện tích gia đình bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông N chỉ có 150m² (tức chiều dài 30m rộng 5m), đối với con đường đi 2m ra tới đường nhựa là để đi chung. Việc chuyển nhượng chỉ có viết giấy tay và có xác nhận của Ban Á (nay là khu phố Đ), cùng với sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D. Sau khi chuyển nhượng ông N đi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất lần đầu. Tuy nhiên, tại thời điểm đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, vợ chồng ông N, bà L đã xin đăng ký kê khai luôn phần diện tích 2m ra tới đường nhựa để làm đường đi chung trước đó (theo diện tích đo đạc thực tế 79,5m²). Ngày 05/01/2007, ông Vương Văn N được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01351. Sau đó, ông N và bà L xây nhà để ở. Đến năm 2018, gia đình bà S mới biết được ông N, bà L đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho Công ty Cổ phần T4 (sau đây gọi tắt là Công ty T4) vào tháng 12/2010 với diện tích chuyển nhượng 228m² (nhiều hơn so với diện tích gia đình bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông N trước đó là 78m², theo đo đạc thực tế là 79,5m²). Sau khi phát hiện ra, bà S đã xây dựng tường rào trên phần diện tích đất hiện đang tranh chấp và trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc ông N, bà L đã cố ý kê khai, đăng ký lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà S diện tích đất theo đo đạc thực tế 79,5m² sau đó chuyển nhượng cho Công ty T4 là vi phạm quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà S. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận cho các đồng thừa kế của ông Phan Văn N1 và bà Nguyễn Thị B là bà Phan Thị V, bà Phan Thị S, ông Phan Ngọc T1, bà Phan Ngọc Đ được quyền quản lý, sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế 79,5m² thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1, tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 560594 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 23/3/2011 cho Công ty T4.

+ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý điều chỉnh diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty T4.

Hiện nay, ngoài bà S, bà V, ông T1 và bà Đ thì còn có ông Phan Ngọc M đi trên lối đi hiện đang tranh chấp, ngoài ra không còn ai khác. Bà S đề nghị không đưa thêm ai vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Đối với cây trồng trên đất không tranh chấp. Trường hợp Tòa án không công nhận đất cho bà S thì bà S không yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề vì đất nhà gia đình bà S giáp đường.

Tại đơn phản tố ngày 27/4/2023, bản tự khai ngày 03 tháng 8 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần T4 (viết tắt Công ty T4) là ông Trần Xuân T trình bày:

Công ty T4 trước đây có tên gọi là Công ty Cổ phần T4. Ngày 18/5/2022, Công ty Cổ phần T4 đã thay đổi tên thành Công ty Cổ phần T4. Diện tích đất 79,5m² hiện đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1 tọa lạc khu phố Đ, thị trấn D, huyện D (nay là phường D, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BD 560594, số vào sổ CT00116 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2011 cho Công ty T4. Phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc do Công ty T4 nhận chuyển nhượng trọn thửa từ ông Vương Văn N và bà Vũ Diệp Thúy L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền số 12-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29 và 31/12/2010 tại Văn phòng C, giá nhận chuyển nhượng 650.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty T4 đang hoạt động với tên gọi Công ty Cổ phần T4. Khi chuyển nhượng, do nhận chuyển nhượng trọn thửa nên hai bên không tiến hành đo đạc mà chỉ xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng đất trên thực địa. Sau khi ký hợp đồng, Công ty T4 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Vương Văn N, bà Vũ Diệp Thúy L và tiến hành giao nhận đất trên thực địa. Việc giao nhận tiền, đất được lập thành biên bản. Tại thời điểm bàn giao, hiện trạng có một phần đất trống, mặt đất bằng phẳng, một phần đất có công trình gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m². Được biết phần đất trên vợ chồng ông N, bà L nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Nguyễn Thị B. Việc Công ty T4 nhận chuyển nhượng thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1 của ông N, bà L là hoàn toàn hợp pháp. Công ty T4 vẫn đang sử dụng phần đất chuyển nhượng, thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai. Từ tháng 11/2018, gia đình bà S tự ý xây tường gạch trên phần đất của Công ty T4 mà không nêu rõ lý do. Công ty đã liên hệ với gia đình bà S để làm rõ nhưng gia đình bà S không hợp tác. Do đó, tháng 7/2019 Công ty đã làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân phường D đề nghị giải quyết. Tuy nhiên, quá trình hòa giải không thành. Đến tháng 12/2019, bà S đã khởi kiện Công ty T4 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, sau đó bà S lại rút đơn khởi kiện. Đến cuối tháng 12/2021 bà S lại tiếp tục nộp đơn khởi kiện Công ty T4. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà S, Công ty T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị S dỡ bỏ và di dời toàn bộ tường gạch diện tích 22,32m² xây dựng trên đất của Công ty T4. Đối với cây trồng trên đất bị đơn không tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 6 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Đ, Phan Ngọc VI, Phan Ngọc TI trình bày: Thống nhất trình bày, yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S. Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 6 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn N và bà Vũ Diệp Thúy L trình bày:

Năm 1997, vợ chồng ông, bà không có chỗ ở nên bà B có bán cho vợ chồng ông bà một phần thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1. Khi nhận chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng đất, không có tài sản gắn liền trên đất. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập thành “Đơn xin bán nhượng đất ngày 5-2-97”. Theo đó, bà B chuyển nhượng cho ông N, bà L chiều dài miếng đất 30m, rộng 5m, đằng sau chùa đường đi là 2m ra đến đường nhựa, giá tiền 25 chỉ vàng 95. Tại thời điểm chuyển nhượng có cả các con bà B và có người chứng kiến là ông Nguyễn Văn D cùng ký tên. Sau đó, vợ chồng ông, bà xây dựng nhà cấp 4 để ở. Đến năm 2005 ông, bà đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 228m². Tại thời điểm chuyển nhượng bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông N 150m² và cả con đường 2m ra đến đường nhựa. Do đó, ông N, bà L đã đi đăng ký kê khai với diện tích 228m². Do đã lâu nên ông, bà không biết lý do vì sao có sự chỉnh sửa về diện tích tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/2005. Ông N, bà L xác định bà B chuyển nhượng cho ông, bà diện tích 150m² và 02m đường đi ra tới đường nhựa. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông, bà đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho Công ty T4 toàn bộ diện tích đất 228m² với giá 650.000.000 đồng bao gồm cả đất, nhà. Ông, bà không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc mua bán, chuyển nhượng là đúng ý chí, tự nguyện của các bên. Đối với yêu cầu phản tố của Công ty T4 ông, bà không có ý kiến.

Tại bản tự khai ngày 17/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc M trình bày:

Ông M thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T4. Ông M đã nhận được toàn bộ tài liệu, chứng cứ do Tòa án cung cấp và không có ý kiến. Ông M đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2023, người làm chứng ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ngày 05/02/1997, gia đình bà B và vợ chồng ông N, bà L có ký đơn xin bán nhượng đất, sau đó có đưa qua nhà cho ông D ký xác nhận người chứng kiến. Ông D ký tên nhưng không đọc lại xem nội dung. Do đó, ông chỉ biết việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng mua đất, còn cụ thể thỏa thuận như thế nào thì ông D không rõ. Đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Công văn số 2879/UBND-TNMT ngày 30/12/2022 và Công văn số 2178/UBND-TNMT ngày 05/9/2023 Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương trả lời: Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai 2003, việc Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01351 ngày 05/01/2007 cho ông Vương Văn N tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH.1 (theo dạng đại trà) là phù hợp trình tự, thủ tục quy định. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vương Văn N được Ủy ban thị trấn D (nay là thành phố D) ký xác nhận ngày 10/01/2006 và biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) năm 2004 thì Ủy ban nhân

dân huyện D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH.1 với diện tích 228m². Đối với diện tích tăng thêm thì đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (cấp đại trà) của ông Vương Văn N cho thấy ông N đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 11TDH, diện tích 228m². Thành phần hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đính kèm “Đơn bán nhượng đất ngày 05/02/1997”. Việc ông N cung cấp đơn bán nhượng đất chỉ làm cơ sở xác định nguồn gốc đất không làm cơ sở xác định diện tích đất sử dụng thực tế. Theo đó, diện tích chuyển nhượng thực tế là 228m² hay 150m² đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình xét xử.

Tại Công văn số 4003/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/9/2003 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trả lời: Ngày 31/12/2010, ông Vương Văn N, bà Vũ Diệp Thúy L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 228m² (trong đó có 188m² đất ở; 40m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang đường bộ), thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1, tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Công ty T4 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 560594 ngày 23/3/2011. Qua rà soát, Sở T nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T4 là đúng quy định pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 79,5m² thuộc một phần thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH.1, tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; tài sản trên đất gồm: T3 gạch xây có trụ bằng cột sắt hộp, diện tích 22,32m² và 01 cây măng cầu; các đương sự không tranh chấp cây trồng trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 144, 147, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12, khoản 3 và 5 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị S đối với bị đơn Công ty Cổ phần T4 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T4 với nguyên đơn bà Phan Thị S.

Buộc bà Phan Thị S tháo dỡ tường gạch xây có trụ bằng cột sắt hộp diện tích 22,32m² xây dựng trên thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1, tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương của Công ty Cổ phần T4.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/9/2023, nguyên đơn bà **Phan Thị S** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

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: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu của bị đơn khởi kiện nhưng không có chứng cứ chứng minh, nguyên đơn căn cứ giấy chuyển nhượng để cho rằng không có chuyển nhượng là không có cơ sở. Tuy nhiên, giá đất giảm, có tài sản trên đất. Đề nghị sửa án theo định giá mới.

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:

Bị đơn Công ty Cổ phần T4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị V**, ông **Phan Ngọc T1**, bà **Phan Ngọc Đ**, ông **Phan Ngọc M**, ông **Vương Văn N**, bà **Vũ Diệp Thúy L**, có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Nguyên đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung giải quyết thiếu khách quan, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Theo kết quả định giá ngày 28/02/2024 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bình Dương, giá đất ở đô thị 30.000.0000 đồng/m²; giá đất cây lâu năm 22.500.000 đồng/m²; tài sản trên đất 01 phần sân bê tông chiều ngang 0,5m x dài 16m, trị giá 2.181.200 đồng (giáp đường ĐT 743A) do ông **Nguyễn Đăng K** người thuê đất của bà **S** xây dựng năm 2023; 01 tường gạch xây có trụ bằng cột sắt hộp 22,32m², trị giá 4.089.024 đồng; 02 cây măng cầu, trị giá 397.000 đồng. So với kết quả định giá của cấp sơ thẩm thì giá đất ở đô thị 35.000.000 đồng/m², giảm 5.000.000 đồng/m²; giá đất cây lâu năm 30.00.000 đồng/m², giảm 7.500.00 đồng/m².

[2.1] Bà **S** khởi kiện yêu cầu công nhận cho các đồng thừa kế của ông **Phan Văn N1** và bà **Nguyễn Thị B** gồm: bà **Phan Thị V**, bà **Phan Thị S**, ông **Phan Ngọc**

T1, ông Phan Ngọc Đ được quyền quản lý sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 79,5m² thuộc một phần thửa số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1, tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 560594, số vào sổ CT00116 ngày 23/3/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty Cổ phần T4 (nay là Công ty Cổ phần T4). Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý điều chỉnh diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn.

Bị đơn phản tố yêu cầu bà S phải dỡ bỏ và di dời toàn bộ tường gạch diện tích 22,32m² xây dựng trên thửa đất số 403 của Công ty.

[2.2] Theo mảnh trích lục địa chính ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2023 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 79,5m² (có 8,9m² đất hành lang bảo vệ đường bộ) thuộc một phần thửa số 403, tờ bản đồ số 11TDH.1, tài sản trên đất gồm: 01 tường gạch xây có trụ bằng cột sắt hộp, diện tích 18,6m x 1,2m = 22,32m²; 01 cây măng cầu hơn 10 năm tuổi.

[2.3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Đơn xin bán nhượng đất ngày 05/02/1997 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Vương Văn N, bà Vũ Diệp Thúy L có nội dung: Bà B bán nhượng đất cho ông N chiều dài đất 30m, rộng 05m, sau chừa đường đi là 02m ra tới đường nhựa giá tiền 25 chỉ vàng 95, đất trên thuộc quyền sử dụng của ông N, bà L. Đơn này có các con của bà B gồm: bà V, bà S, ông A (chết, không có vợ con), ông T1, bà Đ ký tên và Ban A ký xác nhận.

Theo kết quả xác minh tại UBND phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương thể hiện: Tại sổ mục kê năm 2005 thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH1, do ông Vương Văn N kê khai diện tích 288m² (bút lục số 352, 355).

Hồ sơ cấp đất cho ông N gồm: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/2005; đơn xin bán nhượng đất ngày 05/02/1997; biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 403. Ngày 05/01/2007, ông Vương Văn N được UBND huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 749715, số vào sổ H01351 đối với diện tích 288m² thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 11TD9H1.

Ngày 29 và 31/12/2010, ông N, bà Vũ Thị Thúy L3 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 403 cho Công ty T4, hợp đồng được công chứng số 10197, quyền số 12 – TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Đến ngày 23/3/2011, Công ty T4 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 560594, số vào sổ CT00116 đối với diện tích 288m² thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 11TDH1.

[2.4] Thực tế, tại thời điểm chuyển nhượng phía gia đình bà B đã giao toàn bộ thửa đất số 403 cho ông N, bà L3 quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông N, bà L3 đã đi kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/01/2007, được UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp GCNQSDĐ đối với

diện tích 228m² thuộc thửa số 403 (gồm phần đất tranh chấp 79,5m²). Sau này, ông N, bà L3 chuyển nhượng đất lại cho Công ty T4 và đã giao thửa đất số 403 với diện tích 228m² cho Công ty T4 quản lý, sử dụng và Công ty T4 cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ. Tại Công văn số 2879/UBND-TNMT ngày 30/12/2022, Công văn số 2178/UBND-TNMT ngày 05/9/2023 UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương, Công văn số 4003/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/9/2003 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp thể hiện: Việc UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01351 ngày 05/01/2007 cho ông Vương Văn N (theo dạng đại trà) là phù hợp trình tự, thủ tục quy định và Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 560594, số vào sổ CT00116 ngày 23/3/2011 cho Công ty T4 là đúng quy định pháp luật. Mặt khác, từ khi chuyển nhượng đến khi bà S có tranh chấp vào năm 2018, thì bà B sinh sống tại thửa đất 402, 475 liền kề với thửa đất 403 nhưng bà B không có ý kiến ngăn cản hay phản đối về diện tích đất chuyển nhượng, đến năm 2018, bà S mới lấy lý do bà B chỉ chuyển nhượng cho ông N, bà L3 chiều dài miếng đất là 30m x rộng 05m = 150m² để xây dựng tường rào trên phần đất tranh chấp và quản lý, sử dụng cho đến nay. Ngoài chứng cứ là “Đơn xin bán nhượng đất ngày 05/2/1997” do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ra thì nguyên đơn không cung cấp được tại liệu chứng cứ cũng như văn bản nào khác thể hiện gia đình nguyên đơn có thỏa thuận với ông N, bà L3 về việc chừa lại đường đi là 02m ra tới đường nhựa để làm con đường đi cho gia đình bà B đi. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông N, bà L3 là mua của bà B chiều dài miếng đất 30m, rộng 5m và 02m ra tới đường nhựa với giá tiền 25 chỉ vàng 95. Điều này khẳng định, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 403. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 03/3/2023, biên bản định giá ngày 27/7/2023 thì trên đất không có 01 phần sân bê tông chiều ngang 0,5m x dài 16m. Như vậy, phần tài sản này phát sinh sau khi Tòa án xem xét thẩm định định giá tài sản, nên nguyên đơn có trách nhiệm tháo dỡ di dời. Ngoài ra, trên đất còn có 02 cây măng cầu cũng phải thanh lý chặt bỏ.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà S, ông K nếu có tranh chấp giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, có phát sinh tài sản trên đất nên cần sửa bản án, điều chỉnh lại cách tuyên.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 nguyên đơn bà **Phan Thị S.**

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phan Thị S** đối với bị đơn **Công ty Cổ phần T4** về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty Cổ phần T4** với nguyên đơn bà **Phan Thị S.**

Buộc bà **Phan Thị S** tháo dỡ, di dời, thanh lý, chặt bỏ tài sản trên đất gồm: **T3** gạch xây có trụ bằng cột sắt hộp diện tích 22,32m²; 01 phần sân bê tông chiều ngang 0,5m x dài 16m; 02 cây măng cầu trên thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11TDH-1, tọa lạc **khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương** của **Công ty Cổ phần T4**.

Trường hợp có tài sản phát sinh sau khi có bản án, thì đương sự phải tự tháo dỡ, di dời, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu; nếu không tự tháo dỡ, di dời sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Phan Thị S** được miễn nộp án phí.

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 D;
- TAND thành phố D;
- 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 Thị Duyên Hằng