

Bản án số: 516/2024/DS-PT

Ngày 19 - 9 - 2024

V/v tranh chấp đòi đất cho ở nhờ;
tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

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 Trú

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: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 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: 290/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 323/2024/QĐ-PT ngày 22/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 392/2024/QĐ-PT ngày 08/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 442/2024/QĐ-PT ngày 29/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Hải Y, sinh năm 1975; địa chỉ: số A đường C, tổ D, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: số B đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số B tổ E, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 25/10/2022), vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1960; địa chỉ: số A đường C, tổ D, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1 Bà Trần Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: số A đường C, tổ D, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1962; địa chỉ: số A đường C, tổ D, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Hoàng Minh T1, sinh năm 1989; địa chỉ: số A đường C, tổ D, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ trụ sở: Tầng A, Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh T2 – Giám đốc Văn phòng Đ1 trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền số 4512/UBND-KT, ngày 31/8/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1926 (chết năm 2001) và bà Diệp Thị T3, sinh năm 1918 (chết năm 2007) được quản lý diện tích đất 2.850m², tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương), có tờ mua bán chẵn đất chứng nhận của Tổng Bình Đ – làng C chứng nhận ngày 26/12/1935 có diện tích 0^{HA}.28^A.50. Ông N được quản lý, sử dụng đất liên tục, cho đến năm 1980-1983, ông N thực hiện đăng ký kê khai ruộng đất theo chỉ thị 299 của nhà Nước ban hành, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất 242/232 ngày 21/10/1983.

Ngày 30/6/1997, ông Nguyễn Văn N và bà Diệp Thị T3 có lập di chúc để lại cho con trai là ông Nguyễn Xuân P1 diện tích đất 2.850m². Sau đó tuổi cao bệnh tật do tai biến, sức khỏe không thuận lợi nên ngày 03/4/1998, ông N đã làm giấy ưng thuận giao quyền sử dụng đất lại cho con trai là ông Nguyễn Xuân P1 để tiện việc quản lý, ông P1 có làm đơn xác minh tại Ủy ban nhân dân phường H về việc được cha, mẹ giao lại quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận theo Giấy xác nhận chuyển nhượng số 156/CNRĐ cấp ngày 06/4/1998 để ông P1 thực hiện việc đăng ký nhận chuyển nhượng, quản lý phần đất 2.850m² của cha mẹ đã giao.

Đến năm 2016, ông P1 chết. Ông P1 để lại phần đất này cho vợ con là bà Trần Thị H (vợ) và bà Nguyễn Trần Hải Y (con gái duy nhất) được tiếp tục thừa kế toàn bộ diện tích đất 2.850m².

Trên diện tích đất 2.850m² của ông Nguyễn Văn N để lại hiện nay có một phần đất diện tích khoảng 70m² do ông Nguyễn Văn N (ông nội bà Y) cho ông Nguyễn Văn Q mượn đất ở nhờ có làm giấy uỷ quyền lập vào ngày 07/3/1992 và ngày 02/10/1995. Hiện nay phần đất này do ông Nguyễn Hoàng T (con của ông Q) quản lý, sử dụng. Trong diện tích đất khoảng 70m² này ông N cho ông Q mượn từ năm 1992 đến nay đã bị mở đường 02 lần nên đã bị trừ đi chiều dài của diện tích đất này, diện tích thực tế còn lại khoảng 40m². Ngoài ra, trong thời gian ông Q ở nhờ thì ông Q và ông T đã lấn chiếm thêm diện tích đất của ông N ở phía sau khoảng 20m².

Vào thời điểm năm 1992, ông Nguyễn Văn N lập văn bản cho mượn đất ở nhờ gồm có 04 người: Ông Nguyễn Văn Q, bà Trịnh Thị H2, bà Nguyễn Thu B, ông Nguyễn

Ngọc T4. Theo cam kết thoả thuận thì tất cả các hộ mượn đất là chỉ để ở nhờ không được quyền mua bán, sang nhượng với hình thức nào.

Nay bà Nguyễn Trần Hải Y khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hoàng T phải trả lại cho bà Nguyễn Trần Hải Y phần diện tích đất mà ông Nguyễn Văn N đã cho ông Nguyễn Văn Q (cha của ông T mượn ở nhờ, diện tích theo đo đạc thực tế là 43.7m² (ký hiệu A- Mảnh trích đo địa chính ngày 10/5/2023) và diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 24.1m² (ký hiệu B- Mảnh trích đo địa chính ngày 10/5/2023) mà hiện nay do ông Nguyễn Hoàng T đang quản lý, sử dụng. Tổng cộng ông Nguyễn Hoàng T phải trả cho bà Nguyễn Trần Hải Y diện tích đất là 67,8m² thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 32, toạ lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ1 (Mảnh trích đo địa chính ngày 10/5/2023).

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày: Ông Nguyễn Hoàng T là người đang quản lý sử dụng phân đất mà bà Nguyễn Trần Hải Y đang tranh chấp. Quyền sử dụng đất đang tranh chấp có nguồn gốc như sau: Cha ông Nguyễn Hoàng T là ông Nguyễn Văn Q đăng ký kê khai diện tích đất 65,8m² thuộc thửa đất 176 tờ bản đồ số 32 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 120036 hồ sơ gốc số 209/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999 đúng trình tự thủ tục và đúng theo nội dung hồ sơ giải quyết tranh chấp theo Quyết định số 3326/QĐ-CT ngày 26/8/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B, Báo cáo số 51/BC-BPC ngày 01/6/1998 của Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân tỉnh B, Công văn số 248/UBND-BTCD ngày 18/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B cũng xác định Quyết định số 3326/QĐ-CT ngày 26/8/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có hiệu lực pháp luật và thi hành xong vào năm 1998.

Tại Công văn số 3013/UB.NC ngày 26/10/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giao đất tranh chấp xác định các trường hợp giao đất kể cả công dân ở trên đất theo Quyết định số 3326/QĐ-CT ngày 26/8/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B, như vậy Công văn số 3013/UB.NC ngày 26/10/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B xác định và giải thích rất rõ những trường hợp nào được đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất, do đó việc đăng ký kê khai diện tích đất 65,8m² thuộc thửa đất 176 tờ bản đồ số 32 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 120036 hồ sơ gốc số 209/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999 đúng trình tự thủ tục.

Tại biên bản hòa giải thành ngày 07/01/2016 của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T giữa ông Nguyễn Xuân P1 và ông Nguyễn Hoàng T thống nhất phần khoảng cách hờ giữa hai bên tranh chấp đồng hồ nước và u quăng đã được giải quyết hòa giải thành, không bên nào tranh chấp về quyền sử dụng đất hay tranh chấp ranh đất, do đó việc bà Nguyễn Trần Hải Y tranh chấp là không có cơ sở, không biết nội dung nguồn gốc đất.

Tại biên bản kiểm tra nhà, đất khuôn viên nhà ngày 25/12/1998 của Phòng Kinh tế kỹ thuật thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương về việc Nguyễn Văn Q đăng ký kê khai diện tích đất đo đạc thực tế 65,8m² để ông Q được cấp giấy chứng nhận thì ông Nguyễn Văn N đã ký liên ranh thống nhất đất ở các bên cùng hồ sơ trích thửa đất ông Nguyễn Văn N cũng ký liên ranh, do đó việc xác định quyền sử dụng đất và ranh đất rất rõ ràng không tranh chấp, bà Nguyễn Trần Hải Y tranh chấp là không có cơ sở, không biết nội dung nguồn gốc đất.

Tại Báo cáo số 51/BC-BPC ngày 01/6/1998 của Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân tỉnh B thể hiện “*Hộ Nguyễn Kim N1 (con ông Q) hiện đã xuất cảnh. Căn nhà này ông Nguyễn Hoàng T (con ông Q) đang ở...*” để xác định các hộ dân đang sinh sống trên đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định. Tại Tờ trình số 363/TT-XD ngày 25/5/1999 của Sở Xây dựng tỉnh B xác định: “*Đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị N2 là cha mẹ của ông Q1 cho quản lý sử dụng, năm 1983 con gái ông Q là Nguyễn Thị N3 có kê khai đăng ký tại phường H. Năm 1996 có phát sinh tranh chấp đất đối với bà Ngô Nguyệt M và hiện nay khu trên đất được giải quyết theo nội dung tại mục 3, Điều 1 của Quyết định số 3326/QĐ-CT ngày 26/8/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B*”.

Trước đây bà Nguyễn Trần Hải Y khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hoàng T trả lại cho bà Nguyễn Trần Hải Y phần đất có diện tích 65,8m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 120036 hồ sơ gốc số 209/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999 cấp cho ông Nguyễn Văn Q, được điều chỉnh thay đổi nội dung cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 22/02/2001 và sau đó Tòa án đã đình chỉ.

Nay bà Y lại tiếp tục khởi kiện ông Nguyễn Hoàng T là cố tình kéo dài làm cho ông Nguyễn Hoàng T không được thực hiện quyền sử dụng đất của mình và yêu cầu Nguyễn Hoàng T trả lại diện tích đất 65,8m² thuộc thửa đất số 176 tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là hoàn toàn không có căn cứ và không có giấy tờ gì chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời ông Nguyễn Hoàng T có đơn phản tố đối với bà Nguyễn Trần Hải Y, yêu cầu bà Y chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất 65,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 120036 hồ sơ gốc số 209/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999 cho ông Nguyễn Văn Q và được điều chỉnh thay đổi sang tên cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 22/02/2001. Lý do có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà Y chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất nêu trên là vì bà Y cứ nộp đơn khởi kiện rồi lại rút đơn, bà Y đã khởi kiện nhiều lần nhưng vụ án chưa được giải quyết dứt điểm làm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Hoàng Minh T1 và Ủy ban nhân dân tỉnh B không có văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng T về việc “*Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ, tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T đối với nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y về việc “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật*” đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/5/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngày 15/5/2024, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên bị đơn không đồng ý việc rút khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đã rút. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị không chấp nhận 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 nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Thu H1 có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Tấn P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, xin rút đơn khởi kiện, bị đơn không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo đã rút.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 67.8m² thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất đã được tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 120036 hồ sơ gốc số 209/GCN/1999 ngày 03/6/1999 cho ông Nguyễn Văn Q2 và được điều chỉnh thay đổi sang tên cho Nguyễn Hoàng T ngày 22/02/2001.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo biên bản xác minh nguồn gốc nhà đất tại phường H ngày 14/12/1998 (bút lục số 221) có trong hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông Nguyễn Văn Q2 thì nguồn gốc phần đất tranh chấp được xác định như sau “Đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị N2 là cha mẹ của ông Q2 do anh ruột là Nguyễn Văn N quản lý sử dụng. Năm 1980, ông N có cho em là ông Q2 cất nhà ở. Năm 1983, con gái ông Q2 là Nguyễn Thị N3 có kê khai đăng ký tại phường H. Năm 1996, ông N có phát sinh tranh chấp đất đối với bà Ngô Nguyệt M và nay các hộ ở trên khu đất trên được giải quyết theo nội dung tại mục 3 điều 1 của Quyết định số 3326/QĐ.CT của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ngày 26/8/1998. Nhà là của ông Nguyễn Văn Q2, ông Q2 có Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 109.694/XDSH (tạm cấp) do Sở X cấp ngày 19/7/1983(DTXD=34m²)”. Như vậy, có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ C, cụ N2 để lại và do ông Nguyễn Văn N quản lý. Năm 1980, ông N có cho ông Q2 xây dựng nhà trên phần đất của cha mẹ để ở và ông Q2, sau đó là ông Nguyễn Hoàng T (con ông Q2) đã quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1980 đến nay.

Ngày 07/3/1992, ông N cùng những người trong thân tộc gồm: Ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị Thu B1, ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Thị Kim L đã lập “Tờ cam kết không bán sang nhượng hay trao quyền sở hữu nhà đất hương hoá” thể hiện nội dung thỏa thuận như sau: “Trong thời gian qua, để thờ phượng ông bà và vì sinh kế, chúng tôi có xin gia tộc ở và cất nhà trên đất hương quả của cha mẹ ông bà chúng tôi là ông Nguyễn Văn C và bà Trịnh Thị N4 chết để lại có số địa bộ diện tích 2.580 ha do ông Nguyễn Văn N thừa kế trực tiếp quản lý. Nay chúng tôi cùng cam kết thực hiện các điều kiện dưới đây đối với gia tộc về đất hương quả: Chỉ được cất nhà để sinh sống chứ không được quyền bán, sang nhượng lại nhà đất cho người khác; nếu vì lý do gì không ở nữa phải tháo dỡ nhà dời đi nơi khác; nhà phải giữ nguyên hiện trạng như diện tích ban đầu không được nói rộng, xây cất, nếu muốn xây cất bằng vật liệu nặng phải có sự đồng ý của gia tộc và người thừa kế” (bút lục số 126). Như vậy, theo tờ cam kết ông N đồng ý cho những người trong thân tộc, trong đó có ông Nguyễn Văn Q2 cất nhà để ở trên diện tích đất 2.850m² mà cụ N4 và cụ C để lại nhưng không xác định vị trí tứ cận và diện tích từng người sử dụng là bao nhiêu và không có thị thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý.

Ngày 02/10/1995, ông N tiếp tục lập “Tờ ủy quyền sử dụng đất thổ cư” (bút lục số 128) thể hiện nội dung “Tôi là người thừa kế hợp pháp quản lý một ngôi nhà và miếng đất diện tích 2.850m² tọa lạc tại tổ B, phường H (Sông B). Ông Nguyễn Văn Q2 (em ruột tôi) có cất nhà 1 căn nhà số F, tổ B, phường H, nhà bằng gạch lợp thiết, nền gạch bông diện tích sử dụng 70m² trên phần đất 2.850m² tôi quản lý. Nay, tôi bằng lòng ủy quyền cho em tôi là Nguyễn Văn Q2 được sử dụng diện tích đất 70m² đất thổ cư trong phạm vi nhà đã cất ở từ năm 1981 mà không được bán hay sang nhượng ai bất cứ hình thức nào. Tờ ủy quyền này lập ra không ai có quyền khiếu nại hay tranh chấp ngôi nhà và khu đất nói trên”. Tờ cam kết đã được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 07/10/1995 với nội dung như sau “Theo sự thỏa thuận trong thân tộc, ông Nguyễn Văn N, sinh năm

1914, ngụ tại F, tổ B, phường H (người đang trực tiếp quản lý phần đất 2.850 m² đất của thân tộc tọa lạc tại địa chỉ trên) đã đồng ý ủy quyền cho em là Nguyễn Văn Q, sinh năm 1915, ngụ tại số F đường CMT8 phần đất thổ cư 70m² tọa lạc tại địa chỉ trên. Hai bên có đến tại UBND phường H ký tên, lãn tay là đúng”. Như vậy, đến ngày 02/10/1995, ông N đã xác định giao diện tích đất 70m² đất thổ cư nằm trong diện tích 2.850m² cho ông Q2 quản lý, sử dụng và từ khi được giao đất quản lý, sử dụng thì ông Q2 cũng không vi phạm cam kết mà hai bên thỏa thuận là “Không được bán hay sang nhượng ai bất cứ hình thức nào”; tờ cam kết đã được lập thành văn bản và có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên có giá trị pháp lý. Đối với căn nhà của ông Q2 tọa lạc trên phần đất trên thì ngày 19/7/1989 ông Q2 đã được Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 109.694/XDSH với diện tích 34m² (cấp tạm).

Tại Tờ trình số 363/TT-XD ngày 25/5/1999 của Sở Xây dựng tỉnh B xác định: “Đất của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị N2 là cha mẹ của ông Nguyễn Văn Q2, ông Nguyễn Văn N là anh ruột của ông Q2 quản lý sử dụng. Năm 1980 ông N cho ông Q2 xây dựng nhà ở. Năm 1983 con gái ông Q2 là Nguyễn Thị N3 kê khai đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường H. Năm 1996 ông N phát sinh tranh chấp đất đối với hộ Ngô Nguyệt M. Hiện khu đất đã được giải quyết theo Quyết định số 3326/QĐ-CT ngày 26/8/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh B”.

Năm 1998, thực hiện chủ trương hợp thức hóa và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ nên ngày 25/12/1998, Phòng K (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 đã tiến hành kiểm tra đo vẽ hiện trạng nhà ở và đất ở của ông Nguyễn Văn Q2 để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất cho ông Q2 (bút lục số 220). Theo đó, tại Biên bản kiểm tra đo vẽ nhà ở, đất ở ngày 25/12/1998 đã xác định nhà của ông Q2 có diện tích 53,59m² có kết cấu móng gạch, nền gạch men, khung gạch, cột gạch, vách gạch, mái tole được xây dựng năm 1981; đất có tổng diện tích 76m² trong đó diện tích đất sử dụng 65,08m² và đất HL ĐB là 10,92m² thuộc thửa đất số 2766^B, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại tổ D, khu E, phường H, T, Bình Dương với vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp ông Nguyễn Văn N, phía Tây giáp đường CMT8, phía Nam giáp Nguyễn Thị Thu B1 +Trịnh Thị H2, phía Bắc giáp Trần Thị M2. Tại biên bản đo vẽ này có chữ ký xác nhận của các chủ sở hữu bất động sản liền kề gồm bà Trần Thị M2, bà Nguyễn Thị Thu B1, bà Trịnh Thị H3 và cả ông Nguyễn Văn N. Như vậy, khi tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Văn Q2 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện việc đo vẽ thực địa, bàn giao mốc giới, tứ cận đất cụ thể và chính ông N cũng đã ký xác nhận những số liệu mà cơ quan tiến hành đo đạc đã thực hiện. Trên cơ sở đó, ngày 03/6/1999 ông Nguyễn Văn Q2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 209/GCN/1999 ngày 03/6/1999. Như vậy, đến thời điểm năm 1999 ông Q2 đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với diện tích nhà đất mình đang quản lý, sử dụng nên có cơ sở xác định ông Q2 là chủ sở hữu hợp pháp của diện tích nhà đất nêu trên và ông Q2 có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và tại thời điểm ông Q2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N cũng không có khiếu nại gì đối với trình tự, thủ tục cấp đất cho ông Q2.

Ông Nguyễn Văn Q2 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất thổ cư 65,08m² nên ông Q2 có quyền được tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai mà sẽ không còn bị ràng buộc theo điều kiện tại giấy ủy quyền lập ngày 02/10/1995 với ông N rằng

“Không được bán hay sang nhượng ai bất cứ hình thức nào”. Do đó, ngày 05/02/2001, ông Q2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cùng tài sản trên đất cho con trai là ông Nguyễn Hoàng T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q2 và ông T đã được lập thành văn bản và có sự xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 22/02/2001, tài sản nhà đất theo Giấy chứng nhận số 209/GCN/1999 đã được cập nhật biến động sang tên ông T. Từ năm 2001 đến năm 2016, khi ông Nguyễn Xuân P1 (cha bà Y) còn sống chỉ có tranh chấp với ông Nguyễn Hoàng T đối với việc ông T lấp đặt đồng hồ nước và xây dựng phần ô-quăng nhà phía trước trên phần đất hờ (trống) của hai bên, ông P1 chỉ yêu cầu ông T tháo dỡ phần đồng hồ nước và phần ô quăng nhà xây dựng trên phần đất ông P1. Việc tranh chấp giữa các bên đã được lập biên bản hòa giải thành ngày 07/01/2016 của quyền sử dụng đất phường H, thành phố T, không bên nào tranh chấp về quyền sử dụng đất hay tranh chấp ranh đất, chỉ đến khi ông P1 chết thì năm 2019 phát sinh tranh chấp với bà Nguyễn Trần Hải Y.

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng trong thời gian ông Q2 mượn đất ở nhờ từ năm 1992 đến nay đã bị mở đường 02 lần nên chiều dài của diện tích đất này bị giảm đi, diện tích thực tế còn lại khoảng 40m² (đo đạc thực tế 43,7m² (ký hiệu A - Mẫu trích đo địa chính ngày 10/5/2023) nhưng diện tích đất hiện nay ông T đang quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận là 65,8m² (đo đạc thực tế là 67,8 m²). Như vậy, trong thời gian ông Q2 ở nhờ thì ông Q2 và ông T đã lấn chiếm thêm diện tích đất của ông N ở phía sau khoảng 20m² (đo đạc thực tế 24.1m² (ký hiệu B - Mẫu trích đo địa chính ngày 10/5/2023). Tuy nhiên, theo Văn bản số 102/TTPTQĐ, ngày 04/4/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T thể hiện “Trung tâm không thực hiện việc lập hồ sơ bồi thường và giải toả mặt bằng đối với thửa đất 176, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo hồ sơ của Sở Xây dựng tỉnh B cung cấp liên quan đến việc giải toả đền bù đường Cách mạng tháng 8, đề thi công hệ thống cấp thoát nước là vào thời điểm năm 1995, tức trước thời điểm ông Nguyễn Văn Q2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 209/GCN/1999 ngày 03/6/1999. Như vậy, việc giải toả đền bù đường C, đề thi công hệ thống cấp thoát nước không ảnh hưởng hay làm thay đổi diện tích đất đối với thửa đất 176, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2023 và ngày 17/3/2023 của Tòa án thể hiện xung quanh thửa đất tranh chấp có tường xây, ranh mốc rõ ràng. Như vậy, trên thực tế hiện nay giữa phần đất tranh chấp với các bất động sản liền kề khác đã có tường xây tô để xác định ranh mốc một cách rõ ràng. Do đó, việc bà Nguyễn Trần Hải Y cho rằng quá trình sử dụng đất, ông Q2, ông T lấn chiếm thêm diện tích đất của ông N là không có cơ sở.

Xét thấy, như đã phân tích nêu trên ông Q2 là chủ sở hữu hợp pháp của diện tích đất đang tranh chấp và khi thực hiện việc xác lập quyền sở hữu cho ông Q2 thì cơ quan nhà nước đã tiến hành lập biên bản kiểm tra thực địa trong đó có chữ ký xác nhận liên ranh của ông N. Khi ông N, ông P1 còn sống không có tranh chấp gì với ông Nguyễn Văn Q2, ông Nguyễn Hoàng T đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.3]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T yêu cầu bà Nguyễn Trần Hải Y chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất 65,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 120036 hồ sơ gốc số 209/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân

tỉnh B cấp ngày 03/6/1999 cho ông Nguyễn Văn Q2 và được điều chỉnh thay đổi sang tên cho Nguyễn Hoàng T ngày 22/02/2001.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà Nguyễn Trần Hải Y có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm. Vì vậy, việc ông T có đơn phản tố, yêu cầu bà Y chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất nêu trên là vì cho rằng bà Y nộp đơn khởi kiện rồi lại rút đơn khởi kiện, bà Y đã khởi kiện nhiều lần nhưng vụ án chưa được giải quyết dứt điểm làm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của ông T. Ngoài ra, ông T không có tài liệu chứng cứ chứng minh bà Y có hành vi xâm phạm, cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông T. Vì vậy yêu cầu của ông T là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 164, 169 của Bộ luật Dân sự.

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 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

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

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y rút kháng cáo trước khi mở phiên tòa nên phải chịu 50% mức án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp, trả lại cho bà Y 150.000 đồng.

Bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 và khoản 5 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Trần Hải Y phải chịu 150.000 (một trăm năm mươi 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 0002613 ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Trả cho bà Y 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Hoàng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một ;
- 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 Trú