

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 59/2019/DS-PT

Ngày: 10-4-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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 Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh

Ông Nguyễn Thành Trung

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

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

Trong các ngày 05 và 10 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2018 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2018/QĐPT-DS ngày 02/11/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 5, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Bà Lại Thị Kim T, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 26, Tổ 1, khu phố Kh, phường Tân P, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (tại văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H1 - Luật sư Văn phòng Luật sư Thái Thanh H1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1932, địa chỉ: Ấp 5, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp 5, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H2, bà M, bà T1: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 5, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (tại văn bản ủy quyền ngày 02/11/2018), có mặt.

4. Bà Huỳnh Thị N (sinh năm 1936, chết ngày 15/3/2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N gồm:

- Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1932;
- Ông Nguyễn Thanh S; sinh năm 1967;
- Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1969;
- Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1974;
- Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1973;
- Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1982;
- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương

5. Ủy ban nhân dân huyện B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Thanh B - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

6. Ủy ban nhân dân xã Th.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh C - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Th.

7. Văn phòng Công chứng Tân Th.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình Th - Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Tổ 10, Ấp 5, xã Tân Thành, huyện B, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Đoàn Văn C1, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

10. Chị Đoàn Thị Bích V, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 130, khu phố Cây Chàm, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

12. Chị Đoàn Thị Bích D, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

13. Anh Đoàn Minh T1, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lại Thị Kim T.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Ông Nguyễn Thanh H là người sử dụng thửa đất số 369 tờ bản đồ số 13 xã Th, huyện B, diện tích 924m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/3/2015 cho hộ bà Huỳnh Thị N (là mẹ của ông); đất tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương. Mẹ ông và các thành viên trong hộ tặng cho ông diện tích đất này, cập nhật thay đổi sang tên ông ngày 23/6/2015. Nguồn gốc thửa đất do ông, bà ngoại của ông tặng cho mẹ ông từ trước năm 1975. Sau giải phóng cha mẹ ông trực tiếp canh tác lúa, sau này thì trồng tràm. Các anh em ông có phụ giúp cha mẹ trồng trọt. Do Nhà nước làm đường giao thông nông thôn đi ngang qua thửa đất và xe chạy qua nhiều nên đã làm mất cột mốc. Ngày 31/7/2015, ông H nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để khôi phục các cột mốc. Ngày 10/8/2015, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đến tại khu đất đo đạc xác định mốc giới thì bà T ngăn cản, cho rằng phần đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà T. Ngày 24/8/2015, ông H làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Th giải quyết, Ủy ban nhân dân xã có tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Ngày 14/01/2016, ông H khởi kiện vụ việc ra Tòa án nhân dân huyện B yêu cầu bà T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc ông sử dụng đất; buộc bà T trả cho ông diện tích đất 924m² nêu trên. Ngày 06/02/2017, ông H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T tháo dỡ phần mái che diện tích 24m² trên thửa đất ông đang tranh chấp.

- *Bị đơn bà Lại Thị Kim T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất ông H đang tranh chấp như ông H xác định là không đúng. Sự thật là thửa đất này do ông, bà ngoại của bà là cụ Năm Mả khai phá trước năm 1975, đến năm 1980 thì cụ Năm Mả cho bà T canh tác. Bà T trồng cây hoa màu như khoai, đậu... được vài mùa nhưng năng suất kém nên bà chuyển sang trồng cây lâu năm như cây tràm, cây điều, sau này thì trồng cây ăn trái như bưởi, quýt; ranh giới giữa phần đất của bà T với các chủ đất liền kề đều rõ ràng và không ai tranh chấp.

Năm 2010, bà T đến Ủy ban nhân dân xã Th đăng ký đất đai và xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị N là mẹ của ông H. Bà T xác định từ trước đến nay hộ bà N không quản lý, sử dụng đất. Bà T yêu cầu cha mẹ của ông H là ông H1, bà N trả lại thửa đất thì ông H1, bà N đã đồng ý ký giấy trả lại thửa đất nêu trên cho bà T thông qua Ủy ban nhân dân xã Th với lý do ông H1, bà N không xác định được ranh giới thửa đất. Việc ông H1, bà N ký giấy trả lại đất vào năm 2010 và năm 2013, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N thế chấp ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách thửa trả đất được. Năm 2015, không hiểu lý do gì ông H1, bà N lại làm thủ tục tặng cho ông H thửa đất này. Vì vậy, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N với ông Nguyễn Thanh H là vô hiệu; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 631284, số vào sổ CH 00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/6/2015 cho ông Nguyễn Thanh H; công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất 924m² mà nguyên đơn đang tranh chấp.

- Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Văn C1, bà Đoàn Thị Bích V, ông Đoàn Minh T, bà Đoàn Thị Bích D, ông Đoàn Minh T1 là các thành viên trong gia đình bà T thống nhất ý kiến của bà T và yêu cầu phản tố của bà T đưa ra.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ trình bày:

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất đang tranh chấp giữa ông H và bà T có chồng lấn sang thửa đất số 371 của ông Đ một phần có diện tích là 20,6m². Tuy nhiên, ông Đ xác định ranh thửa đất 371 của ông Đ và thửa đất 369 ông H đang tranh chấp với bà T đã rõ ràng, nên ông không có ý kiến hoặc yêu cầu gì.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh M và bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Các bà là con của ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Thị N1 Năm 2010, ông H1 và bà N có làm đơn giao lại thửa đất số 369 cho Ủy ban nhân dân xã Th nhưng bà M, bà T1 và ông H không đồng ý do đất của ông, bà để lại. Mặt khác, các bà là thành viên trong hộ gia đình, nên việc cha mẹ các bà ký giấy trả đất

cho Ủy ban nhân dân xã mà không có ý kiến của các bà là không đúng quy định của pháp luật. Nay ông H là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T đề nghị Tòa án xem xét.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Thị N trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất ông H đang tranh chấp do ông H1, bà N được thừa hưởng từ cha mẹ bà N là cụ Huỳnh Văn T và cụ Vũ Thị Tr. Trước đời cụ T là đất của cô Tư Kh, là người khai khẩn vùng đất này.

Ông H1, bà N sử dụng đất trồng lúa từ năm 1975 đến năm 2015, sau đó thì trồng cây tràm. Khi địa phương lấy đất làm đường thì ông, bà đồng ý. Vì vậy, trên thửa đất này có một cái hầm và ít cây tràm. Năm 2010, ông H1, bà N đến Ủy ban nhân dân xã Th ký giấy giao lại thửa đất cho Ủy ban nhân dân xã Th theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã chứ ông, bà không làm đơn trả đất. Tuy nhiên, các con ông, bà ngăn cản nên vào năm 2015, ông, bà làm thủ tục tặng cho con là ông H.

- Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 15/3/2019, bà Huỳnh Thị N chết, những người thừa kế của bà N (gồm ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Nguyễn Thanh H) kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tại văn bản ngày 28/3/2019, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N bảo lưu ý kiến đã trình bày, nay không có ý kiến gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân huyện B trình bày:*

Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Th xác nhận ngày 13/4/2001 do ông H1, bà N kê khai: “Thừa kế năm 1993”. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341/QSDĐ/TU ngày 18/3/2002 cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký kê khai đất đai, lập hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng quá trình thực hiện thời gian niêm yết công khai hồ sơ đăng ký đất đai chưa đảm bảo theo quy định. Việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341/QSDĐ/TU ngày 18/3/2002 cho hộ bà Huỳnh Thị N không qua đo đạc thực tế.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 31/3/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Th trên cơ sở cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341/QSDĐ/TU ngày 18/3/2002.

Về trình tự thủ tục: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 76 của Nghị định số 43/2014/NĐ-

CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00875 ngày 31/3/2015 diện tích thửa đất không qua đo đạc thực tế, chỉ căn cứ diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp thực hiện trích lục chuyển sang, không thực hiện việc đo đạc cắm mốc và lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liền kề.

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

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Th trình bày (bằng văn bản):* Bản vẽ đo đạc thể hiện tuyến mương thủy lợi có diện tích 49,2m² thuộc thửa đất các đương sự đang tranh chấp do Nhà nước quản lý, sử dụng cho Trạm bơm T I để phục vụ nông nghiệp.

Đầu năm 2001, Ủy ban nhân dân xã Th thông báo cho các hộ dân trong và ngoài xã có đất đến Ủy ban nhân dân xã Th để đăng ký quyền sử dụng đất lần 2 (lần 1 vào năm 1999) theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị N đăng ký là đúng quy định của pháp luật và tại thời điểm đăng ký thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 không tranh chấp với các chủ sử dụng liền kề nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Tân Th trình bày:*

Ngày 15/5/2015, Văn phòng Công chứng Tân Th có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương (bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn H1 và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh H). Quá trình thực hiện công chứng, Công chứng viên tuân thủ đúng mọi quy định của pháp luật trên cơ sở các tài liệu, văn bản mà hai bên cung cấp và đã công chứng vào “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” số 0343, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

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

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

Buộc bà Lại Thị Kim T trả cho ông Nguyễn Thanh H diện tích 840,8m² (trong đó có 299,m² hành lang an toàn đường bộ - Khu B) thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương (ký hiệu: Khu A và Khu B ; có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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

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

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

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

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

Công nhận cho bà Lại Thị Kim T diện tích đất 924m² thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án số 09/2018/DSST ngày 25 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B. Những vấn đề cụ thể trong quyết định kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết gồm: Hủy Bản án số 09/2018/DSST ngày 25 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B với lý do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa tiến hành đối chất làm rõ vấn đề trả lại đất của ông H1, bà N.

Ngày 26/7/2018, bị đơn bà Lại Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lại Thị Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Qua quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án thấy rằng: Ngày 27/8/2010, hộ bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1, bà N xác định cấp nhầm, cấp sai và có làm đơn trả lại đất tại văn

bản ngày 31/8/2010. Ngày 29/7/2013, ông H1, bà N tiếp tục làm đơn trả lại đất lần 2 và đơn này có xác nhận của UBND xã Th. Tại Biên bản làm việc ngày 26/5/2010 của UBND xã Th, ông H1, bà N đã xác định đất được cấp sai đối tượng và xin trả phần đất này. UBND xã Th đã có Công văn số 13 ngày 31/5/2010 gửi UBND huyện T, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện T đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà N do cấp sai đối tượng. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đang thế chấp ngân hàng, nên không thực hiện được việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tại Công văn số 20 ngày 15/01/2019 của UBND xã Th phúc đáp cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có nội dung xác định rằng vào 2010 thì bà T có đến kê khai đăng ký phần đất đang tranh chấp, qua rà soát tại UBND thì phần đất này đã cấp cho hộ bà N nên phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N mới cấp cho bà T được. Qua quá trình quản lý sử dụng và lời khai của những người làm chứng là ông D1 và ông L từng làm Trưởng ấp xác định quá trình sử dụng đất của bà T và cây trồng do bà T tạo lập. Hiện trạng sử dụng đất thể hiện như biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện B ngày 13/6/2016 và chính nguyên đơn thừa nhận các cây trồng trên đất do bị đơn trồng. Từ cơ sở nêu trên thấy rằng quá trình quản lý đất của bà T được những người làm chứng xác định rất rõ trong đó có ông D1, ông L; lời khai những người làm chứng khác mà Tòa án sơ thẩm dựa vào lời khai của họ để giải quyết được Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành đối chất lại thì đều xác định không biết gì về tài sản trên đất. Phía bà T cũng được UBND xác định khi làm đường có đền bù đất và có đưa tiền cho bà C. Bà Chúc giao lại tiền cho bà T 200.000 đồng, vấn đề này cũng được người làm chứng xác định rất rõ. Ông H1, bà N xác định cấp sai đối tượng đã có đơn trả lại đất, nhưng sau đó không thực hiện thủ tục trả đất mà tặng cho phần đất này cho ông H. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận, ông H không quản lý, sử dụng đất này mà làm đơn tranh chấp là không cơ sở. Hợp đồng tặng cho giữa ông H1, bà N với ông H là trên giấy tờ nhưng thực tế không thể chuyển giao vì trên đất có tài sản của bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ đó hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00875 cấp cho ông Nguyễn Thanh H; xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất của bà T để xác định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: 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: Xét thấy, diện tích đất tranh chấp thực tế bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng, trên đất có cây trồng và nhà của bà T. Nguồn gốc đất ông H được cha mẹ ông là ông H1, bà N tặng cho vào năm 2015. Tuy nhiên, vợ chồng ông H1, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T phát hiện tranh chấp từ năm 2010. Tại UBND xã Th, vợ chồng ông H1, bà N thừa nhận phần đất đang tranh chấp là do cấp nhầm và thực tế ông bà không sử dụng thửa đất này. Do vậy, ông H1, bà N tự nguyện trả đất vào các năm 2010 và 2013. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đang thế chấp, việc tách thửa không thực hiện được. Năm 2015,

vợ chồng ông H1, bà N làm thủ tục tặng thừa đất 369 cho ông H, nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1, bà N mà không xem xét toàn bộ quá trình quản lý, sử dụng đất. Thực tế, ông H1, bà N cũng xác định quyền sử dụng đất này không thuộc của mình. Do đó, ông H khởi kiện là không có căn cứ. Yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng tặng cho, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

Về tố tụng:

[1] Bị đơn là bà Lại Thị Kim T kháng cáo; Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị trong thời hạn luật định, nên hợp lệ, được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đoàn Minh C1, chị Đoàn Thị Bích V, ông Đoàn Minh T, chị Đoàn Thị Bích D, anh Đoàn Minh T1; UBND huyện B, UBND xã Th, Văn phòng Công chứng Tân Thành và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị N là ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh M có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các vấn đề về tố tụng như quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ việc của Tòa án và việc không đối chất được giữa các đương sự với nhau đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng nguyên đơn xác định nguồn gốc thừa đất đang tranh chấp do cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Thị N thừa hưởng của ông, bà để lại. Cụ thể hơn là lời khai của ông H1, bà N xác định ông H1 được thừa hưởng thừa đất từ cha mẹ bà N là cụ Huỳnh Văn T và cụ Vũ Thị Tr. Trước đời cụ Tăng là đất của cố Tư Khai khai khẩn vùng đất này, nhưng đều không có chứng cứ gì chứng minh và có sự mâu thuẫn, ở chỗ nguyên đơn (và ông H1, bà N) xác định cha mẹ nguyên đơn

canh tác từ năm 1975; nhưng trong “đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/3/2001 do bà N đứng tên lại ghi nguồn gốc đất là “Thừa kế 1993” (bút lục 160, 161, 243); nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh việc thừa kế này.

[5] Quá trình quản lý sử dụng đất, nguyên đơn khai cha mẹ nguyên đơn canh tác đất ban đầu trồng lúa sau này chuyển sang trồng cây tràm; khi anh, chị em nguyên đơn chưa lập gia đình đều phụ giúp cha mẹ trồng trọt. Khi chính quyền địa phương lấy đất (phần đất gò) để làm đường giao thông nông thôn (tạo thành cái hầm như hiện nay) có đền bù tiền cho mẹ ông. Cha mẹ ông trồng tràm khoảng năm 1993, khi lúa tràm này lớn cưa bán còn gốc nên mọc cây chồi sót lại mấy cây như hiện nay. Tuy nhiên, nguyên đơn không có chứng cứ gì bằng văn bản chứng minh lời khai của mình là có căn cứ. Chứng cứ duy nhất nguyên đơn chứng minh quá trình quản lý, sử dụng đất là lời khai của những người làm chứng gồm các ông, bà Nguyễn Thành T2; Huỳnh Tấn M, Nguyễn Văn Qu, Võ Văn M1, Nguyễn Thị Nh. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành ghi nhận trên thửa đất đang tranh chấp có cây ăn trái của bị đơn như bưởi, quýt, xoài, dừa và một số cây trồng tạp (nguyên đơn thừa nhận tình tiết này). Riêng 16 cây tràm và 2 cây phượng nguyên đơn xác định do cha mẹ nguyên đơn trồng. Ngược lại, bị đơn xác định do bị đơn trồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ. Tại biên bản đối chất giữa nguyên đơn với bị đơn; giữa các đương sự với người làm chứng và giữa những người làm chứng với nhau vào ngày 03/01/2019 do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành tại Ủy ban nhân dân xã Th thể hiện như sau:

[6] Lời khai của ông Nguyễn Văn Qu: Phần đất tranh chấp trước đây là ruộng gò, ranh giới không rõ ràng do cha mẹ của bà N là cụ T và cụ Tr canh tác trồng lúa và dừa hầu vào khoảng năm 1954 – 1955, sau này nghe nói đưa lại cho ông Năm Mả canh tác (tên gộc khác của ông H1, cha nguyên đơn), không rõ năm nào, sau này thì ông không rõ nữa. Hỏi đó ông cũng thấy ông Năm Mộc là ông ngoại bà T cũng cất nhà trên khu đất trong dây ruộng này.

[7] Lời khai của ông Võ Văn M1: Ông không rõ nguồn gốc thửa đất, nhưng năm 1975 ông về đây sinh sống đi ngang qua con đường xóm có thấy vợ chồng ông Năm Mả cấy lúa, đến năm nào thì ông không nhớ. Đến thời điểm Ủy ban nhân dân xã mót đất làm đường thì ai là chủ đất ông không biết, nhưng có biết ông Năm Mộc (ông ngoại bà T) có cất nhà phía trong thửa đất ruộng gò này; khi đó thửa đất không có cây ăn trái như hiện nay.

[8] Lời khai của ông Huỳnh Tấn M: Ông về cư trú tại địa phương năm 1975 thì biết ông Năm Mả là người khai phá đất; quá trình sử dụng đất và trồng cây thì ông không rõ.

[9] Riêng ông Nguyễn Thành T2 có đơn xin vắng mặt phiên đối chất. Tại “Đơn xin làm chứng” ghi ngày 26/10/2016 (bút lục 163) ông T2 trình bày: Ông là người sinh sống bằng nghề làm thuê, mua bán các loại cây tràm củi. Năm 2009, ông có mua cây tràm của nhà ông H1, bà N. Thửa đất 369 diện tích 924

m² chỉ có vài cây tràm, thửa đất 375 diện tích 5300m² là một đám tràm, còn sau này và hiện giờ thì ông không biết.

[10] Xét lời khai của những người làm chứng cho nguyên đơn chỉ khai chung chung, không rõ ràng và không có căn cứ gì vững chắc. Ở chỗ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà N, cũng như lời khai của nguyên đơn thì cùng tờ bản đồ 13, ông H1, bà N còn thửa đất 375 diện tích 5.300 m² đối diện thửa 369 đang tranh chấp (thửa 375 bên kia đường; thửa đất đang tranh chấp là thửa 369 cũng thuộc tờ bản đồ số 13). Mặt khác, lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng cho nguyên đơn không phù hợp với lời khai của ông H1, bà N, cụ thể là tại Biên bản làm việc về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 do Ủy ban nhân dân xã Th lập có ghi nhận ý kiến của ông H1, bà N đồng ý tách thửa đất 369 để giảm diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341 mà ông H1, bà N được cấp, bởi lý do ông H1, bà N không sử dụng thửa đất này. Ngày 31/5/2010, Ủy ban nhân dân xã Th có Công văn số 13/CV-UBND gửi Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên và các phòng, ban có thẩm quyền đề nghị thu hồi thửa đất 369 do bà N đứng tên giấy chứng nhận, vì lý do “cấp sai đối tượng”. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thực tế ngày 29/1/2013 do Ủy ban nhân dân xã Th lập, ông H1, bà N có ý kiến như sau: Thửa đất 369 từ trước đến nay vợ chồng tôi không sử dụng; hiện nay thửa đất này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01341 là do chúng tôi đăng ký nhầm do không nhận diện được. Nay chúng tôi thống nhất giao trả thửa đất nêu trên cho Ủy ban nhân dân xã để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà T (bút lục 129). Mặt khác, vào ngày 27/8/2010 và ngày 29/01/2013 ông H1 và bà N có đơn xin trả lại đất với lý do không sử dụng (bút lục 127, 128).

[11] Tại Biên bản xác minh ngày 22/9/2016 do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn Văn L là Trưởng ấp 6, xã Th. Ông L xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp có từ năm 1977, do ông Mộc là ông ngoại bà T trồng lúa. Năm 1989, khi làm đường giao thông liên ấp 4, 5, 6 lúc đó ông Trần Văn D làm trưởng Ban điều hành ấp cùng Ủy ban nhân dân xã lấy một phần đất đang tranh chấp làm đường, có đền bù tiền cho bà T, hiện trạng đất có một cái hồ là do lấy đất làm đường. Năm 1993, bà T trồng tràm và sử dụng đến nay. Ông H1, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng có thừa nhận là không canh tác và làm đơn trả đất cho Ủy ban nhân dân xã vào năm 2010 và năm 2013 (bút lục 125, 126); tại biên bản đối chất do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành ngày 03/01/2019 ông Lương cũng xác định lại lời khai như kết quả xác minh.

[12] Lời khai của ông Trần Văn D (bút lục 186, ông D xác định ông là người làm ủy nhiệm thu thuế nông nghiệp của xã từ năm 1986 đến khoảng năm 1990 làm Trưởng ấp, đến năm 2001 làm Chủ tịch Hội chữ thập đỏ xã) hoàn toàn phù hợp với lời khai nêu trên của ông L. Tại Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã Th lập ngày 04/11/2015, ông Trần Văn D cũng là thành viên ban hòa giải xác định ông và ông Nguyễn Thanh S có đến nhà bà T vận động cho địa phương

lấy đất làm đường và ông có đưa tiền hỗ trợ việc địa phương lấy đất cho gia đình bà T. Tại buổi hòa giải này ông H (nguyên đơn) có tham gia nhưng không phản bác ý kiến của ông D và đưa ra ý kiến thương lượng nếu bà T đồng ý giao thửa đất 369 cho ông thì ông đồng ý chừa cho bà T khoảng 4 – 5 mét đất cạnh mương thủy lợi để bà T có lối vào nhà.

[13] Mặt khác, theo kết quả làm việc, xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm ông H1 xác định thửa đất này có nguồn gốc của cha vợ ông là cụ Huỳnh Văn T cho, đất gò khô cần trồng tía không có hiệu quả, ông có trồng tràm nhưng bị người và trâu bò phá nên bỏ hoang. Ông có khai báo với Ủy ban nhân dân xã là ông kê khai nhằm thửa đất này, cán bộ Ủy ban nhân dân xã lập biên bản thì ông ký chứ không trả đất. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn xác định cây trồng trên đất do hai người anh trai của nguyên đơn là Nguyễn Thanh S và Nguyễn Thanh P trồng. Tòa án cấp phúc thẩm làm việc với ông Sơn và ông P để xác định quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của ông S và ông P cũng như làm rõ quá trình quản lý sử dụng đất. Tuy nhiên, ông S và ông P đều xác định khi còn nhỏ có phụ giúp cha, mẹ canh tác, nhưng khi lớn có gia đình riêng đã hơn hai mươi năm thì cha mẹ và anh em làm gì thì làm các ông không quan tâm thửa đất này. Việc chính quyền địa phương lấy đất làm đường có lập hồ sơ hay không và có đền bù hay không các ông không rõ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng có ý kiến xác định việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nguyên đơn là không đúng đối tượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nguyên đơn vào năm 2015 là đúng đối tượng. Các thành viên khác của hộ gia đình nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T1 và Nguyễn Thị Thanh M (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) không trực tiếp tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm (ủy quyền cho nguyên đơn đại diện) và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất và chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Trong suốt quá trình tham gia tố tụng bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn không thừa nhận nguyên đơn và gia đình nguyên đơn là người sử dụng đất; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Vì vậy, sự thừa nhận của nguyên đơn và các thành viên trong gia đình của nguyên đơn về quá trình quản lý, sử dụng đất, việc hộ gia đình bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Về phía chính quyền địa phương: Tại Văn bản số 20 ngày 15/01/2019 của Ủy ban nhân dân xã Th gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện nội dung như sau: Vào tháng 5/2010, bà T có đến Ủy ban nhân dân xã Th đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 369. Tuy nhiên, qua rà soát thì thửa đất 369 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N. Năm 2010 và năm 2013, ông H1, bà N có đơn xin trả lại đất và Ủy ban nhân dân xã Th có lập biên bản làm việc thì ông H1, bà N đều đồng ý trả lại thửa đất 369 vì lý do theo trình bày của bà N thì giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất bà đã thế chấp ngân hàng, nên Ủy ban nhân dân xã Th chưa hoàn tất thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ủy ban nhân dân huyện B xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N và ông H không qua đo đạc thực tế; quá trình niêm yết công khai hồ sơ chưa bảo đảm theo quy định.

[15] Đã có đủ căn cứ để Tòa án khẳng định: Bị đơn là người có quá trình quản lý sử dụng đất (thửa 369 mà nguyên đơn tranh chấp) ổn định, lâu dài; có thực hiện việc đến Ủy ban nhân dân xã đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, nhưng do thửa đất cha mẹ của nguyên đơn là ông H1, bà N kê khai nhầm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng từ đó phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn chỉ là người được nhận quyền sử dụng đất từ việc được cha, mẹ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Cả nguyên đơn và cha mẹ, anh chị em nguyên đơn (hộ gia đình nguyên đơn) không có quá trình quản lý sử dụng đất; không chứng minh được nguồn gốc đất và không chứng minh được bị đơn là người lấn chiếm thửa đất của nguyên đơn. Lời khai của những người làm chứng cho nguyên đơn không phù hợp với thực tế khách quan nên không có giá trị chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng đắn. Hộ gia đình bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả thửa đất 369 và phải tháo dỡ 24 m² nhà tạm trên thửa đất này là không có căn cứ.

[16] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn thấy có sự liên quan với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Nội dung nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bị đơn yêu cầu được quyền sử dụng đất nguyên đơn đang tranh chấp.

[17] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các thành viên gia đình bà N và nguyên đơn) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp, xét thấy: Mặc dù về ý chí ông H1, bà N biết việc đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 369 là không đúng đối tượng. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên chưa bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong hộ gia đình ông H1, bà N và nguyên đơn được Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng đúng thủ tục và phù hợp với ý chí của các bên chủ thể tham gia giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp, Ủy ban nhân dân huyện B chấp nhận đăng ký biến động sang tên nguyên đơn là người sử dụng đất, điều này không trái pháp luật. Bởi lẽ, UBND huyện B không có thẩm quyền và nghĩa vụ xem xét hoặc phải biết giao dịch dân sự tặng cho quyền sử dụng đất giữa các đương sự có bị vô hiệu hay không. Tuy nhiên, như đã nhận định ở phần trên thì

hộ gia đình bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai đối tượng, đồng nghĩa với việc hộ gia đình bà N không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trong đó có quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất đã thay đổi chủ sử dụng hợp pháp, nên Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà N và hủy bỏ việc đăng ký biến động sang tên người sử dụng đất là ông H. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong hộ gia đình bà N và ông H thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được do trên đất có tài sản của bị đơn, nên vô hiệu. Mặt khác, giao dịch được xác lập khi tài sản đang có tranh chấp. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng cần phải tuyên vô hiệu để xác lập lại quyền lợi của các bên theo quyết định của Tòa án.

[18] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là xem xét, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện. Mặt khác, có sai sót về tính án phí sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ và quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện B có căn cứ chấp nhận một phần.

[19] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về đánh giá chứng cứ và đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[20] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[21] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[22] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 48 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; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

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

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

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

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

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

1.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lại Thị Kim T: Xác định bà Lại Thị Kim T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 840,8m² (trong đó có 299,m² hành lang an toàn đường bộ - khu B) thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Bình Dương (ký hiệu: Khu A và khu B) tứ cận như sau:

Đông giáp đường nhựa.

Tây giáp thửa 370.

Nam giáp thửa 371 và đường nhựa.

Bắc giáp nương thủy lợi.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.4. Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N với ông Nguyễn Thanh H được Văn phòng Công chứng Tân Thành công chứng số 0343, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 vô hiệu.

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

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

4. Về chi phí tố tụng (đo đạc, thẩm định và định giá tài sản): Ông Nguyễn Thanh H phải chịu số tiền 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng), khấu trừ hết vào số tiền ông H đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Thanh H phải chịu số tiền 17.656.800 đồng (mười bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự có giá ngạch và 400.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004936 ngày 21/01/2016 và 200.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0005339 ngày 08/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông H còn phải nộp số tiền 16.356.000 đồng (mười sáu triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Bà Lại Thị Kim T phải chịu số tiền 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 1.900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0005051 ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Hoàn trả cho bà T số tiền 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm

Hoàn trả cho bà T số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016984 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

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

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

Ngô Văn Minh