

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 250/2019/DS-PT
Ngày 01-11-2019
V/v tranh chấp 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 Nguyễn Trung Dũng

Bà Ngô Thị Bích Diệp

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 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 220/2019/TLPT-DS ngày 10/7/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 237/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mạc Minh Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 448, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2018). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3.2. Ông Trần Duy L1, sinh năm 1986. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.3. Bà Phạm Thị Thuỳ D1, sinh năm 1987. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3.4. Cháu Trần Gia A, sinh năm 2002. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5. Cháu Trần Thị Gia N, sinh năm 2000. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.6. Bà Trương Thị Tuyết H1, sinh năm 1979. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng: Ông Vương Viết B, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 19/11/2010, bà Hồ Thị T nhận chuyển nhượng của ông Trần Duy L1 thửa đất số 409, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.770m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Khi mua đất, hai bên làm thủ tục chuyển nhượng xong, bà T đã nhận đất và giao tiền cho ông L1 đầy đủ, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên để cho ông Vương Viết B mướn để ương cây cao su. Nay bà T có nhu cầu sử dụng đất thì phát hiện thửa đất không đủ diện tích như diện tích đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần Duy L1 là do bà L lấn chiếm. Nay, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà diện tích đất 612m² (ngang 12m, dài 51m) thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Mạc Minh Q cho rằng diện tích đất bà T mua của ông L1 khi đó ông Trần Văn T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp diện tích 612m² có tứ cận: Đông giáp thửa 70, phía Tây giáp thửa 409, phía Bắc giáp đường ĐH 510, phía Nam giáp đường đất nằm trong thửa 409, tờ bản đồ số 24, nguyên đơn không tranh chấp thửa 70, thửa 69, thửa 690.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 409, tờ bản đồ số 24 là của cha chồng bà là ông Trần Văn X1 (chết 2010) cho con là Trần Văn T1 (chết năm 1994), ông X1 cho ông T1 thời gian nào bà không biết, lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Bà H là vợ ông T1 khó khăn về kinh tế nên ông X1 cho bán một phần thửa đất 409, tờ bản đồ số 24 để trang trải, thống nhất thỏa thuận cho con ông T1 là Trần Duy L1 nhận thừa kế và đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà T năm 2011, phần còn lại có diện tích khoảng 612m² (ngang 12m, dài 51m) ông X1 cho vợ chồng bà L và ông Trần Văn T2 quản lý, sử dụng trồng tiêu từ năm 1995, không tranh chấp. Năm 2010, bà L cho ông B ương cây cao su rồi để lại theo hàng và phá tiêu trồng cây ăn trái. Nay, với yêu cầu của bà T thì bà L không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2007, bà H cùng con là L1 chuyển nhượng phần đất thửa 409, tờ bản đồ số 24, cho bà Hồ Thị T diện tích 2.770m². Khi đó, bà đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng giấy tay cho bà T, không công chứng, đến nay bản hợp đồng viết tay đã bị thất lạc. Thời điểm đó, do chồng bà là ông Trần Văn T1 đã chết năm 1995, cha chồng là Trần Văn X1 (S1) chỉ đất cho bà

để bán cho bà T phần đất thuộc thửa 409, tờ bản đồ số 24, bà có cắm trụ bê tông chỉ ranh rõ ràng cho bà T, đến nay trụ đã bị đổ nhưng dấu vết trụ bê tông vẫn còn. Sau đó, gia đình bà mở thừa kế, thống nhất cho con bà là Trần Duy L1 phần đất trên nên Trần Duy L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00078. Sau khi Trần Duy L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa nêu trên cho bà T. Từ khi chuyển nhượng đến nay, các bên sử dụng đất ổn định, bà T cũng nhận phần đất thuộc thửa 409, tờ bản đồ số 24, canh tác, trồng cây cao su. Phần còn lại bà T đang tranh chấp khi còn sống ông Trần Văn X1 đã cho bà Nguyễn Thị L, bà L cũng đã sử dụng đất và có ranh mốc rõ ràng. Yêu cầu của bà T là không đúng, vì thời điểm bán đất cho bà T, bà là người chỉ ranh đất, phần đất bà T tranh chấp là phần đất của bà L. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy L1 trình bày: Năm 2007, ông chuyển nhượng phần đất thửa 409, tờ bản đồ số 24, cho bà Hồ Thị T với giá 80.000.000 đồng, diện tích 2.770m², năm 2010 hai bên làm thủ tục theo đúng quy định, bà T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bán đất, Ủy ban nhân dân xã A có đến đo đạc thực tế khu đất, bà T, ông X1 có ký giáp ranh, nguồn gốc thửa đất là ông nhận thừa kế từ cha ông là ông Trần Văn T1. Nay các đương sự tranh chấp, ông cho rằng bà T kiện không đúng vì ranh giới các bên là cột bê tông đã chôn hiện vẫn còn. Bà T tranh chấp phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà L. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy D, bà Trương Thị Tuyết H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm bản tự khai, tham gia phiên họp về việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Gia N, cháu Trần Thị Gia A trình bày: Năm 2012, ông Trần Văn S2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Năm 2013, ông S2 chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông S2 là bà Trương Thị Tuyết H2, cháu Trần Thị Gia N, cháu Trần Gia A. Nay, bà T tranh chấp phần đất có lẫn sang phần đất của ông S2 thì cháu N, cháu A không đồng ý với yêu cầu của bà T.

Người làm chứng ông Vương Viết B trình bày: Năm 2008, ông xin bà T làm vườn giống cây cao su để ghép bán cho người ta trên phần đất của bà T, được khoảng 02 năm thì thấy phần đất trồng bên cạnh đất bà T là đất của bà Sáu L, ông đến hỏi bà Sáu L cho ươm cây nhờ, bà L đồng ý nhưng nói khi nào không trồng cây giống nữa thì để lại mấy hàng cao su cho bà khỏi phải trồng tiếp. Ông ươm cây cao su được khoảng 02 năm thì trả lại đất cho bà T, bà L và ông có đẽ trên đất cây cao su theo hàng dọc trên đất của bà T, bà L. Tổng số cây bao nhiêu ông không nhớ vì khoảng cách hàng, khoảng cách cây không đều nhau. Ông không xác định được ranh đất giữa nhà bà T và nhà bà L. Ông không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 23/4/2019, Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/4/2019, nguyên đơn bà Hồ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo vì cho rằng khi ông L1 khai nhận thừa kế, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 70 mà thửa 70 có nguồn gốc là thửa 407 của ông T1 để lại và ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là 409, tờ bản đồ số 24. Bản thân bà L khẳng định phần đất tranh chấp thuộc thửa 409 và ngay cả UBND xã A và UBND huyện P đều không xác định được diện tích còn lại của thửa 70. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất còn lại của thửa 70 thuộc thửa 409 của bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H vẫn giữ nguyên ý kiến, không ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Khi bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Duy L1 không tiến hành đo đạc thực tế, bà H có chỉ ranh đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, các bên đã sử dụng ổn định. Bà T cho rằng bà L lấn chiếm đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 842m², trong đó có diện tích 668,1m² thuộc thửa đất 70, diện tích 103,1m² thuộc một phần thửa 69 do ông Trần Văn S đứng tên; diện tích 70,1m² thuộc một phần thửa 290 do bà Nguyễn Thị L đứng tên. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định không tranh chấp một phần thửa 69 (103,1m²) và một phần thửa 290 (70,1m²), chỉ tranh chấp diện tích 612m² thuộc một phần thửa số 70 (có diện tích 668,1m²), tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần diện tích đất tranh chấp hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào (theo nội dung Công văn số 832/UBND-NC ngày 26/8/2019 của UBND huyện Phú Giáo).

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng ngày 19/11/2010, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Trần Duy L1 thửa đất số 409, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.770m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 568128, số vào sổ cấp GCN: CH 00245 ngày 24/01/2011 và hiện nay diện tích đất thiếu 612m² do bà Nguyễn Thị L lấn chiếm. Bị đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất số 409 nêu trên là của ông Trần Văn X1 (chết năm 2010) cho con là ông Trần Văn T1 (chết năm 1995) đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Sau

khi ông T1 chết, vợ và các con ông T1 đi nơi khác sinh sống thì ông X1 giao toàn bộ thửa đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trần Văn T2 (ông T2 là con ông X1, em ông T1; ông T1 chết năm 2007) sử dụng, canh tác. Năm 2007, vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị H, các con ông T1 cùng ông X1 thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông T1, theo đó ông L1 được thừa kế diện tích đất 2.770m² thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương và sau khi ông L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 885423, số vào sổ cấp GCN: CH 00078 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.770m² cho bà T. Phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 70, ông X1 tiếp tục giao cho vợ chồng bà L, ông T quản lý, sử dụng cho đến nay.

[3] Căn cứ Công văn số 832/UBND-NC ngày 26/8/2019 của UBND huyện Phú Giáo, Công văn số 1243/UBND-NC ngày 06/11/2018 của UBND xã A và Biên bản xác minh ngày 09/10/2019 tại UBND xã A xác định: Nguồn gốc thửa đất số 409 do ông Trần Duy L1 được nhận thừa kế di sản của ông Trần Văn T1 năm 2009, sau đó ông L chuyển nhượng trọn thửa đất số 409 cho bà Hồ Thị T; thửa đất số 409 được tách ra từ 01 phần của thửa đất số 70, phần diện tích còn lại của thửa đất số 70 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và hiện do bà L đang quản lý, sử dụng đất; theo bản đồ địa chính xã A năm 2013 thì diện tích thửa đất số 70 là 2.406,5m², tuy nhiên hình thể, diện tích đất khi lập bản đồ địa chính so với thực tế sử dụng đất là không trùng khớp, diện tích đất thực tế còn lại của thửa đất số 70 địa phương không xác định cụ thể là bao nhiêu; theo Sổ dã ngoại, Bản đồ địa chính chính quy được thành lập năm 1999 thì thửa đất số 70, tờ bản đồ số 24 của ông Trần Văn T2 (ông T2 là em ruột của ông Trần Văn T1); về trình tự thủ tục chuyển nhượng giữa ông L1 và bà T chỉ thực hiện trích lục địa chính, không quy định các chủ đất liền kề ký giáp ranh và trình tự thủ tục thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các quy định của pháp luật có liên quan. Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 885423, số vào sổ cấp GCN: CH 00078 ngày 11/5/2010 cấp cho ông Trần Duy L1 hay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 568128, số vào sổ cấp GCN: CH 00245 ngày 24/01/2011 cấp cho bà T đều thể hiện ở cạnh hướng Đông thửa đất giáp với thửa đất số 70.

[4] Mặt khác, căn cứ Bản trích lục địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 17/12/2010 (bút lục số 39) thì thửa đất số 409 có tứ cận: Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 70 dài 64,54m; cạnh hướng Tây dài 47,94m; cạnh hướng Nam dài 77,09m và cạnh hướng Bắc dài 42,04m; các cạnh hướng Tây, Nam và Bắc đều giáp đường giao thông nông thôn. Theo Bản trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 09/10/2018 thể hiện thửa đất số 409 có tứ cận như sau: Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 70 dài 57,27m; cạnh hướng Tây dài 30,65m (3,98m + 26,67m); cạnh hướng Nam dài 72,66m (11,78m + 41,6m + 14,93m + 4,35m); cạnh hướng Bắc dài 48,77m. Như vậy, chiều dài các cạnh đối chiếu hai bản vẽ nêu trên có sự thay đổi. Tuy nhiên, việc thay đổi diện tích do thửa đất số 409 có biến động như sau: Diện tích giảm 243,1m² do nắn đường đất giao thông nông thôn, giảm 200,1m² do nắn đường ĐH 510 và tăng 66,3m² do lấn đường đất, hiện tại thực tế còn 2.552,7m², được thể hiện rõ tại Bản trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 09/10/2018 và các đương sự thống nhất theo bản trích lục này. Do đó, nếu cộng phần đất do nắn đường với diện tích đất thực tế của thửa đất số 409 trừ đi diện tích lấn chiếm đường ở cạnh hướng Tây sẽ có diện tích là 2.929,6m² [(2.552,7m² + 243,1m² + 200,1m²) - 66,3m²], thì diện tích thửa đất số 409 sẽ tăng lên rất nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.770m² (tăng 159,6m²).

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 của nguyên đơn bà Hồ Thị T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026237 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, 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 huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- 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