

Bản án số: 796/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 2024

V/v: “*Tranh chấp đất đai 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 712/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp đất đai và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2685/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C, đường A, thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường A, thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường A, thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Trường T1, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1. Ông Trần T2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, đường A, thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT.

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường A, thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT;

5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1994 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, đường A, thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L1:
Bà Nguyễn Thị T (có mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Lê Thanh C – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Công S1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/6/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phan Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp có diện tích 104,9m² (sau khi được đo đạc thực tế) là một phần của thửa đất mà gia đình bà Đ nhận chuyển nhượng từ bà Đ1. Thửa đất này giáp ranh với thửa đất mà ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của bà Đ2, hiện đã chết. Trong quá trình sử dụng, các bên đã cắm mốc giới, làm hàng rào phân định ranh giới đất rất rõ ràng, không tranh chấp. Đến năm 2006, ông T2 và bà L chuyển nhượng lại đất cho bà S và ông K. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp, gia đình bà S vẫn sử dụng diện tích đất đúng theo mốc giới đã được phân định trước đó. Đến giữa năm 2021, gia đình bà S dỡ hàng rào cũ để xây dựng hàng rào mới thì xâm lấn qua phần đất của gia đình bà Đ, dẫn đến tranh chấp. Khi được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã giải quyết, bà S mới biết được phần đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516, do UBND huyện H ngày 24/8/2005, bao phủ qua phần đất của bà Đ nên đã tự ý dời hàng rào từ vị trí cũ

lên phần đất tranh chấp như hiện trạng được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã thực hiện.

Trong quá trình sử dụng đất của mình, bà Đ có làm nhà tạm trên đất, việc này được ông Ngô Văn S2, bà Hồ Thị T3, ông Nguyễn Xuân T4, ông Hoàng Hữu L2, bà Hồ Thị Phương N, bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị Đ3 biết và làm chứng cho quá trình sử dụng đất của gia đình bà Đ.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 831570, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/9/2020 cho ông Nguyễn Xuân T4, thể hiện cạnh phía tây, dài 8m, của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30, giáp đất của bà Phan Thị Đ. Trên thực địa, mặt tiếp giáp phía đông của thửa đất tranh chấp chính là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân T4. Điều này chứng minh rằng, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 831.570, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác định, bà Đ là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất giáp ranh này.

Tại bản sao đơn yêu cầu đề ngày 06/5/2021, do bị đơn nộp kèm theo đơn xin hoãn nộp bản tự khai đề ngày 04/8/2021, cũng thể hiện *“Trong quá trình sử dụng đất, vì chưa đủ điều kiện nên gia đình tôi vây lưới tạm phía sau để nuôi gà và trồng cây, nay đủ điều kiện và theo nhu cầu của gia đình, tôi được chính quyền xuống đo đạc lại đất nhằm xác định lại vị trí đồng thời xây dựng lại bia bao cho chắc chắn”*. Mặc dù nội dung trình bày trong đơn là không đúng sự thật, nhưng căn cứ vào nội dung này thì chính bản thân bà S cũng đã thừa nhận rằng bản thân bà S và gia đình bà S chưa từng sử dụng phần đất tranh chấp, thậm chí là không xác định được ranh giới thửa đất của mình.

Việc UBND huyện H chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850.516 ngày 24/8/2005 có một phần diện tích là không đúng đối tượng sử dụng đất, không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ nên cần thiết phải hủy bỏ để cấp lại cho đúng.

Tính đến trước khi xảy ra tranh chấp, phần diện tích đất này mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, nhưng bà Đ đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai, Điều 20, 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Chính vì vậy, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 104,9m², tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT. Buộc bà Nguyễn Thị S phải di dời toàn bộ tài sản do bà S tạo lập ra khỏi phần đất này; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850.516 do UBND huyện H ngày 24/8/2005.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị S, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Đặng Trường T1 trình bày:

Diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516 do UBND huyện H ngày 24/8/2005. Trên đất có nhà và trồng cây ăn trái, gia đình bà S vẫn giữ nguyên hiện trạng và sử dụng cho đến nay, không hề lấn, chiếm như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà S nhận biết được UBND huyện cấp giấy chứng nhận nêu trên là sai lệch về diện tích, không đúng với diện tích thực tế sử dụng, nên bà S có đơn khiếu nại đề nghị UBND huyện H điều chỉnh lại cho đúng. Bà S không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần T2 trình bày:

Năm 1995, vợ chồng ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của một người tên T6 một thửa đất, khi nhận chuyển nhượng bằng miệng, không xác định diện tích chính xác là bao nhiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T2, bà L có làm nhà bằng gỗ để ở và có làm hàng rào thép B40 để phân định ranh giới đất với đất của gia đình nguyên đơn. Đến năm 2002, do chuyển nơi ở mới nên ông T2, bà L chuyển nhượng lại phần đất này cho bà S, ông K. Ông T2 xác định trước đây bà Đ có làm nhà tạm trên phần đất phía sau đất mà gia đình ông đang sử dụng nhưng không xác định được căn nhà có làm trên phần đất tranh chấp hay không. Do hiện trạng đất đã thay đổi nên ông T2 không xác định được phần diện tích đất tranh chấp có nằm trong phần diện tích đất mà vợ, chồng ông, bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn hay không, nhưng ông T2 thừa nhận nền đất mà vợ chồng ông sử dụng cao hơn nền đất nguyên đơn sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ, chồng bà Nguyễn Thị S, lời trình bày của bà S là đúng sự thật, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Tại Công văn số 3482/UBND-TNMT, ngày 08/10/2021, và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H, người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Công S1 trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện H không có ý kiến gì đối với phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850.516, ngày 24/8/2005, đứng tên ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh BT quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Đ:

- Buộc bà Nguyễn Thị S và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn K1 gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L1 phải trả cho bà Phan Thị Đ thửa đất có diện tích 104,9m², tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT (Kèm theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ4 thực hiện vào ngày 09/8/2022).

- Buộc bà S, bà H, bà T và bà L1 phải tháo dỡ và di dời:

+ 11 cây chuối;

+ 04 cây dứa;

+ 04 trụ thanh long;

+ Tường rào xây gạch có lưới B40;

+ Tường rào xây gạch không lưới;

+ Hàng rào lưới B40.

Và các tài sản khác được tạo lập sau ngày Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2021 (nếu có).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516, do UBND huyện H ngày 24/8/2005, cho ông Trần T2, bà Nguyễn Thị L, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị S ngày 05/4/2006.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn bà Nguyễn Thị S có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau: Gia đình bà Nguyễn Thị S không lấn chiếm diện tích đất, chỉ sử dụng đúng phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516 ngày 24/8/2005 do Ủy ban nhân dân huyện H. Vợ chồng bà S nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích là 756m² từ vợ chồng ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L; tuy nhiên chỉ có 630m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, bản vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thực địa thì diện tích đất của gia đình bà sử dụng là 756m². Ngoài ra, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, trên đất chỉ có một vài cây trồng tạm. Sau này, gia đình bà có thực hiện việc đổ đất nên dẫn đến phần diện tích đất của gia đình bà có chỗ cao, chỗ thấp.

Luật sư Đặng Trường T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ra phán quyết không phù hợp với sự thật

khách quan. Theo Bản vẽ hiện trạng của thửa đất ngày 28/5/2022, phần diện tích đất của bà Đ có phần đuôi lấn sang phần diện tích của bà S, phía bên phải thửa đất của bà S lấn sang nhà bên hướng đông. Trong sổ đỏ mà Ủy ban nhân dân cung cấp cho Tòa án còn thể hiện số đo như sau: Cạnh AB 19m (chiều dài mặt tiền), phía sau là cạnh CD 17m, hiện trạng không có gì thay đổi. Bà Đ cho rằng phần diện tích đất đăng sau được xây hàng rào thuộc quyền sử dụng của bà Đ là không có căn cứ vì phần diện tích đất đó thuộc về Nhà nước quản lý, bà Đ chưa được cấp sổ đỏ với phần diện tích đất đó. Bà Đ được cấp sổ năm 2006, còn bà S được cấp sổ năm 2005 nhưng người đi đăng ký, kê khai làm sổ là ông Trần T2. Phần diện tích đất đo đạc thực tế của bà Đ lại lớn hơn phần diện tích đất được cấp trong sổ. Ngoài ra, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S thì phần diện tích đất được công nhận là 630m²; tuy nhiên nếu so với kích thước các tứ cạnh của thửa đất khi nhân ra lại là 875m² nên đây là sự nhầm lẫn của Văn phòng đăng ký đất đai. Sau này khi khởi kiện ra Tòa án thì mới phát hiện sự chênh lệch này.

Ngày 10/6/2021, đơn vị địa chính của Ủy ban nhân dân xã T xuống lập biên bản về việc đo đạc lại phần diện tích đất của bà S và bà Đ. Theo đó, phần diện tích đất được đo đạc lại được xác định giống với trong giấy chứng nhận được cấp. Bà Đ không đồng ý với kết quả đo đạc nên khởi kiện ra Tòa án. Việc bà Đ cho rằng bà S lấn chiếm là không có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T2 có các lời khai khác nhau; còn các nhân chứng trong vụ án này đa số đều là bà con, anh chị em của bà Đ, họ đều sống ở xa nên đưa ra các lời khai không khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 831570 ngày 11/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Xuân T4 có cạnh phía tây của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30 tiếp giáp với phần diện tích đất của bà Phan Thị Đ thể hiện bà Đ là chủ sử dụng đất. Bà Đ là người ký xác nhận tên người sử dụng đất, chủ sử dụng phần diện tích đất liền kề. Việc bà Đ xây dựng nhà tạm trên phần diện tích đất tranh chấp được ông Nguyễn Xuân T4, ông Ngô Văn S2 làm chứng. Theo ông T4 - người sử dụng thửa đất giáp ranh với phần diện tích đất tranh chấp khẳng định rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Đ. Căn cứ vào hình ảnh kèm theo đơn trình bày ý kiến ngày 12/9/2022, biên bản lấy lời khai của ông Trần T2 thì xác định rằng phần diện tích đất bị đơn sử dụng cao hơn phần diện tích đất tranh chấp và phần diện tích đất còn lại của nguyên đơn. Do đó có đầy đủ cơ sở xác định rằng bà Đ là người trực tiếp sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng

cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn về tên của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho chính xác. Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516 ngày 24/8/2005 do Ủy ban nhân dân huyện H cho ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L được chỉnh lý sang cho ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị S vào ngày 04/5/2006, không phải ngày 05/4/2006 như trong bản án sơ thẩm xác định.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn là bà Phan Thị Đ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L1 và Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh BT được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Phan Thị Đ yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị S và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn K1 gồm bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị L1 phải trả cho bà Phan Thị Đ thửa đất có diện tích 104,9m², tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT.

[4] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

[4.1] Tại Đơn xin cung cấp thông tin đề ngày 10/01/2023, đứng tên bà Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Thanh N1, có chứng thực của UBND xã T, có nội dung xác định toàn bộ diện tích thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 164476 do UBND huyện H ngày 16/10/2006 và diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là do cha, mẹ của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ người khác. Sau khi ông Nguyễn K2 chết, bà N1, bà P và bà Đ đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo hướng bà Đ được toàn quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất này.

[4.2] Theo đơn trình bày ý kiến đề ngày 12/9/2022, bà Phan Thị Đ cung cấp hình ảnh cho thấy phần đất của bị đơn sử dụng có nền cao hơn phần đất tranh chấp cũng như phần đất còn lại của nguyên đơn. Tại Biên bản lấy lời khai lập ngày 14/12/2022, ông Trần T2 cũng xác định phần đất mà vợ, chồng ông sử dụng trước khi chuyển nhượng cho bị đơn nằm phía trên nền đất cao hơn nền đất mà nguyên đơn sử dụng. Đồng thời, bà Đ khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà có làm nhà tạm trên phần đất tranh chấp này. Lời trình bày

này của bà Đ được bà Nguyễn Thị Đ3, ông Nguyễn Xuân T4, ông Nguyễn Văn S3 làm chứng tại Biên bản lấy lời khai lập ngày 25/11/2021. Trong đó, ông T4 là người sử dụng thửa đất giáp ranh giới với diện tích đất tranh chấp, khẳng định phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của bà Đ, trước đây hàng rào thép B40 do bà S tạo lập là tiếp theo ranh giới phía Bắc của thửa đất mà ông T4 có quyền sử dụng. Bà T, ông T2 cũng xác định trước đây gia đình bà Đ có xây dựng nhà tạm ở phía sau thửa đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nhưng bà T xác định phần đất làm nhà không nằm trong phần đất tranh chấp, còn ông T2 không xác định được do hiện trạng đất đã thay đổi.

[5] Quá trình đăng ký quyền sử dụng đất:

[5.1] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 831570, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Xuân T4, đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30, thể hiện cạnh phía Tây của thửa đất tiếp giáp đất của bà Phan Thị Đ. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 11/7/2019, thuộc hồ sơ cấp giấy chứng nhận CV 831570 cũng thể hiện bà Đ là người có quyền sử dụng đối với phần đất tiếp giáp phía tây của thửa đất số 59 và bà Đ là người ký xác nhận tên người sử dụng đất, chủ quản lý đất liền kề trên biên bản này. Tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ4 thực hiện cho thấy giữa thửa đất số 59 thuộc Giấy chứng nhận số CV 831570 và phần đất tranh chấp còn một phần đất khác. Tuy nhiên, tại Công văn số 171/UBND, ngày 12/12/2022, UBND xã T xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân T4. Phù hợp với nội dung xác định của bà T tại biên bản lấy lời khai lập ngày 02/02/2023 và lời khai của ông T2 tại biên bản lập ngày 14/12/2022.

[5.2] Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L đề ngày 01/01/2005, khai nguồn gốc đất là khai hoang năm 1998, nội dung này UBND xã T xác nhận là không đúng với thực tế, không phù hợp với lời khai của ông Trần T2 trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516 do UBND huyện H gửi kèm theo Công văn số 3482/UBND-TNMT ngày 08/10/2021 thể hiện không có các tài liệu trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính. Ngày 25/02/2005, UBND xã T thực hiện việc công khai hồ sơ đăng ký đất, với thời hạn công khai 15 ngày nhưng khi chưa hết thời hạn 15 ngày thì UBND xã T đã có Tờ trình số 172/TT/UBTH ngày 25/02/2005 gửi Phòng T, UBND huyện H đề nghị cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 85 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, trong đó có ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L là không đúng quy định.

[5.3] Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đ4 thực hiện vào ngày 09/8/2022 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 104,9m² có một phần nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 164476 do UBND huyện H cho hộ ông Nguyễn K2 và bà Phan Thị Đ ngày 16/10/2006; một phần thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516 cấp cho ông Trần T2, bà Nguyễn Thị L, điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn K1; một phần nằm ngoài 02 giấy chứng nhận nêu trên. Tuy nhiên, phần nằm

ngoài 02 giấy chứng nhận này không thuộc giấy chứng nhận nào đã cấp cho các hộ liền kề theo xác định của UBND huyện H tại Công văn số 4214/UBND-TNMT, ngày 27/12/2022, và ông Nguyễn Xuân T4 là người có đất tiếp giáp với diện tích đất tranh chấp cũng xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp này là thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị Đ.

[5.4] Phía bị đơn cho rằng, theo sơ đồ thửa đất số 325, tờ bản đồ số 04 của giấy chứng nhận QSDĐ số AC 850516 cấp cho vợ chồng ông Trần T2 thì diện tích thửa đất số 325 là 756m². Việc UBND huyện H diện tích 630m² là có sự nhầm lẫn. Xét thấy, tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần T2 và bà Nguyễn Thị L đề ngày 01/01/2005 thì ông T2 ghi diện tích xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 630m². Đồng thời, xét thấy tại thời điểm đo đạc để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516 được thực hiện bằng phương pháp thủ công nên sai số là điều không tránh khỏi. Do đó, lời khai của phía bị đơn cho rằng thửa đất có diện tích 756m² là không có cơ sở.

[6] Từ những phân tích như trên, qua đánh giá về nguồn gốc, quá trình sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất thì có đủ cơ sở để xác định xác định bà Phan Thị Đ có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp có diện tích 104,9m², tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT; Đồng thời, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 164476 là không đúng đối tượng sử dụng đất, đối với diện tích đất tranh chấp, không đúng trình tự, thủ tục được quy định nên cần phải hủy bỏ để UBND huyện H thực hiện lại nhiệm vụ, công vụ theo đúng quy định pháp luật.

[7] Đối với các tài sản trên đất:

Toàn bộ tài sản trên thửa đất tranh chấp, đã được Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, là do bị đơn tạo lập sau thời điểm phát sinh tranh chấp, mặc dù bà Đ đã ngăn cản nhưng phía bị đơn vẫn cố tình tạo lập, phù hợp với các hình ảnh về thửa đất tranh chấp do nguyên đơn cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành vào ngày 25/11/2021, nội dung nêu tại đơn yêu cầu giải quyết đề ngày 06/5/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị S gửi UBND xã T, lời khai của bà T tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/02/2023. Do đó, Tòa án buộc bà S, bà H, bà T và bà L1 phải tháo dỡ và di dời những tài sản trên đất.

[8] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh BT;

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 34, Điều 157, Điều 165, Điều 235, Điều 264, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

- Điều 50 Luật Đất đai 2003; khoản 24 Điều 3, Điều 100 Luật Đất đai 2013; Điểm b khoản 2 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004, của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

- Điểm 1.3, Điều 1, Mục I Thông tư liên tịch số 38/2004/TT-BTNMT-BNV, ngày 31/12/2004, của Bộ T7, Bộ N2

- 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, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Đ:

- Buộc bà Nguyễn Thị S và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn K1 gồm bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị L1 phải trả cho bà Phan Thị Đ thửa đất có diện tích 104,9m², tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh BT (Kèm theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ4 thực hiện vào ngày 09/8/2022).

- Buộc bà S, bà H, bà T và bà L1 phải tháo dỡ và di dời:

+ 11 cây chuối;

+ 04 cây dứa;

+ 04 trụ thanh long;

+ Tường rào xây gạch có lưới B40;

+ Tường rào xây gạch không lưới;

+ Hàng rào lưới B40.

Và các tài sản khác được tạo lập sau ngày Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2021 (nếu có).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 850516, do UBND huyện H ngày 24/8/2005, cho ông Trần T2, bà Nguyễn Thị L, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị S ngày 04/5/2006.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án theo Biên lai thu số 0020568 ngày 18/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh BT.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh BT (1);
- VKSND tỉnh BT (1);
- Cục THADS tỉnh BT (1);
- Các đương sự (15);
- Lưu: HSVA (NTCL).

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

Trần Thị Hòa Hiệp

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN T

Phạm Văn Công

Đinh Ngọc Thu Hương

Trần Thị Hòa Hiệp