

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 218/2019/DS-PT

Ngày 04 - 10 - 2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu 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 Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán:

Ông Phan Trí Dũng

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 226/2019/TLPT-DS ngày 29/7/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2017). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn U, sinh năm 1967 và bà Lê Ngọc H, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn U, bà Lê Ngọc H: Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 29/8/2019). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1990. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trần Bích T2, sinh năm 1992. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà N, bà T2 cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà N, bà T2: Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2017). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Thu S, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/8/2017). Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989. Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1991. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà T1, bà T3 cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Lê Thị X, sinh năm 1971. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1959. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1965. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

10. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phương L - chức vụ: Chủ tịch. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su D; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H1 – chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc T5 – Chức vụ: Phó Phòng kỹ thuật Nông nghiệp và ông Ngô Văn Đ1 – Chức vụ: Nhân viên phòng Kỹ Thuật nông nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su D; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/8/2018). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1996, ông T nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích khoảng 1.800m² tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khi sang nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc phần đất sang nhượng là của ông Nguyễn Văn T4 bán cho bà Nguyễn Thị B, sau đó bà B không sử dụng đất nên bán lại cho ông T. Việc mua bán giữa ông T và bà B có lập giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà B, gia đình ông T xây một căn nhà trên đất cư ngụ. Thời điểm mua đất thì đã có hàng rào phân ranh giữa đất bà B và ông U, bà H là 01 con mương và mấy cây dừa (hiện thời gian đã lâu nên con mương đã bị lấp, mấy cây dừa thì đã chặt bỏ hiện chỉ còn lại gốc dừa). Từ khi ông T nhận chuyển nhượng phần đất của bà B và sử dụng đất, xây nhà, trồng cây cối trên đất thì gia đình ông U, bà H đều biết rõ.

Năm 2001, gia đình ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H đăng ký quyền sử dụng đất của phần đất giáp ranh nhà ông T. Năm 2003, ông U có chuyển nhượng cho gia đình ông T 01 phần đất có diện tích 149m² giáp ranh phần đất của ông T, phần đất trên khi chuyển nhượng do không đủ diện tích tách thửa nên ông U làm thủ tục tặng cho con gái ông U là Trần Bích T2. Sau khi ông U chuyển nhượng đất cho ông T, ông U đã đóng cọc và xây hàng rào phân ranh. Hàng rào phân ranh là hàng lưới B40 cột bê tông, kéo dài từ trên đến hết đất của ông U, bà H. Năm 2009, ông T yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D đo đạc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông U không ký liên ranh. Năm 2011, ông T tiến hành đo đạc thì gia đình ông U tiếp tục ngăn cản. Năm 2012, 2013 ông U tiếp tục cản trở và khởi kiện cho rằng gia đình ông T lấn 60m² (ngang 02 mét, dài 30 mét). Khoảng tháng 01 năm 2013, Tòa án đã giải quyết xong đối với diện tích 149m² mà ông T đã nhận chuyển nhượng năm 2003, theo đó ông U làm thủ tục tặng cho đất con gái ông U là Trần Bích T2 và bà Thủy làm thủ tục chuyển nhượng lại cho con gái ông T là Nguyễn Thị T1. Trong thời gian chờ ra sổ cho con gái ông T thì ông U gửi đơn kiện đến UBND xã Đ, sau đó ông U nói không kiện ra Tòa án nữa và cho gia đình ông T đo đạc để đăng ký quyền sử dụng đất phần đất nhận chuyển nhượng của bà B, nhưng khi tiến hành đo đạc thì ông U không ký liên ranh.

Do ông T không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông T khởi kiện, yêu cầu được sử dụng khoảng 1.800m² đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng của bà B.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/9/2015, ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00933 QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Trần Văn U.

Ngày 27/5/2016, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông T yêu cầu được sử dụng phần đất có diện tích 660m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được đo vẽ theo sơ đồ bản vẽ ngày 22/12/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Đồng thời, ông T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00933 QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/7/2001 do UBND huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Trần Văn U vì đã cấp quyền sử dụng đất cho ông U không đúng với thực tế đất sử dụng, xâm phạm quyền sử dụng đất của ông T.

Ngày 22/02/2019, ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu được sử dụng phần đất có diện tích 647,7 m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo sơ đồ bản vẽ ngày 19/6/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00933 QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/7/2001 do UBND huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Trần Văn U.

Đối với yêu cầu phản tố của ông U và bà H yêu cầu ông T phải chặt bỏ toàn bộ cây cao su và dỡ bỏ các tài sản khác nằm trên phần đất có diện tích 647,7m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 31 nói trên, ông T không đồng ý vì phần đất trên ông T đã mua từ bà B và đang sử dụng ổn định, toàn bộ cây cao su trên đất là do ông T trồng vào năm 2007.

Đối với phần đất 360m² của bà Lê Thị X tại thửa đất số 22 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phần đất trên đang được ông T sử dụng. Ông

T và bà X sẽ tự thỏa thuận với nhau, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần đất có diện tích 624m² tại thửa đất số 660 có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của bà B (bà B nhận chuyển nhượng từ ông T4) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất ông T đã trồng cao su và sử dụng ổn định, hiện ông T không tranh chấp với ông U và bà H nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần đất có diện tích 43m³ thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là của nông trường cao su Đ1 - Công ty cao su D, phần đất này ông T không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Thủy đồng ý với kết quả đo đạc ngày 29/3/2018 và bản vẽ ngày 19/6/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương. Về giá trị tranh chấp thì bà thống nhất kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 29/12/2014 và không yêu định giá lại tài sản tranh chấp.

Bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông U, bà H được thừa kế một phần đất của mẹ ông U là bà Nguyễn Thị S (đã chết) với diện tích 2.789 m² và được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/7/2001. Ngày 17/5/2013, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 149m². Đến nay con gái ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 149m². Diện tích đất còn lại của gia đình ông U là 2.640m². Hiện nay ông T yêu cầu vợ chồng ông bà ký liên ranh nhưng gia đình ông bà không đồng ý vì hiện nay gia đình nhận thấy đất của gia đình không đủ diện tích 2.640m². Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông U, bà H không đồng ý. Vì ông T khai mua đất của bà Nguyễn Thị B năm 1996 nhưng tài liệu chứng cứ mà ông T đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện không có giá trị pháp lý. Giấy sang nhượng đất ngày 01/02/1996 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn T chỉ là giấy viết tay không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực. Hơn nữa, giấy viết tay này bà B và ông T mới ký gần đây chứ không phải ký năm 1996 và ông T cũng không xác định được ranh đất đối với phần đất ông đang quản lý. Vì các lẽ trên ông U, bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông U, bà H yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích 647,7 m² mà ông T đang sử dụng theo bản vẽ ngày 19/6/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương.

Ngày 12/3/2015, ông U và bà H có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông T phải chặt bỏ toàn bộ cây cao su của ông T trồng trên phần đất có diện tích 660m² tại thửa đất số 23 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương để trả lại diện tích đất là 660m² cho gia đình ông U, bà H.

Ngày 01/02/2018, ông U và bà H có đơn phản tố bổ sung yêu cầu ông T chặt bỏ toàn bộ cây cao su và dỡ bỏ các tài sản khác trên phần đất tranh chấp có diện tích 695m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 18/12/2018, ông U và bà H có đơn thay đổi ý kiến. Ông U, bà H yêu cầu ông T phải chặt bỏ toàn bộ cây cao su và dỡ bỏ các tài sản khác của ông T trên phần đất có diện tích 647,7 m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương để trả lại diện tích đất là 647,7 m² cho gia đình ông U, bà H.

Bà H đồng ý với kết quả đo đạc ngày 29/3/2018 và bản vẽ ngày 19/6/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương. Về giá trị tranh chấp thì bà thống nhất kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 29/12/2014 và không yêu định giá lại tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu N và bà Trần Bích T2 trình bày: Hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông U và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu S trình bày: Hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông T và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông T và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông T và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X trình bày: Phần đất có diện tích 360m² tại thửa đất 22 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do quá trình cắm mốc, phân ranh không đúng diện tích nên hiện nay, phần đất này đang được ông T sử dụng. Liên ranh sử dụng đất thực tế là hàng rào kẽm B40 giăng lưới do bà làm. Nay, bà không tranh chấp gì và không yêu cầu gì đối với ông T. Đối với phần đất có diện tích 319 m² tại thửa đất 22 thì bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do quá trình cắm mốc, phân ranh không đúng diện tích nên hiện phần đất này đang được ông U, bà H sử dụng. Liên ranh là hàng rào kẽm B40 giăng lưới do bà làm. Nay bà không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với ông U, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Đ trình bày: Đối phần đất có diện tích 24m² tại thửa đất 24 thì bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do quá trình sử dụng không đúng thực tế được cấp sổ nên phần đất này đang được bà H và ông U sử dụng. Nay bà không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với bà H và ông U, bà đồng ý để cho gia đình bà H, ông U sử dụng phần đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Nguồn gốc đất có diện tích khoảng 1.800m² hiện ông T và ông U, bà H đang tranh chấp là do Nông trường cao su Đ1 giao cho ông quản lý, sử dụng từ năm 1986, khi giao đất không có giấy tờ. Trong quá trình được giao đất thì ông đã trồng một số cây ăn trái. Ranh đất giữa phần đất này với ông U, bà H là 01 con mương kéo dài từ trên đến hết đất của ông U, bà H. Sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên năm 1994 ông bán lại cho chồng bà B (đã chết), việc mua bán đất chỉ đo bằng tay, tính theo ranh đất đã có sẵn. Việc bán đất không có lập giấy tờ, ngày 24/5/1994 thì có lập giấy mua bán đất với bà B đúng với phần diện tích đất mà ông đã bán cho chồng bà B và bà B bán lại cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà B thừa nhận trước đây chồng bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông T4. Nhưng về giá cả, diện tích chuyển nhượng, ranh giới đất thì bà không biết. Mọi quyết định liên quan đến việc mua bán đất là do chồng bà quyết định. Sau đó, chồng bà bán lại toàn bộ diện tích đất cho ông T. Thời gian sau, ông T sang nhà bà ký xác nhận là có sự việc chồng bà bán đất cho ông T. Còn việc bà ký giấy sang nhượng đất không phải vào thời điểm mua đất năm 1994 mà ký vào thời gian sau này bà không nhớ vào năm bao nhiêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933/QSĐĐ/QĐ-UB, số phát hành R925787 ngày 02/7/2001, phần đất thuộc tờ bản đồ 31, thửa đất số 23 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do UBND huyện D cấp cho hộ (ông bà) Trần Văn U là đúng trình tự thủ tục quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Nguyên nhân việc hộ (ông bà) Trần Văn U sử dụng đất thực tế thiếu 293m² (theo bản đồ trích đo thửa đất tranh chấp, tỉ lệ 1/1000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D) lập ngày 22/12/2014 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trước đây thửa đất được cấp theo bản đồ địa chính chính quy, không qua đo đạc thực tế thì diện tích sử dụng đất có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su D (sau đây viết tắt là Công ty cao su D) trình bày: Phần đất có diện tích 43m³ thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương hiện nằm trong diện tích đất của Công ty cao su D (phần đất thuộc lô 48 Nông trường cao su Đ1) đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP934120 ngày 09/12/2009 cho Công ty nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, Công ty cao su D không đồng ý làm đơn khởi kiện tranh chấp.

Tại Bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H đối với ông Nguyễn Văn T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

3. Ông Nguyễn Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 647,7m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường nhựa;
- Phía Tây giáp thửa 660 và 22 (đất bà X);
- Phía Nam giáp thửa 23 (đất ông U, bà H);
- Phía Bắc giáp thửa 58 (tờ bản đồ số 59)

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933/QSĐĐ/QĐ-UB, số phát hành R925787 ngày 02/7/2001, phần đất thuộc tờ bản đồ 31, thửa đất số 23 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do UBND huyện D cấp cho hộ (ông bà) Trần Văn U để cấp lại theo đúng diện tích đất thực tế sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2019, bị đơn ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng trước năm 2003, ông U cho gia đình ông T đi nhờ sát mép ranh nương nước để vào đất, đến năm 2003 thấy gia đình ông T có mặt tiền đất giáp đường hẹp nên ông U mới chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 149m² để làm đường đi, sau đó ông T không làm đường đi mà xây dựng nhà ở và lấn chiếm phần đất của gia đình ông U ở vị trí bên cạnh và phía sau căn nhà ông T mới xây dựng, gia đình ông U đã khởi kiện ông T yêu cầu trả đất lấn chiếm nhưng sau đó hai bên thống nhất, ông U đã đồng ý tách diện tích 149m² cho con ông T, phần còn lại yêu cầu ông T trả lại. Từ trước đến nay, phần đất tranh chấp do gia đình ông U sử dụng để trồng điều, hiện nay gia đình ông U không có cây trồng hay công trình xây dựng gì trên đất tranh chấp. Ông U không thừa nhận nương ranh như ông T xác định.

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 tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời thừa nhận của các đương sự xác định diện tích đất tranh chấp 647,7m² thuộc một phần thửa số 23 do ông T quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay và đã xây dựng nhà ở và trồng cây cao su. Năm 2003, khi chuyển nhượng diện tích đất 149m² cho ông T, ông U đã làm hàng rào phân ranh sát với hành dừa, nương nước. Theo Công văn số 875/UBND-NC ngày 01/6/2018 của UBND huyện D xác định việc đất cho ông U là đúng trình tự, thủ tục, diện tích đất thiếu so với diện tích đất được cấp là do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế. Căn cứ bản vẽ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, diện tích đất thực tế bị đơn sử dụng là 2.358,8m², nếu tính luôn phần đã chuyển nhượng 149m² và phần đất tranh chấp 647,7m² thì có tổng diện tích lớn hơn nhiều so với diện tích được cấp và thực tế sử dụng đất theo hiện trạng cũng khác hoàn toàn với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ngoài ra, bị đơn xác định ranh giới rõ ràng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 149m² và trên phần đất tranh chấp không có tài sản nào của gia đình bị đơn nên không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của bị đơn. UBND huyện D cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông U là đúng trình tự, thủ tục, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933/QSDĐ/QĐ-UB, số phát hành R925787 ngày 02/7/2001 là không cần thiết mà chỉ cần kiến nghị thu hồi, điều chỉnh cho đúng hiện trạng sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu N, bà Trần Bích T2, bà Phạm Thị Thu S, bà Lê Thị X, bà Võ Thị Đ, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị B, Ủy ban nhân dân huyện D và Công

ty cao su D xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử theo thủ tục chung.

[2] Nội dung tranh chấp:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 647,7m² thuộc 01 phần thửa đất số 23, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 925787, số vào sổ 00933/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn U vào ngày 02/7/2001.

Ông T cho rằng diện tích đất trên nằm trong tổng diện tích đất 1.800m² mà ông T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B vào năm 1996. Đất có nguồn gốc của ông T4 được Nông trường cao su Đ1 thuộc Công ty cao su D giao nhưng không có giấy tờ. Năm 1994, do không có nhu cầu sử dụng nên ông T4 chuyển nhượng lại cho chồng bà B, sau đó bà B chuyển nhượng lại cho ông T. Phần đất này chưa có ai đăng ký kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T quản lý, sử dụng xây nhà ở từ năm 1996 cho đến nay. Năm 2007, ông T trồng cây cao su trên đất.

Ông U và bà H cho rằng thửa đất số 23 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị S (mẹ ông U) để lại cho ông U. Nguồn gốc đất do bà S1 được Nông trường cao su Đ1 thuộc Công ty cao su D giao nhưng không có giấy tờ.

Theo biên bản xác minh ngày 23/8/2016 (bút lục số 251) tại Ủy ban nhân dân xã Đ thể hiện phần đất gia đình ông T đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc của Nông trường cao su Đ1 cho ông T4 sử dụng năm 1983, sau đó ông T4 chuyển nhượng cho bà B, bà B chuyển nhượng lại cho ông T. Do đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thu thuế. Năm 2009, ông T đăng ký nhưng ông U không ký liên ranh.

Tại Văn bản số 935/CSĐT-KTNN ngày 23/8/2019 của Công ty cao su D xác định qua rà soát bản đồ địa chính đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp Nông trường Đ1 – Công ty cao su D không có thửa đất số 660, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Công ty không giao quyền sử dụng đất cho Nông trường Đ1 đối với 02 thửa đất nêu trên. Từ trước đến nay, Nông trường Đ1 không thực hiện việc giao đất, cho thuê hay tặng cho quyền sử dụng đất cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

[2.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 925787, số vào sổ 00933/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ (ông bà) Trần Văn U vào ngày 02/7/2001 có diện tích đất 2.789m². Ngày 17/5/2013, ông U đã đăng ký biến động tách 01 phần thửa 23 thành lập thửa 1101 có diện tích 149m² để tặng cho con là Trần Bích T2. Thửa đất số 1101 này được bà Thủy chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T1 (con ông T) để hợp thức hóa cho thỏa thuận tại Giấy sang nhượng đất ngày 01/4/2003 giữa ông Trần Văn U và ông Nguyễn Văn T, điều này được các đương sự thừa nhận.

[2.3] Căn cứ kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương ngày 19/6/2018 thể hiện: Ông U và bà H đang quản lý, sử dụng 01 phần thửa 23 có diện tích 2.015,8m², ngoài ra còn sử dụng 01 phần thửa 22 (*được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị X*) có diện tích 319m² + 01 phần thửa 24 (*được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Đ*) có diện tích 24m², tổng diện tích đất thực tế sử dụng là 2.358,8m². Như vậy, nếu tính luôn phần đã chuyển nhượng

thì ông U và bà H quản lý, sử dụng là 2.507,8m², còn nếu tính luôn phần tranh chấp thì ông U và bà H quản lý, sử dụng là 3.155,5m².

Phần đất ông T đang quản lý gồm 01 phần thửa 23 (phần đang tranh chấp – được cấp GCN cho ông Trần Văn U) có diện tích 647,7m², 01 phần thửa 22 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị X) có diện tích 360m² + 01 phần thửa 58 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cao su D) có diện tích 43m² + thửa 660 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có diện tích 624m², tổng diện tích sử dụng là 1.674,7m².

[2.4] Về ranh giới giữa phần đất ông T, ông U sử dụng:

Ông T xác định ranh giáp với phần đất ông U, bà H bằng hàng rào trụ bê tông, lưới B40 do ông U, bà H làm năm 2003 (trước đó ranh đất được xác định là con mương và hàng dừa do ông T4 trồng khoảng năm 1986 hiện nay chỉ còn lại gốc). Bà H, ông U cho rằng hàng rào trụ bê tông lưới B40 là do ông U, bà H làm để chăn nuôi gia súc chứ không phải là ranh đất. Tuy nhiên, theo Biên bản hòa giải ngày 15/9/2013 tại Văn phòng ấp H (bút lục số 17), Biên bản làm việc ngày 22/7/2014 (bút lục số 109) và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H và ông U đều thừa nhận không xác định được ranh đất thửa đất số 23 ở vị trí nào. Đồng thời, bà H và ông U thừa nhận thực tế ông T quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 23 tranh chấp nêu trên từ năm 1996 cho đến nay để xây dựng nhà ở và trồng cây cao su, ông U và bà H không chứng minh được việc thực tế quản lý, sử dụng và trên phần đất tranh chấp cũng không có tài sản, cây trồng gì của bà S1 hay ông U và bà H. Ngoài ra, theo Giấy sang nhượng đất ngày 01/4/2003 giữa ông Trần Văn U và ông Nguyễn Văn T có nội dung “*Nay anh U xây rào và có chia cho anh T bớt mấy thước đất mặt tiền đường để làm đường đi cho rộng. Bề ngang 6m, dài 30m, đuôi 4m*”, nội dung này được phía bị đơn thừa nhận và xác định vị trí chuyển nhượng theo nội dung trên đúng là thửa đất số 1101 có diện tích 149m², điều này chứng minh thực tế được việc sử dụng phần đất đang tranh chấp của ông T và việc ông U phân ranh quyền sử dụng đất của hộ ông U với ông T bằng hàng rào lưới B40 mà không phải như phía bị đơn trình bày chỉ rào nuôi gia súc.

Tại Công văn số 875/UBND-NC ngày 11/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện D (bút lục số 246) xác định nguyên nhân việc hộ (ông bà) Trần Văn U sử dụng đất thực tế thiếu 293m² (theo bản đồ trích đo thửa đất tranh chấp, tỉ lệ 1/1000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D) lập ngày 22/12/2014 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trước đây thửa đất được cấp theo bản đồ địa chính chính quy, không qua đo đạc thực tế, chủ sử dụng đất không đúng ranh theo bản đồ nên khi tiến hành đo đạc thực tế thì diện tích đất có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2016, ngày 29/3/2018 thể hiện: Từ cận các phần đất được đo đạc theo chỉ ranh của các đương sự đều có hàng rào trụ bê tông lưới B40 cấm tạm và hàng rào trụ bê tông lưới B40 này nằm ngay cạnh con mương cũ và hàng dừa, hiện do thời gian đã lâu nên con mương không còn, hàng dừa chỉ còn lại gốc.

Ngoài ra, các chủ sử dụng đất liên ranh là bà Lê Thị X, bà Võ Thị Đ không tranh chấp với ông T, ông U và bà H về các phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bà mà ông T, ông U và bà H đang quản lý, sử dụng và thống nhất ranh thực tế sử dụng từ trước đến nay theo hiện trạng đo đạc. Riêng Công

ty cao su D có yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 43m² thuộc 01 phần thửa 58 nhưng Công ty cao su D không đồng ý làm đơn yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

[2.5] Từ những chứng cứ và phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc ông T được quản lý, sử dụng diện tích đất 647,7m² thuộc 01 phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 31, tọa lạc Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 925787, số vào sổ 00933/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn U vào ngày 02/7/2001 là đúng trình tự, thủ tục, tuy nhiên đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất có sai sót, chưa phù hợp về ranh đất nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông U để điều chỉnh, cấp lại theo đúng hiện trạng sử dụng đất theo bản án này.

[3] Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về chi phí đo đạc, chi phí định giá: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H phải liên đới nộp 8.842.561 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T là có căn cứ.

[5] Án phí sơ thẩm: Ông U và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Pháp lệnh số 10/2009 ngày 27/02/2009 của UBTVQH 12 về án phí, lệ phí Tòa án (do vụ án được thụ lý sơ thẩm ngày 11/4/2014).

[6] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông U và bà H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009 ngày 27/02/2009 của UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 925787, số vào sổ 00933/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn U vào ngày 02/7/2001.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H đối với ông Nguyễn Văn T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.4. Ông Nguyễn Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 647,7m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường nhựa;
- Phía Tây giáp thửa 660 và 22 (đất bà Lê Thị X);
- Phía Nam giáp thửa 23 (đất ông Trần Văn U, bà Lê Ngọc H);
- Phía Bắc giáp thửa 58 (tờ bản đồ số 59)

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

2.5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933/QSDĐ/QĐ-UB, số phát hành R925787 ngày 02/7/2001 cấp cho hộ (ông bà) Trần Văn U để điều chỉnh, cấp lại theo đúng diện tích đất thực tế sử dụng đất theo quyết định tại bản án này.

2.6. Về chi phí đo đạc, chi phí định giá: Buộc ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H phải liên đới nộp 8.842.561 đồng (tám triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm sáu mươi một đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T.

2.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H phải liên đới nộp 2.266.950 đồng (hai triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền 920.000 đồng (chín trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2014/0004000 ngày 12 tháng 3 năm 2015 và Biên lai thu số AA/2016/0011417 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông U và bà H còn phải nộp 1.346.950 đồng (một triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi đồng).

Trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2013/09957 ngày 11 tháng 4 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H không phải chịu. Trả cho ông Trần Văn U và bà Lê Ngọc H 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0031714 ngày 04 tháng 7 năm 2019 và Biên lai thu số AA/2016/0031609 ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Trúc