

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 180/2019/DS-PT

Ngày 06-8-2019

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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Kim Anh

Bà Trần Thị Thanh Trúc

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

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

Ngày 06 tháng 8 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 163/2019/TLPT-DS ngày 17/4/2019 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 121/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 187/2019/QĐPT-DS, ngày 31/5/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị Ngọc L, sinh năm 1973; trú tại: 288/79/6, tổ 67, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; trú tại: 133, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 13/5/2016).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1960, trú tại: 561/89, tổ 11, khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1987; trú tại: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: 535, đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 26/12/2017).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị H:* Bà Châu Thị N – Luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 02, đường Q, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Võ Thị L, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T (Quyết định ủy quyền số 4171/QĐ-UBND ngày 30/6/2017).

2. Bà Mai Ngọc L, sinh năm 1954; trú tại: 561/18A, đại lộ B, tổ 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Mai Ngọc K1, sinh năm 1956; trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4. Ông Mai Ngọc K2, sinh năm 1959; trú tại: K1/03, lô E4, tổ 14, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Mai Ngọc D1, sinh năm 1963; trú tại: 64/6B, đường 11, tổ 2, khu phố 5, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Mai Thị Ngọc D, sinh năm 1961; cư trú: Số nhà 102/23, Đường 30/4, Tổ 9, Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Mai Thị Ngọc L1, sinh năm 1965; trú tại: 80C, khu phố H, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Mai Thị Ngọc L2, sinh năm 1968; cư trú: 561/182, tổ 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Mai Ngọc D2, sinh năm 1971; trú tại: K2/60A, tổ 17, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Mai Ngọc V, sinh năm 1978; trú tại: 561/182, tổ 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà L, ông K, ông K, ông D1, bà D, bà L1, bà L2, ông D2, ông V:* Bà Mai Thị Ngọc L, sinh năm 1973; trú tại: 288/79/6, tổ 67, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 18/7/2016 và ngày 19/7/2016).

11. Bà Mai Ngọc C, sinh năm 1946; trú tại: 561/190/2, tổ 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1947 (đã chết ngày 02/01/2018).

*Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Ngọc S gồm:*

12.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1944 (chồng của bà S);

12.2. Ông Trần Anh D, sinh năm 1976 (con của bà S);

12.3. Chị Trần Huỳnh Bảo N, sinh năm 1999 (con ông Trần Bảo Q, sinh năm 1973 đã chết năm 2013, cháu nội của bà S);

Cùng trú tại: 246/8, đường N, tổ 84, khu phố 12, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12.4. Bà Trần Thị Yên L, sinh năm 1970 (con của bà S); trú tại: 246/4, đường N, tổ 84, khu phố 12, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12.5. Bà Trần Thị Linh T, sinh năm 1971 (con của bà S); trú tại: 561/188A, đại Lộ B, tổ 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

13. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1951; trú tại: 30, đường 30/4, tổ 5, khu 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

14. Ông Nguyễn Trung S, sinh năm 1953; trú tại: 561/178/10, tổ 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

15. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1959; trú tại: 561/178/14, tổ 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Mai Ngọc L, ông Mai Ngọc K, ông Mai Ngọc K, ông Mai Ngọc D1, bà Mai Thị Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc L1, bà Mai Thị Ngọc L2, ông Mai Ngọc D2, ông Mai Ngọc V là bà Mai Thị Ngọc L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện ngày 03/6/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Đất tranh chấp tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông cố ngoại bà L là cố Lê Minh L. Lúc còn sống, cố Lực tạo lập được một phần đất ruộng diện tích khoảng 30.000m<sup>2</sup>, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi cố L chết, năm 1963 con của cố L là cụ Lê Thị Y (bà ngoại của bà L, bà H) và ông Lê Văn Y (cháu nội của cố L, con của cụ Lê Văn L1 – Thầy giáo Chương) cho vợ chồng cụ Nguyễn Văn V, cụ Trần Thị B (là cha mẹ bà H) mượn một phần đất trong tổng diện tích đất nêu trên của cố Lực để canh tác. Diện tích đất còn lại 805m<sup>2</sup>, cụ Y và con của cụ Y là bà Lê Thị B sử dụng.

Cụ Y, bà B quản lý sử dụng phần đất diện tích 805m<sup>2</sup> trên ổn định từ năm 1963 đến năm 1973 thì cụ Y chết. Sau khi cụ Y chết, bà B, ông Mai Ngọc Là (chồng bà B) và các con tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1995, bà B làm thủ tục

đăng ký kê khai diện tích đất 805m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0820039. Năm 1996, bà B, ông L chết, các con bà B bao gồm: Bà L, bà Mai Ngọc L, ông K1, ông K2, ông D1, bà D, bà L1, bà L2, ông D2, ông V tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất do bà B chết để lại. Năm 2013, bà L, bà Mai Ngọc L, ông K1, ông K2, ông D1, bà D, bà L1, bà L2, ông D2, ông V làm thủ tục để phân chia thừa kế phần đất còn lại của bà B thì bà L phát hiện bà Trần Thị H khi làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã kê khai thêm một phần diện tích đất khoảng 300m<sup>2</sup> của bà B và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) ngày 03/6/2005 với diện tích 564m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 59, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Năm 2014, bà L khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà H ngày 03/6/2005. Ngày 29/3/2016, bà L rút đơn khởi kiện. Ngày 30/3/2016, Tòa án nhân dân thành phố T ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 01/2016/QĐST-HC.

Ngày 03/6/2016, bà L khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H, yêu cầu bà H trả lại cho các con bà B là bà L, bà Mai Ngọc L, ông K1, ông K2, ông D1, bà D, bà L1, bà L2, ông D2, ông V diện tích đất đo đạc thực tế 260,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà H ngày 03/6/2005. Trên đất tranh chấp có các cây trồng như chôm chôm, cau, dừa,... bà L không tranh chấp.

Bà L cung cấp các tài liệu, chứng cứ sau: Bản chính biên bản hòa giải ngày 22/8/2013 của Ủy ban nhân dân phường H; bản sao Tờ mướn đất ngày 01/7/1963, bản sao có chứng thực toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0820039, không số vào sổ, không ngày tháng năm và mộc dấu của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé cấp cho bà Lê Thị B, bản sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà H ngày 03/6/2005; bản chính Tờ tường trình quan hệ nhân thân của bà Mai Thị Ngọc L; bản sao Giấy chứng tử của ông Mai Ngọc L, bà Lê Thị B; bản chính Giấy ủy quyền ngày 13/5/2016 của bà Mai Thị Ngọc L cho ông Nguyễn Văn H; bản sao Biên lai thu thuế nhà đất số 003749 ngày 15/8/1995 do bà Lê Thị B nộp; Biên lai thu thuế nhà, đất số 02259 ngày 26/8/1999, số 09506 ngày 03/5/2000, số ngày 047972 ngày 02/4/2001, số 0037590 ngày 01/9/2005 do ông Mai Ngọc V nộp; Biên lai thu thuế nhà, đất số 0043124 ngày 20/9/2010 do ông Mai Ngọc D2 nộp; Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0003708 ngày 10/12/2013 do ông Mai Ngọc D2 nộp; Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0009392 ngày 26/11/2012, số 0003700 ngày 10/12/2013 do bà Mai Thị Ngọc L2 nộp và Biên lai thu thuế sử

dụng đất phi nông nghiệp số 0003701 ngày 10/12/2013 do bà Nguyễn Mai Ngọc Thanh V nộp.

- Bị đơn trình bày:

Phần đất diện tích 564m<sup>2</sup> tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (trong đó có phần đất đang tranh chấp 260,8m<sup>2</sup>) bà H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) ngày 03/6/2005, có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị B (cha mẹ của bà H) để lại. Bà H được biết, trước khi để lại cho các con, bà H nghe nói ông bà cô ngoại bà H là cô Lê Minh L, cô Trương Thị M để lại không rõ diện tích bao nhiêu m<sup>2</sup> cho ông V, bà B. Về quan hệ huyết thống bà H thống nhất với lời trình bày bên phía bà L; cô L, cô M có 03 người con là cụ Lê Văn L, cụ Lê Thị Y và cụ Lê Bửu N. Trong thời kỳ chiến tranh không ai dám ở phần đất trên, chỉ có bà ngoại bà H là cụ Lê Thị Y sinh sống. Năm 1952, sau trận lụt, đất đai hoang hóa, cụ Y và ông Lê Văn Y (là con ông Lê Văn L đã chết) nói với cha mẹ bà H là ông V, bà B (bà B là chị em cùng mẹ khác cha với bà Lê Thị B) về ở, chăm sóc, giữ gìn và trồng trọt thêm cây trái. Đến năm 1963, cậu 8 và dì 6 của bà H (không rõ họ tên) về chặt phá cây trái của cha mẹ bà H trồng và đuổi cha mẹ bà H ra khỏi đất. Cha mẹ bà H không đồng ý vì đã bỏ công sức khai phá mà chưa được hưởng thành quả nên lúc đó cụ Y và ông Y mới nghĩ ra cách cho cha mẹ bà H thuê lại phần đất trên, diện tích thuê không rõ bao nhiêu m<sup>2</sup>, phần diện tích đất còn lại và căn nhà trên đất thì cụ Y vẫn ở. Hàng năm, cha mẹ bà H có gửi tiền cho bà Y tiêu xài. Năm 1972, gia đình bà B chạy giặc từ Bình Long về ở tạm nhà cụ Y cho đến khi cụ Y qua đời năm 1973 và tiếp tục ở đến năm 1996 thì bà B chết, các con bà B ở cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất, năm 1983 cha bà H có đăng ký kê khai ruộng đất, được Ủy ban nhân dân phường H cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 574564/ĐKRD ngày 25/10/1983. Năm 1987, cha mẹ bà H chết, anh trai bà H là ông Nguyễn Trung S tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định phần đất của cha mẹ bà H để lại. Trong quá trình quản lý, sử dụng thì ông Sang vẫn giữ nguyên ranh đất trước đây và có trồng thêm 01 số cây trên đất như dứa, chôm chôm, cau,... Năm 2005, bà H và các anh chị bà H thống nhất chia thừa kế, bà H được hưởng phần đất nêu trên, xung quanh đất có hàng rào rõ ràng và sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 cho đến nay, bà H vẫn giữ nguyên ranh đất đã được xác định từ khi ông V, bà B còn sống. Việc, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan chuyên môn xác định là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Năm 2013, bà Mai Thị Ngọc L (con bà B) đến nhà bà H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H để xác định ranh mốc làm thủ tục chia thừa kế. Sau khi bà H photo đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị bà L khiếu nại, khởi kiện cho đến nay. Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L vì phần đất tranh chấp bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp.

Bà H cung cấp các tài liệu, chứng cứ sau: Bản sao đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/10/2004 của bà H; bản sao biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng diện tích sử dụng đất ngày 26/12/2004 của Phòng Nông nghiệp – Phát triển nông thôn và Địa chính; bản sao sơ đồ trích đo khu đất thực hiện ngày 22/12/2004; bản sao Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 574564/ĐKRĐ ngày 25/10/1983 của Ủy ban nhân dân phường H; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Trần Thị H ngày 03/6/2005; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 345 QSĐĐ/11B, ngày 04/5/1995 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé cấp cho bà Lê Thị B; bản chính Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 01/2016/QĐST-HC ngày 30/3/2016 và trích lục Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 03/2016/TLQĐ-HC ngày 20/4/2016.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T: Không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến, cung cấp cho Tòa án Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 và Quyết định số 4171/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 về việc ủy quyền đại diện pháp lý tham gia vụ kiện của UBND thành phố T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Ngọc L, ông Mai Ngọc K1, ông Mai Ngọc K2, ông Mai Ngọc D1, bà Mai Thị Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc L1, bà Mai Thị Ngọc L2, ông Mai Ngọc D2, ông Mai Ngọc V là bà Mai Thị Ngọc L thống nhất trình bày nguyên đơn, không có trình bày bổ sung.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Ngọc C trình bày:

Bà C là con của ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị B và là chị của bà H. Trước đây, ông V có một phần đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 574/564 ngày 25/10/1983 với diện tích là 3.800m<sup>2</sup>. Năm 1987, cha mẹ bà C chết không để lại di chúc. Các anh chị em trong gia đình thống nhất chưa chia di sản do cha mẹ để lại mà giao cho ông Nguyễn Trung S quản lý, sử dụng, trồng một số cây ăn trái trên đất như dứa, chôm chôm... Đến năm 2005, các anh chị em mới thỏa thuận phân chia phần đất này, mỗi người được một phần và đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng bà C được chia phần đất diện tích 593,4m<sup>2</sup> (trong đó bà C 325m<sup>2</sup>, con của bà C là ông Võ Quốc T 268,4m<sup>2</sup>).

Từ năm 1987 đến khi các anh chị của bà C thỏa thuận phân chia thì không có ai tranh chấp liên quan đến diện tích đất này; từ khi phân chia đến nay, bà Cam quản lý, sử dụng phần đất được chia cũng không có ai tranh chấp, phần đất bà Cam được phân chia không liên quan đến phần đất bà L tranh chấp với bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu bà H trả lại phần đất 260,8m<sup>2</sup> là không có căn cứ vì lúc còn sống, bà B và ông V, bà B đã rào đất bằng lưới kẽm gai, hàng rào B40, các bên không ai tranh chấp với ai, hiện nay ranh đất

vẫn không thay đổi, hàng rào phân ranh giữa 02 thửa đất vẫn giữ nguyên như trước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, ông Trần Anh D, bà Trần Thị Yên L và bà Trần Thị Linh T thống nhất trình bày:

Ông T là chồng của bà Nguyễn Thị S; ông D, bà L và bà T là con của bà Nguyễn Thị S. Bà S là con của ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị B và là chị của bà H. Trước đây, ông V có một phần đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 1987, ông V, bà B chết không để lại di chúc. Các anh chị em trong gia đình thống nhất chưa chia di sản do ông V, bà B để lại mà giao cho ông Nguyễn Trung S quản lý, sử dụng, trồng một số cây ăn trái trên đất như dứa, chôm chôm... Đến năm 2005, các anh chị em mới thỏa thuận phân chia phần đất này, mỗi người được một phần và đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Riêng phần đất của bà S đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 544556 ngày 10/7/2008 với diện tích 46,8m<sup>2</sup> và bà Trang được cấp diện tích đất 80,2m<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại phần đất 260,8m<sup>2</sup> là không có căn cứ vì lúc còn sống, bà Lê Thị B và ông V, bà B đã rào đất bằng lưới kẽm gai, hàng rào B40, các bên không ai tranh chấp với ai, hiện nay ranh đất vẫn không thay đổi, hàng rào phân ranh giữa hai thửa đất vẫn giữ nguyên như trước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Huỳnh Bảo N trình bày:

Bà N là con của ông Trần Bảo Q, sinh năm 1973 (chết năm 2013) và là cháu nội của bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1947 (chết năm 2018). Việc bà L khởi kiện yêu cầu bà H trả lại diện tích đất 260,8m<sup>2</sup> tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H thì bà N xác định bà chỉ là thành phần phụ thuộc trong gia đình, việc sử dụng đất của các bên bà N không nắm rõ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị Thu H thống nhất trình bày:

Bà D, bà H là con của ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị B và là chị của bà H. Trước đây, ông V có một phần đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 574/564 ngày 25/10/1983 với diện tích 3.800m<sup>2</sup>. Năm 1987, cha mẹ chết không để lại di chúc. Các anh chị em trong gia đình thống nhất chưa chia di sản do cha mẹ để lại mà giao cho ông Nguyễn Trung S quản lý, sử dụng, trồng một số cây ăn trái trên đất như dứa, chôm chôm... Đến năm 2005, các anh chị em mới thỏa thuận phân chia phần đất này, mỗi người được một phần và đều đã được cơ quan có thẩm

quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng bà D được chia phần đất diện tích 286m<sup>2</sup>; bà H được chia phần đất diện tích 603,2m<sup>2</sup>.

Từ khi ông V, bà B quản lý đến khi các anh chị của bà D và bà H thỏa thuận phân chia di sản thì không có ai tranh chấp liên quan đến diện tích đất này; từ khi phân chia đến nay, bà D, bà H quản lý, sử dụng phần đất được chia thì cũng không có ai tranh chấp, phần đất bà D, bà H được phân chia không liên quan đến phần đất bà L tranh chấp với bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu bà H trả lại phần đất 260,8m<sup>2</sup> là không có căn cứ vì giữa phần đất của bà H và phần đất của bà L đã có ranh mốc rõ ràng từ xưa tới nay, trước đây bà B còn sống không có ai tranh chấp với ai, sau khi bà B chết, bà L chỉ là một trong các đồng thừa kế của bà B tranh chấp liên quan đến phần di sản của bà B là không có căn cứ. Hiện nay, ranh đất vẫn không thay đổi, hàng rào phân ranh giữa 02 thửa đất vẫn giữ nguyên như trước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung S trình bày:

Ông S là con của ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị B và là anh của bà H. Trước đây, ông V có một phần đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 574/564 ngày 25/10/1983 với diện tích 3.800m<sup>2</sup>. Năm 1987, cha mẹ chết không để lại di chúc. Các anh chị em trong gia đình thống nhất chưa chia di sản do cha mẹ để lại mà giao cho ông S quản lý, sử dụng. Trong quá trình quản lý, ông S có trồng một số cây ăn trái trên đất như dứa, chôm chôm, cau,... hiện các cây này vẫn còn, chỉ có 01 cây dứa đã chết. Trong quá trình sử dụng, ông S không rào lại ranh đất mới, không coi nói, khai phá thêm mà chỉ sử dụng đúng phần đất cha mẹ đã để lại, ranh đất đã được ông V và bà B rào lại bằng hàng rào kẽm gai, lưới B40 vẫn được giữ nguyên cho đến nay.

Năm 2001, Nhà nước mở rộng đường bờ kè và Công ty Cấp thoát nước Bình Dương đã bồi thường phần đất bị giải tỏa có diện tích 3,5m x 25m (87,5m<sup>2</sup>), ông Sang có nhận số tiền bồi thường 1.569.456 đồng.

Toàn bộ diện tích đất còn lại sau khi giải tỏa, năm 2005, các anh chị em mới thỏa thuận phân chia phần đất này và mỗi người được một phần và đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng ông Sang được chia phần đất diện tích 1.161,8m<sup>2</sup>.

Từ khi ông V, bà B quản lý đến khi các anh chị của ông S thỏa thuận phân chia di sản thì không có ai tranh chấp liên quan đến diện tích đất này; từ khi phân chia đến nay, ông S quản lý, sử dụng phần đất được chia thì cũng không có ai tranh chấp, phần đất ông S được phân chia không liên quan đến phần đất bà L tranh chấp với bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu bà H trả lại phần đất 260,8m<sup>2</sup> là không có căn cứ vì giữa phần đất của bà H và phần đất của bà L đã có ranh mốc rõ ràng đã xác định mấy chục năm nay.



- Tại phiên tòa sơ thẩm,

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn bà H trả lại  $\frac{1}{2}$  diện tích đất tranh chấp  $130,4m^2$  ( $260,8m^2 : 2$ ) cho các con của bà Lê Thị B là bà L, bà Mai Ngọc L, ông K1, ông K2, ông D1, bà Dung, bà L1, bà L2, ông D2, ông V; diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại giáp ranh với diện tích nhà đất của bà Lê Thị B hiện do bà Mai Ngọc L, bà L1, ông D1, ông D2 quản lý, sử dụng; giữ nguyên yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà H ngày 03/6/2005; không tranh chấp các cây trồng trên đất tranh chấp.

+ Đại diện nguyên đơn trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn như sau:

Các bên tranh chấp đều thống nhất với nhau về nguồn gốc đất tranh chấp. Tờ mướn đất năm 1963 giữa cụ Y, ông Y và ông V, bà B đã xác định rõ ranh giới đất cho ông V, bà B mướn phải cách xa nhà cụ Y 4m về phía Bắc. Đại diện nguyên đơn cho rằng hàng rào lưới B40, trụ bê tông hiện nay (trước đây là lưới rào kẽm gai, cọc sắt áp chiến lược) là dùng để rào lại nhà đất của cụ Y, bà B nhằm mục đích chống trộm, được xây dựng sau khi cho ông V, bà B mướn đất, không phải ranh giới xác định cho ông V, bà B mướn đất, ranh giới này được thể hiện là đường gãy khúc, không phải một đường thẳng như trong tờ mướn đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà H nhiều lần xác định không biết rõ về ranh đất, việc chỉ ranh do ông Nguyễn Trung S, anh ruột bà H chỉ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Mặt khác, theo kết quả xác minh của Tòa án ngày 11/9/2017 được biết, căn nhà của bà Yên trước đây (hiện nay do bà Mai Thị Ngọc L2 quản lý, sử dụng), quá trình bà B, bà Lan quản lý, sử dụng, địa phương không rõ bà B, bà L2 và những người con của bà B có di dời, coi nói, mở rộng diện tích căn nhà hay không. Địa phương xác định từ sau khi bà Lan quản lý, sử dụng căn nhà do cụ Y, bà B chết để lại thì bà Lan chỉ tiến hành tu sửa, nâng cấp căn nhà, không coi nói, mở rộng diện tích căn nhà; về nguồn gốc hàng rào B40 là do bà B và các con bà B xây dựng từ lâu, địa phương không rõ thời điểm xây dựng. Đến nay, hàng rào B40 vẫn giữ đúng hiện trạng ban đầu; tại phiên tòa bà H thừa nhận căn nhà cụ Y do bà L2 sử dụng không coi nói, mở rộng ra phía sau, chỉ coi nói, mở rộng hai bên. Như vậy, không có chứng cứ nào chứng minh việc di dời, mở rộng căn nhà của cụ Y ra phía sau. Ranh giới đất của ông V, bà B mướn năm 1963 phải xác định cách móng nhà cụ Y (hàng rào B40 hiện nay) là 4m.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, tại Văn bản số 767/TNMT ngày 01/12/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T xác định căn cứ pháp lý để Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (cấp giấy thuộc trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có các loại

giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai). Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, thể hiện bà H thực hiện thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của ông V đăng ký ruộng đất năm 1983 để lại. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H có sai phạm như không công bố công khai việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để các con bà B biết, không cho các con bà B ký liên ranh đất với bà H, không có biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng diện tích sử dụng đất của bà H.

Từ những phân tích trên, đại diện nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu bà H trả lại diện tích đất 130,4 m<sup>2</sup> cho các con bà B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

+ Luật sư Châu Thị N trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguyên đơn bà L và bị đơn bà H đều thừa nhận phần đất tranh chấp do cố Lê Minh L, cố Trương Thị M chết để lại cho cụ Lê Thị Y (cụ Y là bà ngoại của nguyên đơn, bị đơn và là mẹ của bà Trần Thị B, bà Lê Thị B);

Vấn đề cần phải được xem xét, giải quyết trong vụ án này là bị đơn bà H có hay không có lấn chiếm phần đất của bà L.

Thứ nhất: Bản sao tờ mướn đất ngày 01/7/1963.

Tờ mướn đất nêu trên không có nội dung nào thể hiện phần đất cho bà B và ông V mướn có diện tích bao nhiêu m<sup>2</sup>, phần đất chừa lại chủ có diện tích bao nhiêu m<sup>2</sup>; chủ đất trong “tờ mướn đất” là cụ Y hay ông Y; năm 1973, cụ Y chết không để lại di chúc “giao phần đất nào trong hai phần đất (01 phần cho mướn, 01 phần của chủ) cho bà B”; con của cụ Y không chỉ có bà B mà còn có bà B...; tuy “tờ mướn đất” có giá trị đến năm 1968 nhưng thực tế cụ Y chỉ nhận tiền mướn đất đến năm 1965; năm 1973 cụ Y chết không để lại di chúc; thời gian này ông V, bà B vẫn là người quản lý, sử dụng phần đất thuê, không có ai tranh chấp, khiếu nại. Mặt khác, “tờ mướn đất” nguyên đơn giao nộp có nội dung không rõ ràng, không thể làm căn cứ để chứng minh nguyên đơn có quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp, không chứng minh được phần đất còn lại sau khi cho ông V, bà B thuê có diện tích 805m<sup>2</sup>.

Thứ hai: Sổ đăng ký ruộng đất năm 1983 được lưu lại tại Ủy ban nhân dân phường H:

Tại trang 78, số thứ tự 1422 ông Nguyễn Văn V 73 tuổi, ngụ tại tổ 9, ấp Nhì có đăng ký kê khai diện tích đất 3.800m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư do tự kê khai nên trong sổ đăng ký ruộng đất không thể hiện số thửa, tờ bản đồ...ngoài phần đất 3.800m<sup>2</sup> kể trên ông V không kê khai phần đất nào khác. Ông V đã được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã (nay là phường) H cấp “Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất” số 574/ĐKRĐ ngày 25/10/1983, diện tích đất 3.800m<sup>2</sup>. Sau khi ông

V, bà B chết các con của ông V, bà B đã thỏa thuận phân chia phần đất ông V đã kê khai đăng ký từ năm 1983, cụ thể như sau: Bà Mai Ngọc C 325m<sup>2</sup>; ông Võ Quốc T (con bà C) 264,4m<sup>2</sup>; bà Nguyễn Ngọc S 46,8m<sup>2</sup>; bà Trần Thị Linh T (con bà S) 80,2m<sup>2</sup>; bà Nguyễn Ngọc D 286m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Trung S 1.161,8m<sup>2</sup>; bà Trần Thị Thu H 603,2m<sup>2</sup>; bà Trần Thị H 564m<sup>2</sup> – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 03/6/2005. Như vậy, phần đất ông V đăng ký, kê khai năm 1983 với diện tích 3,800m<sup>2</sup>; năm 2001, do Nhà nước mở rộng đường bờ kè do Công ty cấp thoát nước Bình Dương (chủ dự án) đã bồi thường 1.569.456 đồng (3.5m x 25m = 87,5m<sup>2</sup>) nên phần diện tích đất còn lại 3.712,5m<sup>2</sup> (3.800m<sup>2</sup> - 87,5m<sup>2</sup> = 3.712,5m<sup>2</sup>) được các con, cháu của ông V, bà B phân chia thừa kế và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 3.335,4m<sup>2</sup> (3.712,5m<sup>2</sup> - 3.335,4m<sup>2</sup> = 377,1m<sup>2</sup>) so với thực tế thì diện tích đất của ông V được “giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất” chênh lệch thiếu 377,1m<sup>2</sup>.

Đối với diện tích đất do bà Lê Thị B quản lý, sử dụng: Tại trang số 14, số thứ tự 47, quyền số 1 của sổ đăng ký ruộng đất năm 1983 của Ủy ban nhân dân phường H, thể hiện: Bà Lê Thị B - 51 tuổi, ngụ tại tổ 9, ấp 2 có đăng ký 200m<sup>2</sup> do bà B tự đăng ký, kê khai nên không thể hiện số thửa, tờ bản đồ và địa chỉ thửa đất. Ngoài ra bà B không đăng ký diện tích đất nào khác tại thời điểm năm 1983. Tuy, bà B chưa được cấp “giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất” nhưng đây cũng là chứng cứ chứng minh bà B đã quản lý, sử dụng diện tích đất chỉ có 200m<sup>2</sup>.

Năm 2006, Nhà nước tiến hành đo đạc, lập bản đồ địa chính, chính quy tại phường H thì: Phần đất của bà B được chính các con của bà B chỉ đo đạc có diện tích 436,4m<sup>2</sup>, chênh lệch thiếu 368,6m<sup>2</sup> (805m<sup>2</sup> - 436,4m<sup>2</sup> = 368,6m<sup>2</sup>); phần đất của bà H do bà H chỉ ranh có diện tích 560,2m<sup>2</sup> (564m<sup>2</sup> - 560,2m<sup>2</sup> = 3,8m<sup>2</sup>) chênh lệch 3,8m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy của phường H năm 2006 thì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H số 088434 và sơ đồ giải quyết tranh chấp giữa bà L và bà H thì diện tích 260,8m<sup>2</sup> (đất tranh chấp) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và không chồng ranh đất với đất của bà B. Đây chính là căn cứ pháp lý để chứng minh bị đơn Hường không lấn chiếm đất của nguyên đơn bà L.

Nếu chỉ căn cứ vào sơ đồ bản vẽ cấp cho bà B năm 1995; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H năm 2005 và sơ đồ bản vẽ giải quyết tranh chấp lập năm 2016 để cho rằng phần đất tranh chấp 260,8m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H năm 2005 và cũng nằm trong sơ đồ bản vẽ lập cấp cho bà B năm 1995 là không có căn cứ, bởi vì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0820039 không số vào sổ, không ngày tháng năm và mộc dấu của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) cấp cho bà Lê Thị B là một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giá trị pháp lý theo quy

định tại Điều 23 Luật Đất đai năm 1993 nên không thể là chứng cứ chứng minh bà Lê Thị B là người được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 805m<sup>2</sup>.

Thứ ba: Để chứng minh cho quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp (260,8m<sup>2</sup>) không chỉ có hàng rào bằng lưới B40 mà nguyên đơn đã thừa nhận do bên nguyên đơn bà B và các con của bà B làm nhưng không phải để xác định ranh đất mà chỉ để chống trộm; một lời khai hết sức vô lý... “hàng rào chống trộm” mà tồn tại từ trước những năm 1960 (cụ Y, bà B, bà B còn sống) mãi đến sau này cụ Y, bà B, bà B chết rồi mới phát sinh tranh chấp; nguyên đơn cũng không đưa ra chứng cứ nào chứng minh phần đất nằm ngoài rào lưới B40 là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn bị lấn chiếm và số cây trồng trên đất tranh chấp là do nguyên đơn trồng.

Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, con bà B là bà Liễu có trồng một số cây ăn trái trên phần đất này, bà H biết được nên xảy ra tranh chấp từ đó cho đến nay. Như vậy, việc nguyên đơn bà L cho rằng nguyên đơn có trồng cây lâu năm trên phần đất tranh chấp là không có căn cứ; chuồng gà bằng gỗ (chuồng gà di động) có thể di chuyển đi đến lúc nào cũng được thì không thể chứng minh nguyên đơn có quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Qua phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố T bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc L với bị đơn bà Trần Thị H” về phần đất tranh chấp có diện tích 130,4m<sup>2</sup>.

+ Bà Mai Thị Ngọc L trình bày: Các tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp được cụ Y trồng từ những năm 1973, từ đó đến nay không có ai trồng, chỉ có một số cây tự mọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội khóa 13 về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính; Điều 50, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc L về việc buộc bị đơn bà Trần Thị H trả lại cho các con của bà Lê Thị B là bà Mai Thị Ngọc L, bà Mai Ngọc L, ông Mai Ngọc K1, ông Mai Ngọc K2, ông Mai Ngọc D1, bà Mai Thị Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc L1, ông Mai Ngọc V, ông Mai Ngọc D2 và bà Mai Thị Ngọc L2 quyền sử dụng đất có diện tích là 130,4m<sup>2</sup> tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo) và không chấp

nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434, số vào sổ H03901 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 03/6/2005 mang tên bà Trần Thị H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/11/2018 nguyên đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Mai Ngọc L, ông Mai Ngọc K1, ông Mai Ngọc K2, ông Mai Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc L1, bà Mai Thị Ngọc L2, ông Mai Ngọc D2, ông Mai Ngọc V là bà Mai Thị Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Mai Ngọc L, ông Mai Ngọc K1, ông Mai Ngọc K2, ông Mai Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc L1, bà Mai Thị Ngọc L2, ông Mai Ngọc D2, ông Mai Ngọc V là bà Mai Thị Ngọc L vẫn 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.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến: Tờ giấy mượn đất mà nguyên đơn cho rằng là tài liệu chứng cứ quan trọng thì đây cũng chỉ là cơ sở để xác định nguồn gốc đất, các đương sự đều thừa nhận, cha mẹ nguyên đơn và cha mẹ bị đơn đều trực tiếp quản lý sử dụng đất. Hàng rào đã có từ năm 1960 là chứng cứ chứng minh bị đơn không lấn đất. Nguyên đơn kháng cáo và cung cấp chứng cứ là biên bản xác minh (đã có trong hồ sơ vụ án) và lời ghi âm của cán bộ địa chính nhưng tài liệu này không phải là chứng cứ nên không có giá trị. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc đất của cố L và vợ để lại. Năm 1983, ông V kê khai, bà H được phân chia lại và được cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ là đúng theo quy định pháp luật, chỉ có thiếu sót thủ tục ký liên ranh nhưng ranh giới đã được xác định bằng hàng rào B40 từ năm 1960. Việc nguyên đơn yêu cầu trả đất và hủy giấy là không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, ông Trần Anh D, chị Trần Huỳnh Bảo N, bà Trần Thị Yến L, bà Trần Thị Linh T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp 01 đĩa DVD ghi âm kèm theo bản tường trình về nội dung ghi âm nói chuyện giữa ông H và ông Đặng Trường S vào lúc 16 giờ 20 phút 24/7/2019. Ông H khai nhận nội dung ghi âm trên là do ông H tự ý thực hiện, ông S không biết việc ghi âm này. Căn cứ Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, nội dung ghi âm ông H cung cấp không được xem là chứng cứ hợp pháp.

[2] Về nội dung:

Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ xác định đất tranh chấp có diện tích 130,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần trong tổng diện tích 564m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) ngày 03/6/2005 mang tên bà Trần Thị H và thuộc một phần trong tổng diện tích đất 805m<sup>2</sup> được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039 mang tên bà Lê Thị B, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có số vào sổ, ngày tháng năm và chữ ký con dấu của cơ quan có thẩm quyền.

Về nguồn gốc đất tranh chấp và quan hệ huyết thống các đương sự đều thống nhất diện tích đất 130,4m<sup>2</sup> tranh chấp có nguồn gốc của cố Lê Minh L, cố Trương Thị M chết để lại. Cố L và cố M có 03 người con là cụ Lê Văn L (Thầy giáo Chương, có con là ông Lê Văn Y), cụ Lê Thị Y và cụ Lê Văn N. Cụ Lê Thị Y (sinh năm 1910, chết năm 1973) có con là bà Lê Thị B (là mẹ của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc L) và bà Trần Thị B (là mẹ của bị đơn bà Trần Thị H và là vợ của ông Nguyễn Văn V) nên thuộc tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các đương sự thống nhất ranh đất giữa diện tích đất tranh chấp và diện tích đất của bà Lê Thị B (hiện do các con của bà B quản lý, sử dụng) được xác định bằng cọc sắt áp chiến lược, lưới rào kẽm gai, sau này thay đổi bằng trụ bê tông lưới rào B40 hình thành từ năm 1960 cho đến nay và ngày 29/6/1963 giữa cụ Y, ông Y, ông V và bà B có ký “tờ mướn đất” với nội dung chính như sau: Cụ Y và ông Y cho ông V, bà B mướn 01 miếng đất có nguồn gốc của cố Lê Minh Lực để lại với giá là 2.000 đồng một năm, thời hạn mướn là 5 năm, phần đất còn lại chừa lại chủ (theo sơ đồ phía sau).

Theo nguyên đơn, đất tranh chấp chính là phần đất mà cụ Y và ông Y thống nhất chừa lại trong phạm vi 4.0m từ trụ bê tông, lưới B40 hiện nay theo sơ đồ phía sau của “tờ mướn đất” về phía Bắc. Bị đơn cho rằng, trong thời kỳ chiến

tranh không ai dám ở phần đất trên, chỉ có bà ngoại bà H là cụ Y sinh sống; năm 1952, sau trận lụt, đất đai hoang hóa, cụ Y và ông Y nói với cha mẹ bà H là ông V, bà B (bà B là chị em cùng mẹ khác cha với bà B) về ở, chăm sóc, giữ gìn và trồng trọt thêm cây trái; đến năm 1963, cậu 8 và dì 6 bà H (không rõ họ tên) về chặt phá cây trồng của ông V, bà B, đuổi ông V, bà B ra khỏi đất; ông V, bà B không đồng ý vì đã bỏ công sức khai phá mà chưa được hưởng thành quả nên lúc đó cụ Y và ông Y mới nghĩ ra cách cho ông V, bà B thuê lại phần đất trên, diện tích thuê không rõ bao nhiêu m<sup>2</sup>, phần diện tích đất còn lại và căn nhà trên đất thì cụ Y vẫn ở; hàng năm, ông V, bà B có gửi tiền cho cụ Y tiêu xài; năm 1972, gia đình bà B chạy giặc từ Bình Long về ở tạm nhà cụ Y cho đến khi cụ Y qua đời năm 1973 và tiếp tục ở đến năm 1996 thì bà B chết, các con bà B ở cho đến nay; bị đơn xác định diện tích đất tranh chấp đã được ông V, bà B sử dụng từ năm 1952, đến năm 1960 thì được xác định bằng cọc sắt áp chiến lược, lưới rào kẽm gai, sau này thay đổi bằng trụ bê tông lưới rào B40 (như hiện nay) cho đến nay. Lời trình bày bên phía nguyên đơn và bị đơn là có mâu thuẫn về thời gian sử dụng và ranh giới theo tờ mướn đất lập ngày 29/6/1963 và cả nguyên đơn và bị đơn đều không ai cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Theo “tờ mướn đất” lập ngày 29/6/1963 thể hiện phần đất chừa lại chủ theo bản đồ phía sau mà theo bản đồ này thì phần đất chừa lại có đường thẳng và cách nhà 04m theo hướng Bắc. Tuy nhiên, căn nhà này không xác định được là căn nhà của ai nằm ở vị trí nào chỉ thể hiện nằm giữa phần đất chừa lại. Phía nguyên đơn thừa nhận, căn nhà này của cụ Y, sau khi cụ Y chết thì bà B tiếp tục quản lý, sử dụng; sau khi bà B chết thì các con của bà B tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay và căn nhà này không có sự thay đổi về vị trí. Tuy nhiên, theo xác minh thực tế thì căn nhà hiện do các con của bà B quản lý, sử dụng có cạnh phía Đông giáp với lối đi chung, trong khi đó căn nhà theo “tờ mướn đất” còn cách lối đi chung tính từ căn nhà đến ranh đất là 4m. Mặt khác, “tờ mướn đất” không thể hiện diện tích đất cho mướn và diện tích đất chừa lại là bao nhiêu. Như vậy, căn cứ vào bản đồ theo “tờ mướn đất” lập ngày 29/6/1963 để xác định ranh đất cho mướn và phần đất chừa lại từ trụ bê tông, lưới B40 hiện nay là 04m là chưa có cơ sở. Tại phiên tòa, bà L xác định ranh đất là hàng rào cọc sắt, sau này là trụ bê tông, lưới B40 do bà Yên, bà B xây dựng, sau khi bà B chết thì các anh chị em của bà L tiếp tục sử dụng đất của bà B, không thay đổi về vị trí hàng rào. Do đó, có cơ sở xác định ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào trụ bê tông, lưới B40 của bên nguyên đơn và bị đơn.

Đối với cây trồng trên đất, nguyên đơn xác định là do cụ Y trồng từ năm 1973, một số cây tự mọc; bị đơn xác định là do bị đơn trồng, nhưng đương sự không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Hơn nữa, cụ Y là mẹ của bà B và cũng là mẹ của bà B và là mẹ vợ của ông V. Năm 1973 cụ Y chết, theo biên bản xác minh ngày 27/9/2018, đại diện Ủy ban nhân dân phường H cho biết: Năm 1983, ông V đăng ký kê khai phần đất mình đang quản lý sử dụng với diện

tích 3.800m<sup>2</sup> đất thổ cư và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất 574/564 ngày 25/10/1983, còn bà B đăng ký kê khai 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Theo Sổ địa chính thì khi ông V và bà B kê khai đều không xác định được số thửa, số tờ bản đồ và địa chỉ khu đất, nhưng theo đại diện Ủy ban nhân dân phường H thì địa chỉ khu đất mà ông V và bà B đăng ký kê khai năm 1983 thuộc địa phận ấp Bung Cải nay là khu phố 2, phường H. Ngoài ra, ông V và bà B không còn đăng ký kê khai diện tích đất nào khác. Sau khi ông V chết thì phần đất ông V đã đăng ký kê khai năm 1983 được các con cháu của ông V thỏa thuận phân chia, trong đó có phần đất của bà H 564m<sup>2</sup>.

Quá trình sử dụng đất, năm 1993 bà B có làm đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà và sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 15/5/1993. Sau khi tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, ngày 18/4/1995 Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Sông Bé có Tờ trình số 376/TT.ĐĐ trình UBND tỉnh Sông Bé chấp thuận cho bà B được quyền sử dụng khu đất diện tích 805m<sup>2</sup>, nguồn gốc đất do cha mẹ để lại và có đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299 ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên, do bà B không nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ Tài chính, Xây dựng, Tổng cục Địa chính quy định tại Điều 17 Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ nên chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé ký đóng dấu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039. Hơn nữa, bà B cũng chỉ kê khai vào sổ đăng ký ruộng đất năm 1983 chỉ với 200m<sup>2</sup> đất thổ cư và nguyên đơn cũng xác định về số liệu đo đạc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039 là do các anh em của bà Lê Thị B và ông Nguyễn Trung S (là con của ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị B) xác định, nhưng phía nguyên đơn lại không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Ngoài ra, tại Công văn số 1389/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/4/2017 và tại Công văn số 4031/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039 chưa đủ cơ sở để xác định hiệu lực pháp luật và giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 23 của Luật Đất đai năm 1993. Về số liệu đo đạc thửa đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có số thửa, số tờ bản đồ. Tại thời điểm này bản đồ địa chính chính quy chưa được xác lập, việc đo đạc theo phương pháp thủ công, đo đạc độc lập theo đơn yêu cầu của chủ hộ, cho từng thửa đất. Phía nguyên đơn cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039 có đóng dấu của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai - Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T ngày 03/4/2009 khi bà B bị giải tỏa 25m<sup>2</sup> đất vườn tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dấu giáp lai, nhưng tại biên bản làm việc ngày 01/3/2017 (bút lục số 220), đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định *“do khối lượng hồ sơ chính lý đến bù nộp hàng loạt, lượng hồ sơ nhiều nên cán bộ thẩm tra chính lý có sai sót trong quá trình thẩm tra không xem xét kỹ nội dung tại trang 2, 3 của giấy chứng nhận”*. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039 mang tên bà Lê Thị B chưa đủ cơ sở để xác định hiệu lực



pháp luật và giá trị pháp lý nên diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là 805m<sup>2</sup> cũng chưa đủ cơ sở để xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B. Việc, nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại phần đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với các tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[5] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) ngày 03/6/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Trần Thị H do sai đối tượng. Xét, phần đất diện tích 564m<sup>2</sup> được bà H kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 có nguồn gốc đất do cha bà H là ông Nguyễn Văn V để lại; phần đất này được ông V đăng ký kê khai năm 1983, được Ủy ban nhân dân phường H xác định là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên việc cấp giấy chứng nhận nêu trên là đúng quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên như phân tích ở trên thì phần đất tranh chấp giữa bà L và bà H có 01 phần theo sơ đồ kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039 mang tên bà Lê Thị B, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0820039 chưa đủ cơ sở để xác định có giá trị pháp lý và phía nguyên đơn cũng không cung cấp được quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai của mình. Riêng, việc cho rằng về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H không có ký giáp ranh của các con bà B, nhưng ranh giới giữa phần đất của bà B và bà H được xác định bằng hàng rào lưới B40 đã được xác lập từ những năm 1960, hơn nữa theo biên bản xác minh ngày 27/9/2018 tại Ủy ban nhân dân phường H xác định, năm 2006 Nhà nước đo đạc lập bản đồ địa chính chính quy tại phường H thì khi đến đất của gia đình bà B và bà H thì các bên đã chỉ ranh để lập sơ đồ. Theo sơ đồ địa chính chính quy năm 2006 thì phần đất của bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với bản đồ địa chính chính quy phường H lập năm 2006. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H có thiếu sót về phần thủ tục nhưng việc cấp quyền cho bà H được sử dụng diện tích đất 564m<sup>2</sup> trên là phù hợp. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088434 (số vào sổ H03901) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 03/6/2005 mang tên bà Trần Thị H là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà L không có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Mai Ngọc L, ông Mai Ngọc Khanh, ông Mai Ngọc K, ông Mai Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc L1, bà Mai Thị Ngọc L2, ông Mai Ngọc D2, ông Mai Ngọc V là bà Mai Thị Ngọc L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Mai Thị Ngọc L, bà Mai Ngọc L, ông Mai Ngọc K1, ông Mai Ngọc K2, ông Mai Ngọc D1, bà Mai Thị Ngọc D, bà Mai Thị Ngọc L1, bà Mai Thị Ngọc L2, ông Mai Ngọc D2, ông Mai Ngọc V mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng số 0022995 ngày 07/12/2018 và số 0033628 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**

