

Bản án số: 416/2024/DS-PT
Ngày 15 - 8 - 2024
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: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy – 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 Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 272/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 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 284/2024/QĐ-PT ngày 04/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 365/2024/QĐ-PT ngày 25/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đào Ngọc D, sinh năm 1990; địa chỉ: số D, đường T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Minh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số B đường Đ, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2023), có đơn xin vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Minh N, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023), có mặt.

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Dương Thị G, sinh năm 1936; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố E, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Đào Ngọc D đứng tên quản lý, sử dụng thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49, tổng diện tích 22.348,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/12/2017, đăng ký biến động ngày 02/3/2022; bà Trần Thị Minh N sử dụng quyền sử dụng đất thửa 361, tờ bản đồ 49 giáp ranh thửa đất của ông D, quá trình sử dụng Nhân lấn chiếm khoảng 836,7m² (đo đạc thực tế 833,8m²) thuộc thửa đất 268, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương là do ông D nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H năm 2021. Khi nhận chuyển nhượng, đất ông D được bà H chỉ ranh giới rõ ràng giữa hai bên đất bà H và đất bà N (bà H và bà N là hai chị em ruột) bà H cam kết thửa đất đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không đo đạc lại mà chỉ cập nhật biến động thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022. Sau khi ông D nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D vào xem lại đất thì phát hiện phần đất bị bà N lấn chiếm, nên ông D đo đạc lại diện tích đất thấy không đủ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm 836,7m² (đo đạc thực tế 833,8m²) thuộc thửa đất 268, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị H trình bày:* Năm 2020, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Dương Thị G thửa 361, tờ bản đồ số 49, diện tích 6.627m² tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương và hiện tại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/2020. Khi nhận đất bà N đã đóng cột mốc ranh giới giữa hai bên và trồng cây cao su năm 2020. Năm 2022, ông D nhận chuyển nhượng đất của bà (Trần Thị H). Khi chuyển nhượng đất cho ông D, bà H có chỉ ranh mốc và ông D còn đóng cột mốc to kế bên cột bà G đóng trước khi chuyển nhượng đất cho bà N. Việc ông D nhận chuyển nhượng đất sau khi bà N đã sử dụng ổn định nên không có việc bà N lấn chiếm đất của ông D nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:* Năm 2020, bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49 với diện tích 22.348,4m² của bà Dương Thị G. Đầu năm 2021 bà H chuyển nhượng lại cho ông Đào Ngọc D, ông D có kêu bà đo đạc lại mà bà H không đồng ý, và nói rõ nếu chịu không đo thì chuyển nhượng còn không thì thôi. Ông D đồng ý nhận chuyển theo cọc của bà G. Đất của bà N nhận chuyển nhượng từ bà G năm 2020 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 361, tờ bản đồ 49 diện tích 6.627m² mục đích sử dụng đất CLN, bà N đã trồng cao su. Bà N không lấn qua đất của ông D 15m ngang sâu 70m. Thực tế đất bà N có chiều ngang 60,62m. Bà không yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp, không tham gia buổi định giá, không tham gia phiên họp và hòa giải, không tham gia phiên tòa và đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị G trình bày:* Trước đây thửa đất số 361, tờ bản đồ số 49 và thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49 lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương là đất của bà G khai phá, sau đó bà G chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị H vào năm 2020 thửa số 361, tờ bản đồ số 49. Sau đó mấy tháng thì bà chuyển nhượng tiếp thửa 268, tờ bản đồ số 49 cho bà H lúc đó trên đất có cao su già. Khi hai bên giao dịch chuyển nhượng thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đo đạc thực tế, việc bà H chuyển nhượng lại cho bà N và ông D như thế nào bà G không biết, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Ngọc D đối với bị đơn bà Trần Thị Minh N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Minh N phải có trách nhiệm trả cho ông Đào Ngọc D diện tích đất 833,8m² và 57 cây cao su trên đất, có tứ cận: phía Đông giáp thửa 361; phía Bắc giáp đường điện 110KW, phía Tây giáp một phần thửa 268; phía Nam giáp đường đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Buộc ông Đào Ngọc D có trách nhiệm hoàn trả số tiền 12.437.400 đồng (mười hai triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm đồng) giá trị 57 cây cao su cho bà Trần Thị Minh N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/5/2024, bị đơn bà Trần Thị Minh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Minh N trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Minh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G1, đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Đào Ngọc D đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 22.348,4m² thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH04516 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/12/2017 cho bà Dương Thị G, đăng ký biến động đứng tên ông Đào Ngọc D theo hồ sơ số 004516.CN.005. Bà Trần Thị Minh N đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 6.627m² thuộc thửa số 361, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH04519 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/12/2017 cho bà Dương Thị G, đăng ký biến động đứng tên bà Trần Thị Minh N theo hồ sơ số 004519.CN.001 ngày 09/9/2020. Cạnh hướng Tây - Bắc thửa đất số 361 của bà N giáp cạnh hướng Đông - Nam thửa đất số 268 của ông D.

Cả hai thửa đất có nguồn gốc của bà Dương Thị G, khi giao dịch chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào diện tích đất theo giấy chứng nhận đã cấp lần đầu cho bà G, quá trình sử dụng phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích đất 833,8m² thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49 đã được Nhà nước công nhận cho ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH04516 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/12/2017, đăng ký biến động đứng tên ông Đào Ngọc D theo hồ sơ số 004516.CN.005. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng trước khi ông D nhận chuyển nhượng thì đã có ranh giới là trụ mốc đã được ông D thừa nhận.

[2.2] Xét thấy, tại Công văn số 1018/UBND-NC ngày 23/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P xác định: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối

với các thửa đất 268 và thửa 361, tờ bản đồ số 49 là đúng trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đúng quy định tại Điều 76, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; Điều 10 của Thông tư 24 /2014/TT-BTNMT của Bộ T3.

[2.3] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P phát hành ngày 01/12/2022 thì diện tích đất tranh chấp 833,8m² thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

[2.4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cung cấp cho Tòa án đối thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49 và thửa số 361, tờ bản đồ 49 thể hiện: cạnh hướng Đông - Nam thửa đất số 268 giáp cạnh hướng Tây - Bắc thửa đất số 361 có độ dài 77,70m. Cạnh này trùng khớp với số liệu, kích thước cạnh hướng Đông - Nam phần đất tranh chấp tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý.

Do đó có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 833,8m² thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương đã được Nhà nước công nhận cho ông Đào Ngọc D1. Việc bị đơn sử dụng phần đất của nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tự trồng 57 cây cao su trên đất của nguyên là vi phạm quy định Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 nên bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm, nguyên đơn được quyền sở hữu 57 cây cao su phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị 57 cây cao su cho bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Bị đơn bà Trần Thị Minh N kháng cáo và cung cấp bản tự khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn T2, bà Huỳnh Mỹ D2, ông Phạm Ngọc P. Tuy nhiên, trình bày của người làm chứng không thực hiện đúng quy định của pháp luật nên không có giá trị chứng cứ, mặt khác lời khai này cũng chỉ nêu sự việc nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Minh N.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Minh N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: Bà Trần Thị Minh N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003918 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính - Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ