

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 114/2025/DS-PT

Ngày 28-02-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây
dựng trên đất, 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- 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:
Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 40/2025/QĐ-PT ngày 13/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 87/2025/QĐ-PT ngày 11/02/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ B, khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 16/4/2021).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tô Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.
2. Ông Đỗ Quang T1, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.
3. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.
4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.
5. Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.
6. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Văn Đ; chức vụ: Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/01/1994, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có nhận sang nhượng của ông Lê Văn T3, sinh năm 1961; địa chỉ: xã P, huyện Đ, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Dương) một phần đất diện tích khoảng 2.500m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá 1,5 chỉ vàng 24k tương đương 270.000 đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường ĐT 741, phía Tây giáp ĐT 741B, phía Nam giáp đường ĐT 741, phía Bắc giáp ruộng nước. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay, hai bên đã giao tiền, giao đất. Sau khi nhận đất bà D sử dụng, dựng quán bán nước đến năm 2006 thì buôn bán không được tốt nên bà D đi làm ăn, không còn ở trên đất. Hiện nay bà D không biết địa chỉ cụ thể của ông T3 ở đâu nên không cung cấp được cho Tòa án. Trong quá trình sống trên đất, bà D có đi đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P chứng nhận phần đất trên. Năm 2014, ông T1 xây dựng nhà và ki ốt nhỏ sửa xe, bà D không biết do không có mặt ở địa phương. Đến năm 2018, bà D đi làm ăn về phát hiện ông T1 xây dựng công trình trên đất, bà D không đồng ý việc ông T1 tự ý sử dụng đất của bà D. Ông T1 cố tình kê khai để chiếm dụng phần đất của bà D. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho ông T1 thửa đất số 208, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp B, xã P, huyện P, bà D không biết.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 150979, số vào sổ CS03253 ngày 08/10/2015 được Sở T5 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T đối với phần đất diện tích 1.422,8m² thuộc thửa số 208, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Tô Thị L trả cho bà Nguyễn Thị D phần đất diện tích 1.422,8m² thuộc thửa số 208, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T tháo dỡ 04 ki ốt trên đất do ông T, bà L xây dựng trong thời gian tranh chấp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1978, ông T khai phá một phần đất nay là thửa số 208, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ông T làm quán bán nước để cùng gia đình buôn bán từ năm 1978. Năm 1987, ông T cho bà D thuê phần đất trên để buôn bán nước với giá 50.000 đồng/tháng, hai bên có làm tờ giao kết vào năm 1994. Bà D thuê đất đến năm 2003 thì đường ĐT 741 được làm mở rộng đến quán nên bà D không tiếp tục thuê. Hàng năm ông T vẫn đóng tiền thuế sử dụng đất cho đến năm 2000 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T. Ngày 07/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P xác nhận tặng cho trên trang 3 giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Tô Thị L. Hiện tại phần đất này ông T và bà L đang quản lý sử dụng. Năm 2014, ông làm nhà cho con trai là Nguyễn Hoàng K ở và mở quán bán nước, năm 2018 ông xây dựng ki ốt cho thuê buôn bán. Phần đất tranh chấp ông T sử dụng ổn định từ năm 1978 đến nay. Ông T và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị L trình bày:

Thống nhất trình bày của bị đơn ông T, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quang T1, bà Phạm Thị N trình bày:

Ông, bà thuê 02 phòng ki ốt hướng đường ĐT 741B của ông T1 để sử dụng buôn bán. Tranh chấp của nguyên đơn, bị đơn thì ông bà không có ý kiến. Trường hợp không được tiếp tục thuê phòng ki ốt của ông T1, ông bà sẽ tự nguyện tháo dỡ di dời tài sản của ông bà trên đất. Ông bà không tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tài sản với nguyên đơn, bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà T2 thuê 01 phòng ki ốt hướng đường ĐT 741 của ông T1 để buôn bán. Tranh chấp của nguyên đơn, bị đơn thì bà không có ý kiến. Trường hợp không được tiếp tục thuê phòng ki ốt của ông T1, bà sẽ tự nguyện tháo dỡ di dời tài sản của bà trên đất. Bà không tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tài sản với nguyên đơn, bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng K trình bày:

Ông K là con của ông T1, bà L. Thửa đất số 208 nêu trên, ông K được cha mẹ xây dựng nhà ở, xây dựng quán để bán cà phê, bán nước từ năm 2014 đến nay, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:

Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện P không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, 227, 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 50, 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 101, 105, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Về chi phí tố tụng và định giá: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), nguyên đơn đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho bà Nguyễn Thị D 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0025930 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008381 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/10/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Bà D khởi kiện ông T đối với phần đất tranh chấp thửa số 207, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp thì nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, xác định lại phần đất tranh chấp là thửa đất số 208, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, diện tích tranh chấp là 1.422,8m². Phần đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Bà D trình bày, nguồn gốc thửa đất do bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T3 vào năm 1994, nguyên đơn sử dụng đến năm 2006 thì đi nơi khác làm ăn, thi thoảng về thăm đất có biết bị đơn làm nhà trên đất nhưng không cản trở. Năm 2018, nguyên đơn mới biết bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ nên tranh chấp; yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; yêu cầu hủy GCNQSDĐ với bị đơn. Bị đơn ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng thửa số 208, có nguồn gốc do bị đơn khai phá, được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2000, bị đơn sử dụng ổn định từ năm 1978 đến nay. Năm 1994, bị đơn có cho nguyên đơn thuê lại thửa đất số 208 để buôn bán cà phê. Đến năm 2006, nguyên đơn không thuê nữa mà bỏ đi nơi khác, bị đơn tiếp tục quản lý thửa đất đến năm 2014 thì bị đơn xây dựng nhà ở, quán bán nước để cho con trai là Nguyễn Hoàng K làm ăn, năm 2018 xây thêm ki ốt để cho thuê.

Công văn số 1842/UBND-NC ngày 26/9/2024 của UBND huyện P cung cấp thông tin việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 208, nguồn gốc: thừa kế quyền sử dụng đất từ năm 1975. Quá trình đăng ký, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ (cấp theo quy trình địa chính chính quy); Điều 2, Điều 36, Điều 73 của Luật Đất đai 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai 1998. Tại hồ sơ sao lục cấp GCNQSDĐ thửa số 208, xác định thửa đất được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 05/4/2000, số vào sổ 00145QSDD/PG. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 08/10/2015; ngày 07/01/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận tặng cho trên trang 3 giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Tô Thị L. Như vậy UBND huyện P cấp GCNQSDĐ cho ông T là đúng quy định. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có chứng cứ nào chứng minh việc cấp GCNQSDĐ

cho bị đơn ông T là sai quy định. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên buộc bị đơn ông T phải trả lại phần đất có diện tích 1.422,8m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương: Nguyên đơn trình bày nguồn gốc phần đất là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T3 theo “Đơn sang nhượng đất thô cư”, ông Lê Văn T3 ký ngày 30/8/1994; ông Nguyễn Thanh S ký xác nhận ngày 27/01/1994; nguyên đơn được Hội đồng cấp GCNQSDD xã P chứng nhận ngày 05/8/1999. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và ông Lê Văn T3 có ghi ông T3 sang nhượng đất thổ cư 2.500m², địa chỉ ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà D. Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho nguyên đơn bổ sung chứng cứ là họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể của ông Lê Văn T3 nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Vì vậy, Tòa án không có cơ sở đưa ông Lê Văn T3 vào tham gia tố tụng, về hình thức và nội dung: Hợp đồng được UBND xã P xác nhận “Đồng ý cho hai bên sang nhượng thành quả lao động theo đơn xin”. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn và ông T3 không thỏa thuận về số tờ, số thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất thì nguyên đơn không liên tục sử dụng, nguyên đơn không làm thủ tục để được cấp GCNQSDD. Thỏa thuận của nguyên đơn và ông T3 là 2.500m² đất thổ cư nhưng hiện nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 1.422,8m² thuộc thửa số 208 là không phù hợp với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác tại văn bản Hội đồng cấp GCNQSDD xã P chứng nhận ngày 05/8/1999 với hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D chứ không phải Nguyễn Thị D là nguyên đơn trong vụ án này. Hơn nữa thửa đất số 207, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.419m², loại đất T+V, tọa lạc ấp B là không phù hợp với phần đất hiện nguyên đơn đang tranh chấp là thửa đất số 208, tờ bản đồ 38, diện tích 1.422,8m².

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quang T1, bà Phạm Thị N, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hoàng K có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Tô Thị L, UBND huyện P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà D có đơn đề nghị triệu tập người làm chứng là đại diện Trại giam B và đại diện hợp pháp của UBND xã P. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ tại UBND huyện P, UBND xã P và họ đã có công văn trả lời các thông tin liên quan đến vụ án, đồng thời đất tranh chấp theo trình bày bà D nhận chuyển nhượng từ ông T3 (không biết năm sinh địa chỉ cụ thể) nên đơn đề nghị triệu tập người làm chứng là đại diện Trại giam B và diện hợp pháp UBND xã P không phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà D tiếp tục có yêu cầu triệu tập người làm chứng nêu trên, xét việc triệu tập người làm chứng theo yêu cầu của nguyên đơn là không cần thiết nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà D kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà D, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Theo Mảnh trích lục địa chính ngày 22/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 1.422,8m² (có 400m² đất ở nông thôn; 1.022,8m² đất cây lâu năm) thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 38, tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm: nhà 01 tầng, diện tích 100m², kết cấu: mái tole, tường gạch, có nhà vệ sinh bên trong; quán nước diện tích 204m², kết cấu: mái lá, giấy dầu; mái che diện tích 84,5m² (quán bán bánh cuốn) bằng tole nền xi măng; mái che diện tích 200m² (gắn liền nhà 01 tầng) bằng tole nền xi măng; mái che diện tích 18m² (giáp đường ĐT) bằng tole nền xi măng.

Đương sự thống nhất tài sản trên đất là của bị đơn ông T1 xây dựng, hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K (con của ông T1) đang quản lý sử dụng.

[2.3] Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, biến động đất và Công văn số 1842/UBND-NC ngày 26/9/2024 của UBND huyện P thể hiện:

Bà D trình bày, đất có nguồn gốc bà D nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T3, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo đơn sang nhượng đất thổ cư ngày 30/8/1993 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Lê Văn T3 và người làm chứng Trần Hoàng T4, có xác nhận Trưởng ban tổ ấp là ông Nguyễn Thanh S, xác nhận của Ban Quản lý nhà đất số 190/94 ngày 26/5/1994 và UBND xã P, huyện P có nội dung: *“Ông T3 làm đơn xin sang nhượng đất thổ cư 2.500m² cho chị Nguyễn Thị Ngọc D nhượng thành quả lao động là 1,5 chỉ vàng 24K (tương đương số tiền 270.000 đồng), phía Đông giáp đường quốc lộ 14, Tây giáp ngã ba quốc lộ A - H, Nam giáp đường lộ đỏ, Bắc giáp nhà anh H”*. Ông T1 trình bày, đất tranh chấp có nguồn gốc do ông T1 khai phá, sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 1842/UBND-NC ngày 26/9/2024 của UBND huyện P, thửa đất số 208 (diện tích theo giấy chứng nhận 1.101m^2), mục đích sử dụng đất thổ cư + vườn được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00154 QSDĐ/PG ngày 05/4/2000 cho ông Nguyễn Văn T, đất có nguồn gốc thừa kế từ năm 1975; quá trình đăng ký, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 và Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T6 về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ (cấp theo quy trình địa chính chính quy), Điều 2, Điều 36, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; ngày 08/10/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03253 đối với diện tích $1.422,8\text{m}^2$ thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 38, mục đích sử dụng đất ở, đất trồng cây lâu năm cho hộ ông Nguyễn Văn T; ngày 07/01/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P xác nhận tặng cho trên trang 3 giấy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03253 cho ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị L. Trình tự thủ tục cấp đổi từ giấy chứng nhận được cấp lần đầu sang giấy chứng nhận mới hiện nay là đúng quy định của pháp luật.

Đối với đơn sang nhượng đất thổ cư ngày 30/8/1993 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Lê Văn T3 thì đất sang nhượng 2.500m^2 là đất thổ cư. Quá trình tố tụng, bà D không cung cấp được chứng cứ là họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể của ông Lê Văn T3 nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở đưa ông Lê Văn T3 vào tham gia tố tụng là phù hợp. Bà D trình bày, thời điểm bà D nhận chuyển nhượng đất của ông T3 thì đất chưa được cấp quyền sử dụng. Về hình thức, nội dung của đơn sang nhượng trên không có thỏa thuận về số thửa đất, số tờ bản đồ, nguyên đơn không liên tục sử dụng và không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thỏa thuận của nguyên đơn và ông T3 là 2.500m^2 đất thổ cư nhưng nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích $1.422,8\text{m}^2$ đất thổ cư + đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 208. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P chứng nhận ngày 05/8/1999 với hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D, thửa đất số 207, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.419m^2 , loại đất thổ cư + vườn là không phù hợp với phần đất nguyên đơn tranh chấp là thửa đất số 208, tờ bản đồ 38, diện tích $1.422,8\text{m}^2$. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

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;

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 Nguyễn Thị D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị D được miễn nộp.

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 huyện P;
- TAND huyện P;
- 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