

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 214/2019/DS-PT

Ngày 25-9-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất, 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:* Ông Ngô Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Chum

Ông Nguyễn Thành Trung

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

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

Ngày 25 tháng 9 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 08/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án số 60/2018/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2019/QĐPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, sinh năm 1962; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp 4, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương; có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy L- Thành viên Văn phòng Luật sư Tài Phúc thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt

2. Bị đơn: Ông Đặng Chí Th, sinh năm 1966; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp 5, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương; có mặt

Người đại diện hợp pháp của ông Th: Anh Lưu Ngọc N, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 1168 đường Phạm Thế H, Phường V, Quận VI, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017); có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng T - Thành viên Công ty Luật TNHH MTV Song Song thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Quốc B, sinh năm 1957; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp 4, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương; có mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1982; có yêu cầu xét xử vắng mặt

3.3. Anh Lê Vũ H, sinh năm 1990; có yêu cầu xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 4, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thu Th1, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp 5, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

3.5. Anh Đặng Hoài T1, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 1028, tổ 2, ấp 5, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Th1 và ông T1: Anh Lưu Ngọc N, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 1168 đường Phạm Thế H, Phường V, Quận VI, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017); có mặt

3.6. Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 2, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt

3.7. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1962; có yêu cầu xét xử vắng mặt

3.8. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1962; có yêu cầu xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố Khánh L, phường Tân Phước Kh, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

3.9. Ủy ban nhân dân thị xã Tân U; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt

3.10. Ủy ban nhân dân xã Hội Ng, thị xã Tân U; địa chỉ: Ấp 2, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Hội Ng: Bà Phạm Thị Thuý Hồng; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hội Ng; có yêu cầu xét xử vắng mặt

3.11. Cháu Đặng Hoài Th2, sinh năm 2004.

Người đại diện hợp pháp của cháu Thi là ông Đặng Chí Th (cha đẻ), sinh năm 1966; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp 5, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương; có mặt

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

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2017 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết Nh trình bày: Ngày 24/3/1993, bà Nh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị Ph diện tích đất 3.800m<sup>2</sup> đất, giá chuyển nhượng 800.000 đồng, việc chuyển nhượng có viết “Giấy sang nhượng đất đai – hoa màu” và được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hội Ng chứng thực ngày 31/3/1993; vị trí khu đất bà Nh nhận chuyển nhượng tứ cận như sau:

- + Đông giáp sân bóng xã Hội Ng
- + Tây giáp đất ông Huỳnh Văn B
- + Nam giáp đất ông Trần A
- + Bắc giáp đất của UBND xã Hội Ng.

Tại thời điểm chuyển nhượng năm 1993, vợ chồng ông E và bà Ph chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất thửa ghi trong giấy tờ chuyển nhượng là chiều rộng 38m, chiều sâu 100m, diện tích 3.800m<sup>2</sup>, nhưng không đo đạc cụ thể mà chỉ ước chừng. Hai bên có giao nhận đất thực tế và có người làm chứng (những người làm chứng là ông Trần A và bà Nguyễn Thu H đã chết). Tại thời điểm năm 1993 cũng chưa có bản đồ địa chính chính quy nên cũng không xác định được số thửa đất.

Ngày 08/11/2000, bà Nh xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông E và các thửa đất khác của gia đình bà. Ngày 24/5/2001, UBND huyện Tân U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00942/QSDĐ/TU công nhận cho hộ bà Nh được quyền sử dụng diện tích đất 10.429m<sup>2</sup>, trong đó có thửa số 102, tờ bản đồ 05, diện tích 4.570m<sup>2</sup> là phần đất mà bà Nh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông E. Thửa số 102 có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường đất và thửa số 82 của ông Đặng Chí Th
- + Tây giáp thửa số 101 của ông Trần Văn B và thửa số 122 của ông Trần A
- + Nam giáp thửa số 123 của ông Trần A
- + Bắc giáp thửa số 70 của bà Nh, thửa số 71 của ông Nguyễn Xuân T2, thửa số 72 của bà Nguyễn Thị Thu Th1, thửa số 83 của ông Nguyễn Trung L1 và thửa số 84.

Ngày 02/8/2010, bà Nh tách một phần thửa số 102 tặng cho các con là anh Lê Vũ H diện tích đất 369m<sup>2</sup> (lập thửa mới là 452) và chị Nguyễn Thị Kim H diện tích 373m<sup>2</sup> (lập thửa mới là 453). Do bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00942/QSDĐ/TU, ngày 27/02/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác mang số CS05938 công nhận bà Nh và ông Lê Quốc B được quyền sử dụng thửa số 102, tờ bản đồ 05, diện tích 3.854,5m<sup>2</sup>, có tứ cận:

- + Đông giáp đường đất và thửa số 82 của ông Đặng Chí Th;

- + Tây giáp thửa số 101 và thửa số 122 của ông Trần Văn B;
- + Nam giáp thửa số 452 của bà T;
- + Bắc giáp thửa số 70 của bà Nh, thửa số 71 của ông Nguyễn Xuân T2, thửa số 72 của Nguyễn Thị Thu Th1, thửa số 83 của ông Nguyễn Trung L2 và thửa số 84. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bên bà Nh và bên ông Th đều cấp theo quy trình đại trà, không đo đạc nên không đúng vị trí, ranh giới đất thực tế bên bà Nh sử dụng. Cụ thể là thực tế hướng Đông thửa số 102 có một phần giáp sân bóng đá của xã Hội Ng do bà Nh quản lý, sử dụng trồng cao su, nhưng UBND lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th. Vì vậy, bà Nh khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00506/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện Tân U (nay là thị xã Tân U) cấp ngày 23/12/1998 cho hộ ông Th; buộc ông Th trả lại cho bà Nh diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 518,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 05 xã Hội Ng, thị xã Tân U.

- Lời khai của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng trình bày: Ngày 23/12/1998, ông Th được UBND huyện Tân U (nay là thị xã Tân U) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00506/QSĐĐ/TU công nhận hộ ông Th được quyền sử dụng tổng diện tích 6.741m<sup>2</sup> đất, trong đó có thửa số 82, tờ bản đồ 05, diện tích 618m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp sân bóng đá xã Hội Ng
- + Hướng Tây giáp thửa số 102 của bà Nguyễn Thị Tuyết Nh
- + Hướng Nam giáp thửa số 81 của ông Trần A
- + Hướng Bắc giáp thửa số 72 của bà Nguyễn Thị Thu Th1 (vợ ông Th).

Nguồn gốc thửa số 82, tờ bản đồ 05 là đất sân bóng do UBND xã Hội Ng quản lý. Năm 1993, UBND xã Hội Ng cho phép cha của ông Th tên Đặng Văn Nhân (đã chết) canh tác, sau đó ông Nhân giao cho ông Th quản lý, sử dụng, cụ thể quá trình sử dụng như sau: Từ năm 1993 đến khoảng năm 2000 trồng điều; từ năm 2001 đến năm 2005 trồng trà và cây huỳnh đường; năm 2005 xây dựng nhà trọ. Quá trình ông Th sử dụng đất không ai tranh chấp. Năm 2006 khi bà Nh xin giấy phép xây dựng nhà trọ có xác định trong đơn là Đông giáp thửa số 82 và đường tổ. Vì vậy, bà Nh khai có tranh chấp là không đúng sự thật. Mặt khác, theo giấy tờ chuyển nhượng đất giữa bà Nh và vợ chồng ông E có ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là 3.800m<sup>2</sup>, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa số 102 của bà Nh là 4.570m<sup>2</sup>. Như vậy, nhiều hơn 770m<sup>2</sup> so với diện tích đất bà Nh nhận chuyển nhượng. Nguồn gốc đất vợ chồng ông E chuyển nhượng cho bà Nh là của ông Huỳnh Văn B tặng cho vợ chồng ông E, có hướng Đông giáp đường xe bò (có từ trước năm 1975) rồi mới đến sân bóng của xã. Năm 2005 khi UBND xã Hội Ng mở rộng đường xe bò này thì ông Th có hiện diện tích đất 113m<sup>2</sup> thuộc thửa số 82 để UBND xã làm đường. Như vậy,

trong giấy chứng nhượng giữa vợ chồng ông E với bà Nh ghi hướng Đông giáp sân bóng xã Hội Ng là không đúng và việc bà Nh căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất với ông E để khởi kiện là không có căn cứ, nên ông Th không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc B, anh Lê Vũ H và chị Nguyễn Thị Kim H là chồng và các con của bà Nh: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Th1, anh Đặng Hoài T1 và đại diện hợp pháp của bà Th1, anh Thanh là anh Lưu Ngọc N trình bày: Thống nhất với lời khai của ông Th, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân V trình bày: Năm 1998, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho người dân xã Hội Ng. Việc ông V ký vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 09/4/1998 là do ông Th và bà Th1 nhờ ông ký thay. Toàn bộ việc xác định diện tích đất, nguồn gốc đất, ranh đất là do ông Th trực tiếp đăng ký, kê khai. Việc ông V ký tên thay cho vợ chồng ông Th, bà Th1 là khách quan. Về nguồn gốc đất đang tranh chấp thì ông V thống nhất với lời khai của ông Th.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph và bà Nguyễn Văn E trình bày:

Ngày 24/3/1993, vợ chồng ông E và bà Ph có chuyển nhượng cho bà Nh diện tích đất 3.800m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 800.000 đồng, việc chuyển nhượng có viết “Giấy sang nhượng đất đai – hoa màu” và được UBND xã Hội Ng chứng thực ngày 31/3/1993, thửa đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường đất (kế bên đường đất là đất sân bóng xã Hội Ng)
- + Tây giáp đất ông Huỳnh Văn B
- + Nam giáp đất ông Trần A
- + Bắc giáp đất của UBND xã Hội Ng quản lý.

Trong giấy sang nhượng ngày 24/3/1993 có ghi “hướng Đông giáp sân banh” là không đúng mà thực tế là giáp đường xe bò rồi mới đến sân banh của xã Hội Ng. Sau khi được UBND xã chứng thực thì bà Nh đã giao tiền đầy đủ và vợ chồng ông E, bà Ph đã giao đất cho bà Nh quản lý, sử dụng, nên ông, bà không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến diện tích đất bà Nh tranh chấp nêu trên.

- Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân thị xã Tân U) là ông Nguyễn Tấn Lập trình bày như sau:

UBND huyện Tân U (nay là thị xã Tân U) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00506/QSDĐ/TU ngày 23/12/1998 công nhận hộ ông Th được quyền sử dụng tổng diện tích đất 6.741m<sup>2</sup> trong đó có thửa số 82, tờ bản đồ 05, diện tích 618m<sup>2</sup> tại ấp 5, xã Hội Ng, thị xã Tân U là theo quy định tại Thông tư

số 346/1998/TT-ĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế mà cấp theo quy trình đại trà. Nguồn gốc đất theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 09/4/1998 do ông Th khai là do cha mẹ cho vào năm 1986.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00942/QSĐĐ/TU do UBND huyện Tân U cấp ngày 24/5/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết Nh (trong đó có thửa số 102, tờ bản đồ 05, diện tích 4.570m<sup>2</sup>) được cấp theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-ĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế mà cấp theo quy trình đại trà. Tuy nhiên, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 102 thì có tiến hành đo đạc thực tế.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00506/QSĐĐ/TU do UBND huyện Tân U cấp ngày 23/12/1998 cho hộ ông thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đại diện UBND thị xã Tân U đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Biên bản làm việc ngày 02/10/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Hội Ng, trình bày như sau:

Theo kết quả đo đạc ngày 28/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân U có 68,5m<sup>2</sup> đất giáp với thửa số 82, tờ bản đồ 05. Theo bản đồ địa chính thì đường đất có tên gọi là đường sân vận động áp 5, hiện nay do UBND xã Hội Ng quản lý. UBND xã Hội Ng có cải tạo đường đất này vào năm 2005. Từ sau khi UBND xã Hội Ng cải tạo đường thì ông Th đã xây dựng hàng rào ổn định, không có tranh chấp giữa đường do UBND xã quản lý với phần đất của ông Th. Theo lời khai của những người làm chứng trước đây phía Đông của thửa số 102 của bà Nh có con đường xe bò. Theo bản đồ địa chính hiện nay thì không có con đường này.

Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại địa phương thì UBND huyện Tân U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00942/QSĐĐ/TU, ngày 24/5/2001 công nhận cho hộ bà Nh được quyền sử dụng nhiều thửa đất trong đó có thửa số 102, tờ bản đồ 5 tại xã Hội Ng. UBND huyện Tân U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00506/QSĐĐ/TU ngày 23/12/1998 công nhận hộ ông Th được quyền sử dụng thửa số 110 và thửa số 82, tờ bản đồ 05 tại xã Hội Ng. Bà Nh không đăng ký, kê khai hoặc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 82, tờ bản đồ 05 xã Hội Ng. Việc bà Nh cho rằng đã yêu cầu UBND xã Hội Ng giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà và ông Th nhiều lần, nhưng không được UBND xã giải quyết là không đúng. Năm 2016 bà Nh mới có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp và UBND xã Hội Ng đã tiến hành hoà giải theo quy định của pháp luật.

- Những người làm chứng do bị đơn đề nghị triệu tập có lời khai thống nhất như sau: Trước đây những người làm chứng sống gần phần đất đang tranh chấp thấy hiện trạng đất khi ông E chuyển nhượng cho bà Nh thì nhà của vợ chồng ông E có hướng Đông giáp đường xe bò rồi mới đến sân banh của xã Hội

Ng, nên trong giấy sang nhượng ghi “hướng Đông giáp sân banh xã” là không đúng thực tế. Trước đây con đường xe bò là đường thẳng từ hướng đông của thửa số 102 chạy ra đường ĐT746. Quá trình sử dụng đã làm mất con đường, sau này UBND xã Hội Ng mới làm lại con đường đất như hiện nay (con đường này hiện nay không thẳng mà bị cong vì phụ thuộc vào việc người dân hiến đất làm đường). Đối với phần đất các đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc của UBND xã Hội Ng. UBND xã cấp cho những người đã hoàn thành nghĩa vụ quân sự cạnh tác trong đó có cha của ông Th. Sau đó cha của ông Th giao lại cho ông Th sử dụng. Gia đình bà Nh không sử dụng thửa đất đang tranh chấp mà do gia đình ông Th sử dụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Nh đối với bị đơn ông Đặng Chí Th về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 518,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 5 tại ấp 4, xã Hội Ng, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 185262, số vào sổ 00506/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân U, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/1998 đứng tên hộ ông Đặng Chí Th.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/11/2018 nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết Nh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm: 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.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Duy Ltrình bày: Nguồn gốc đất bị đơn khai được cha cho nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Nếu nguồn gốc được UBND xã cấp thì theo diện gì, trên cơ sở nào? Tình trạng đất khu vực này (dân cư ở) cũng không thể là đất khai hoang. Lời khai của những người làm chứng xác định về nguồn gốc đất và con đường đất là không khách quan và không có căn cứ. Diện tích đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng vì khi nhận chuyển nhượng không qua đo đạc mà chỉ ước chừng 3.800m<sup>2</sup>, khi giải quyết tranh chấp mới đo đạc bằng máy, nên diện tích có sự chênh lệch là điều dễ hiểu. Vì vậy, diện tích đất không có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào vị trí, ranh giới để xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư bà Nguyễn Thị Hồng T trình bày: Nguyên đơn không đăng ký kê khai sử dụng thửa đất tranh chấp. Ngược lại bị đơn là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, có quá trình sử dụng đất theo ranh giới thực tế rõ

ràng. Lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của bà Ph và ông E là người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và những người làm chứng khác. Bà Nh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không chứng minh được bị đơn có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: 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 phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn căn cứ vào giấy sang nhượng đất giữa nguyên đơn với ông E, bà Ph để xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Theo giấy sang nhượng này thể hiện diện tích đất của nguyên đơn khoảng 3.800m<sup>2</sup>, nhưng khi đăng ký kê khai và cấp sổ lần đầu năm 2001 không đo đạc thực tế. Phần đất tranh chấp bị đơn đã quản lý sử dụng từ năm 1993, đến năm 1999 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, bị đơn xây nhà trọ và cùng năm 2006 nguyên đơn cũng xây nhà trọ trên phần đất của mình, ranh đất giữa các bên là tường xây nhà trọ của bị đơn. Nguyên đơn cũng thừa nhận giữa đất nguyên đơn và bị đơn có một con đường đất, đến năm 2006 thì xây nhà trọ bít đi con đường này. Lời khai của người làm chứng là ông E, bà Ph và người dân sống tại địa phương xác định việc sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đã rõ ràng. Diện tích đất này nguyên đơn cũng không kê khai đăng ký; phần đất tranh chấp là thửa 82 không thuộc thửa 102 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Hồ sơ xác minh nguồn gốc nhà và đất của nguyên đơn năm 2006 đã thể hiện cạnh hướng đông thửa đất nguyên đơn (thửa 102) là thửa 82 của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên xét thấy:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nên hợp lệ, được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các vấn đề về tố tụng: Quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ việc của Tòa án, người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.



Về nội dung tranh chấp:

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn là ông Đặng Chí Th trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là  $518,6\text{m}^2$  thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 05 xã Hội Ng, thị xã Tân U và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00506/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện Tân U (nay là UBND thị xã Tân U) cấp ngày 23/12/1998 cho hộ gia đình bị đơn.

[4] Căn cứ khởi kiện nguyên đơn cho rằng thửa đất số 82 thuộc một phần thửa đất số 102 do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị Ph; việc chuyển nhượng đất có viết “Giấy sang nhượng đất đai – hoa màu” ngày 24/3/1993, trong đó ghi rõ “Đông giáp – Sân banh xã” bao gồm cả thửa đất số 82 đang tranh chấp. Bị đơn có hành vi chiếm thửa đất này xây nhà trọ và Ủy ban nhân dân huyện Tân U (nay là UBND thị xã Tân U) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 82 cho hộ gia đình bị đơn là không đúng.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng nội dung “Giấy sang nhượng đất đai – hoa màu” đề ngày 24/3/1993 giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Văn E - bà Nguyễn Thị Ph xác định diện tích đất chuyển nhượng là  $3.800\text{m}^2$ , chiều rộng khu đất là 38m và chiều dài khu đất là 100m.

[6] Đối chiếu bản trích lục địa chính ngày 26/10/2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân U lập và trích lục bản đồ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00942/QSĐĐ/TU ngày 24/5/2001 do UBND huyện Tân U cấp cho hộ gia đình nguyên đơn thì thửa số 102, tờ bản đồ 05 có diện tích  $4.570\text{m}^2$  và kích thước các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đường đất và thửa số 82 và đường xóm, dài 117,92m;
- Hướng Tây giáp thửa số 101 và thửa số 122, dài 120,64m;
- Hướng Nam giáp thửa số 123, dài 37,49m;
- Hướng Bắc giáp các thửa số 70, 71, 83 và 84, dài 42,74m.

So với diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì diện tích đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận nhiều hơn  $770\text{m}^2$ . Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không lý giải được diện tích đất nhiều hơn và xác định đất đã có ranh giới và chủ sử dụng rõ ràng.

[7] Năm 2010, nguyên đơn tặng cho con là anh Lê Vũ H diện tích đất  $369\text{m}^2$  (tách thành thửa đất mới là 452) và chị Nguyễn Thị Kim H diện tích đất  $373\text{m}^2$  (tách thành thửa đất mới là 453). Như vậy, sau khi tặng cho các con thì diện tích thửa số 102 của nguyên đơn còn lại là  $3.784\text{m}^2$ . Thực tế, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận QSD đất số CS05938 ngày 27/02/2017) có tiến hành đo đạc thực tế thửa số 102 thì diện tích là  $3.854,5\text{m}^2$ , vẫn nhiều hơn diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng  $54,5\text{m}^2$ ; nếu tính cả diện tích đất đang tranh chấp (không kể diện tích nguyên đơn tách thửa tặng cho 2 người con) thì nguyên đơn có  $4.373,1\text{m}^2$ , nhiều hơn  $573,1$

m<sup>2</sup> (diện tích nhiều hơn này tương đối phù hợp diện tích đất đang tranh chấp mà bị đơn sử dụng) và không phù hợp vị trí thửa đất nguyên đơn, bị đơn được cấp giấy chứng nhận và ranh giới thực tế hai bên xác lập từ nhiều năm nay.

[8] Kết quả Tòa án cấp sơ thẩm xác minh thể hiện nguyên đơn không kê khai, đăng ký đối với thửa đất số 82 đang tranh chấp. Khi bị đơn xây dựng nhà trọ, nguyên đơn không ngăn cản. Khi nguyên đơn xin giấy phép xây dựng nhà trọ trên thửa đất của mình (thửa 102), cán bộ địa chính xã Hội Ng lập biên bản xác minh xác định “Đông giáp thửa 82 và đường tổ” (bút lục 83).

[9] Lời khai của ông E và bà Ph về việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn như sau: “...do không có nhu cầu sử dụng nên chúng tôi sang nhượng lại 3.800 m<sup>2</sup> đất trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, việc sang nhượng có lập giấy sang nhượng đất đai, hoa màu ngày 24/3/1993 có sự chứng kiến của ông Trần A và Ban lãnh đạo ấp 4 (bà Nguyễn Thu Hiền) xác nhận. Trong biên bản có tứ cận của thửa đất, tuy nhiên do khi lập biên bản, chúng tôi không chú ý đến con đường đất nhỏ giữa thửa đất của tôi với sân banh xã (vì nghĩ con đường nhỏ, đường chung không ai tranh chấp, nên ghi ‘Đông giáp sân banh xã’ để dễ xác định vị trí đất), trên thực tế khi chuyển nhượng thì phía Đông giáp con đường đất chạy dài hết thửa, phía bên kia mới là sân banh xã” (bút lục 112).

[10] Những người làm chứng cũng khẳng định lời trình bày của vợ chồng ông E về tứ cận thửa đất là đúng và xác định bị đơn là người sử dụng phần đất đang tranh chấp từ năm 1993 đến nay. Nguyên đơn không sử dụng phần đất đang tranh chấp (các bút lục từ 206 đến 212). Lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của những người làm chứng nêu trên và phù hợp với hiện trạng đất đang tranh chấp, cũng như quá trình quản lý sử dụng của hai bên đương sự.

[11] Ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai: Tại Văn bản số 1206/PTNMT-ĐĐ ngày 17/4/2019 ông Nguyễn Tấn Lập –Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Tân U xác định ngày 09/4/1998 ông Th và vợ là bà Nguyễn Thị Thu Th1 có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 82 tờ bản đồ số 5 và thửa 110 tờ bản đồ 11 xã Hội Ng. Ngày 23/12/1998, UBND huyện Tân U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00506 QSDĐ/TU cho hộ ông Th đối với 02 thửa đất nêu trên. Ngày 14/11/2005, UBND huyện Tân U ban hành Quyết định số 2416/2005/QĐUB về việc cho ông Th thuê đất để kinh doanh xây nhà trọ.

[12] Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xác minh tại UBND xã Hội Ng như sau: Hộ ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng là đất nông nghiệp. Nên khi ông Th muốn xây dựng nhà trọ cho thuê thì phải ký hợp đồng thuê đất với UBND huyện Tân U. Đây là chính sách đất đai của địa phương thời kỳ đó. Nay đã có sự thay đổi, bắt buộc người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng mới được xây dựng. Các hộ đang thuê đất sản xuất kinh doanh được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở.

[13] Tại Biên bản làm việc của Tòa án cấp phúc thẩm với ông Th ngày 03/5/2019, bị đơn trình bày: Phần đất thửa số 82, tờ bản đồ 05 được UBND huyện Tân U cấp cho gia đình bị đơn với mục đích sử dụng đất rau màu (ĐRM),

nhưng bị đơn muốn xây dựng nhà trọ trên đất. Theo quy định thời điểm đó thì đất rau màu muốn xây dựng nhà trọ (hoặc công trình) thì phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước. Do bị đơn không có tiền để chuyển mục đích sử dụng, nên lựa chọn hình thức ký hợp đồng thuê đất với UBND huyện Tân U theo Hợp đồng thuê đất số 41/HĐTD ngày 14/01/2005 và trả tiền thuê hàng tháng với giá 1.715 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

Như vậy, lời khai của bị đơn xác định lý do thuê đất phù hợp với ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

[14] Hợp đồng thuê đất số 41/HĐTD ngày 14/01/2005 thể hiện: Bên cho thuê đất là UBND huyện Tân U. Bên thuê đất là ông Đặng Chí Th; diện tích đất cho thuê 601 m<sup>2</sup> tại xã Hội Ng để sử dụng vào mục đích kinh doanh (SKC) xây dựng nhà cho thuê theo Giấy phép kinh doanh số 46E80002499 UBND huyện Tân U ký ngày 07/4/2005. Vị trí, ranh giới khu đất bị đơn thuê tại vị trí thửa đất 82 nguyên đơn đang tranh chấp.

[15] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, có căn cứ khẳng định nguyên đơn không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013). Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất 518,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 82 là không có căn cứ.

[16] Bị đơn là người sử dụng đất ổn định, ranh giới được xác lập rõ ràng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (loại đất nông nghiệp) hợp pháp; không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp là phù hợp quy định của pháp luật.

[17] Xét trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã Tân U không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Như nhận định ở phần trên thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ. Bị đơn tiếp tục được quyền sử dụng đất theo hiện trạng và tình trạng pháp lý như hiện nay. Trường hợp phát sinh tranh chấp đối với hợp đồng thuê đất giữa bị đơn và UBND huyện Tân U (nay là UBND thị xã Tân U) sẽ được giải quyết tại vụ án khác.

[18] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[19] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nên có căn cứ chấp nhận.

[20] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử thống nhất.

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

[22] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 147, 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 30/12/2016 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 kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết Nh.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nh phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0014486 ngày 08/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân U.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã Tân U;
- Chi cục THADS thị xã Tân U;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

**Ngô Văn Minh**