

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 533/2024/DS-PT

Ngày 23-9-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, 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 Nguyễn Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:** Bà Trần Thị Phước
- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 379/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 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 393/2024/QĐ-PT ngày 27/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2024/QĐ-PT ngày 10/9/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1944; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964, địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2016), có mặt.

2. Ông Trịnh Công B, sinh năm 1954; địa chỉ: số F đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Bà Hà Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thăng N1, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1962 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1970 (vợ ông T1); địa chỉ: tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Ông Lê Văn D, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1976; địa chỉ: số I, đường Q, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Lê Anh V, sinh năm 2000; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Văn phòng C2; địa chỉ: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân xã P; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1917; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Phan Thị N2, sinh năm 1941; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Đỗ Thị C1, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Phạm Thanh D1, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương tranh chấp có nguồn gốc do bà Đ khai phá năm 1975 trồng lúa tía đậu trên đất. Năm 1996, bà Đ để cho ông T canh tác trồng cây cao su nếu sau này bà Đ cần thì giao lại, khi giao đất cho ông T bà vẫn ở gần ông T và cùng ông T trông coi, quản lý. Năm 1998, ông T trồng cao su 400 cây, thời gian sau này ông T tự ý đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, bà Đ cũng đăng ký nhưng do không có tiền đóng thuế nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, bà Đ phát hiện thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khởi kiện tại Tòa án.

- Yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 5.827,1m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01517QSD Đ/PG được Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Lê Văn T năm 2000.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn T năm 2000 thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương sang tên cho bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 13/02/2019, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa số 367, tờ bản đồ số 22 và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích 5.342,4m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P điều chỉnh lại giấy chứng nhận cấp cho ông Lê Văn T cho bà Nguyễn Thị Đ.

Nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thu S với ông Nguyễn Thăng N1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022, công chứng số 00003953 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thăng N1 ngày 25/5/2022 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.827,1m², tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 09802, số phát hành ĐĐ 042430.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với thửa số 367, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Đối với cây cao su nguyên đơn không yêu cầu vì ông T đã cưa cây bán.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C2 cung cấp và công bố kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện P, không yêu cầu định giá lại.

- Bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Nguồn gốc đất do vợ chồng ông khai phá năm 1989, canh tác đến năm 1994 trồng cao su trên đất. Năm 1999, Ban lãnh đạo ấp B họp dân thông báo về việc đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó có cả bà Đ tham gia họp và bà Đ đi đăng ký kê khai rất nhiều thửa đất. Năm 2000, bà Đ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 49 do ông khai phá giáp ranh với các thửa đất của bà Đ, khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà rào lại tránh xảy ra tranh chấp ranh với ông. Khi ông canh tác trồng cây cao su trên đất bà Đ có biết, bà không có ý kiến hay khởi kiện tại Ủy ban nhân dân xã hoặc Tòa án. Bà Đ cho rằng bà khai phá thửa đất năm 1975 là không đúng vì thời điểm đó bà sinh con tên H1 và D1, chồng bà đi lính ngay không có thời gian, không ai trông con cho bà để khai phá. Năm 2017, bà Đ khởi kiện, nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Đ ông không đồng ý. Ông đã hỗ trợ cho bà Đ số tiền 200.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân xã P và không yêu cầu trả lại.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C2 cung cấp và công bố kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện P, không yêu cầu định giá lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị H trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu S trình bày: Bà là con ruột của ông Lê Văn T, nguồn gốc đất tranh chấp là do cha bà khai phá, lúc còn nhỏ bà không biết gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thăng NI không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày: Diện tích đất tranh chấp là đất do bà Đ khai hoang từ trước khi ông T trồng cao su, hiện ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, yêu cầu ông T, bà H trả lại đất cho bà Đ. Đây là đất riêng của bà Đ yêu cầu thu hồi để trả cho bà Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 trình bày: Diện tích đất tranh chấp là đất do bà Đ khai hoang từ trước khi ông T trồng cao su, hiện ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, yêu cầu ông T, bà H trả lại đất cho bà Đ. Đây là đất riêng của bà Đ ông không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày: Vụ việc tranh chấp giữa bà Đ và ông T ông không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh V trình bày: Ông là con ruột của ông Lê Văn T, nguồn gốc đất tranh chấp là do cha ông khai phá, lúc

còn nhỏ ông không biết gì. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P có ý kiến:* Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 49, tờ bản đồ số 21 tại xã P, Ủy ban nhân dân xã không nắm rõ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai:* Không có ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2:* Không có ý kiến và có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị H2 trình bày:* Trước đây, bà có khai phá đất giáp ranh với đất ông Lê Văn T. Bà thấy phần đất do ông T khai phá sử dụng từ trước đến nay, ông T có mua thêm một phần đất gắn với phần đất đang tranh chấp, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày:* Trước đây, ông có phần đất giáp ranh với đất ông Lê Văn T, ông thấy ông T có mua thêm một phần đất gắn với phần đất đang tranh chấp, hiện ông T đang canh tác, còn nguồn gốc đất tranh chấp như thế nào ông không biết.

- *Người làm chứng bà Đỗ Thị C1 trình bày:* Trước đây bà có làm thuê cho bà Đ phần đất phía sau nhà bà Đ nhưng không rõ thửa đất nào.

- *Người làm chứng bà Phan Thị N2 trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp do bà Đ khai phá, ông T canh tác sử dụng từ trước đến nay.

- *Người làm chứng ông Phạm Thanh D1 trình bày:* Nguồn gốc đất do Nông trường Bô Lá khai phá, sau đó không canh tác nên để hoang hóa ông thấy bà Đ xí đất còn ông T quản lý, khai thác, sử dụng từ trước đến nay.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị N3 trình bày:* Trước năm 1990, bà có diện tích đất giáp ranh với đất bà Đ, bà không biết diện tích đất bao nhiêu, số tờ, số thửa bản đồ. Bà biết bà Đ khai hoang 1977 nhưng không biết diện tích, không biết ai canh tác sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn ông Lê Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn Lê Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với thửa 49, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 05/7/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu quan điểm:

Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng quy định. Về nội dung: Theo Biên bản xác minh ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo (BL 111) thể hiện: Ủy ban nhân dân huyện P xác định không rõ nguồn gốc đất tranh chấp.

Theo Biên bản xác minh ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo (BL 119) thể hiện: Công ty C3 xác định không quản lý đất tranh chấp, không rõ nguồn gốc đất, không có tài liệu văn bản liên quan đến đất tranh chấp.

Năm 1999, bà Đ đã 03 lần đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương nhưng trong đó không có phần đất tranh chấp. Còn ông T có đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Bà Đ không có ý kiến gì.

Bà Đ cho rằng đất tranh chấp do bà khai phá sau giải phóng (chiếm đất của Công ty Cổ phần C3), cho ông T mượn sử dụng. Tuy nhiên, bà Đ không có chứng cứ chứng minh đã cho ông T mượn đất, không được ông T thừa nhận. Bà Đ cũng không chứng minh được quá trình khai phá, quản lý sử dụng đất nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp quy định pháp luật; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thu S, bà Phạm Thị C, ông Lê Văn D, ông Lê Văn H1, ông Lê Anh V, Văn phòng C2, Ủy ban nhân dân xã P, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Lê Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thăng N1 vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ được thực hiện trong thời hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa số 367, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện này của bà Đ là đúng quy định.

[4] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông T yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thu S với ông Nguyễn Thăng N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022, công chứng số 00003953 quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 và yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thăng N1 ngày 25/5/2022 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.827,1m², tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 09802, số phát hành ĐĐ 042430.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đ nhận thấy:

[5.1] Theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 17/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích qua đạc thực tế là 5.342,4m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ông Lê Văn T, diện tích giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[5.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp do nguyên đơn tự khai phá năm 1977, nguyên đơn đã kê khai đăng ký nhưng do không có tiền đóng thuế nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hồ sơ cấp đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ tại cùng địa chỉ với thửa đất tranh chấp thì bà Đ đã đăng ký kê khai vào ngày 19/7/1999 đối với nhiều thửa đất thuộc tờ bản đồ số 22, 23 ghi nguồn gốc sử dụng khai hoang năm 1977 nhưng không đăng ký đối với thửa 49, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, trong khi thửa đất số 49 liên kề với các thửa đất nguyên đơn đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 06/8/2019, Ủy ban nhân dân xã P cung cấp thông tin: Ủy ban nhân dân xã P không nắm rõ nguồn gốc đất tranh chấp.

Tại Biên bản xác minh ngày 13/7/2020, Công ty Cổ phần C3 cung cấp thông tin: thửa đất tranh chấp Công ty không quản lý, nguồn gốc đối với thửa đất nêu trên Công ty không nắm rõ, những tài liệu, văn bản liên quan đến thửa đất hiện nay Công ty không có lưu trữ.

Tại Công văn số 1155/UBND-TNMT ngày 16/11/2020, Ủy ban nhân dân huyện P cung cấp thông tin: theo hồ sơ kê khai đăng ký năm 1999: thửa số 49, tờ bản đồ số 21 nguồn gốc do ông T khai phá năm 1989, quá trình kê khai, trình tự thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo Thông tư số

346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998, Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T3. Nguyên nhân diện tích thửa đất số 49 giảm so với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 166,6m² là do việc thành lập bản đồ địa chính chính quy năm 1999 chưa đảm bảo độ chính xác cao (điều vẽ ảnh hàng không).

Căn cứ hồ sơ cung cấp thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2: hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01517QSDĐ/PG cho hộ ông Lê Văn T đăng ký quyền sử dụng đất ngày 11/8/1999, đơn đăng ký có nhiều thửa thuộc tờ bản đồ số 21, 22, 23 ghi nguồn gốc sử dụng khai phá năm 1989 được Hội đồng cấp xét Ủy ban nhân dân xã P xác nhận trong đó có đăng ký thửa 49, tờ bản đồ số 21, diện tích 5509, loại đất: LN, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Tại biên bản xác minh ngày 22/6/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 cung cấp thông tin: hiện tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương đã được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Thăng N1 vào ngày 25/5/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng những người làm chứng biết việc nguyên đơn khai phá thửa đất tranh chấp, tuy nhiên những người làm chứng đều không biết nguyên đơn khai phá thửa đất nào.

[5.3] Từ những phân tích trên, xét thấy lời khai của nguyên đơn và của người làm chứng không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ xác định nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Bị đơn ông Lê Văn T đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 21 do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thu S với ông Nguyễn Thăng N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022, công chứng số 00003953 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thăng N1 ngày 25/5/2022 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.827,1m², tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS 09802, số phát hành ĐĐ 042430.

[5.4] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Bà Đ kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; Điều 293, 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 án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ không phải nộp.

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

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thanh Tùng