

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 189/2022/DS-PT

Ngày 25-8-2022

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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- ***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:*** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2022/TLPT-DS ngày 15/6/2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 163/2022/QĐ-PT ngày 26/7/2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1943; thường trú: tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1963; thường trú: tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, (theo giấy ủy quyền ngày 30/12/2021).

- ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950; thường trú: tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; thường trú: số 13, khu phố 4, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: khu dân cư thương mại U, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2020).

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã T; địa chỉ: tổ 1, khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (Giấy ủy quyền số 975/GUQ-UBND ngày 05/4/2022).

2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trương Văn B, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ 6, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Trương Thị G, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Trương Thị Thanh H1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ 1, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trương Văn N, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng diện tích đất 1.290m² tại tổ 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 279/GCN-8B do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 31/10/1990.

Nguồn gốc đất trong đó có thửa số 183 là của ông bà, cha mẹ bà N khai phá từ thời kỳ Pháp thuộc, sử dụng trồng lúa và hoa màu, không phải đất rừng hoặc đất hoang hóa. Trước năm 1975, đất nằm trong vùng chiến khu D không có ai ở và cất nhà trên đất, dân chỉ tới làm ruộng rồi về. Năm 1975, bà N không phải khai phá mà tiếp tục quản lý đất và trồng hoa màu. Sau khi đất nước giải phóng, có

nhiều hộ gia đình không có đất để ở nên UBND xã (nay là phường) U vận động, thuyết phục gia đình bà N trích một phần đất để cho bà Trương Thị C có đất để ở. Thực hiện, chủ trương của Nhà nước, gia đình bà N cho bà C diện tích đất khoảng 110m^2 là một phần đất thuộc thửa 183 hiện nay để xây dựng nhà tình thương. Phần đất còn lại bà N và các con sử dụng trồng rau, cây ngắn ngày. Ngay đầu đất có 01 cây me tự mọc khoảng từ năm 1977 đến 1980 (bà N không nhớ rõ thời gian) vì cây me nằm ở đầu khu đất và giáp đường xe bò nên gia đình không chặt bỏ mà để làm bóng mát nghỉ ăn trưa khi đi làm ruộng, cây tồn tại tới nay. Khi có nhiều người dân đến làm nhà sinh sống gần khu đất, bà N cho con cháu xây dựng nhà trên đất để ở.

Năm 1999, Nhà nước thực hiện việc cấp lại sổ đại trà, bà N đi đăng ký để đổi lại GCNQSDĐ và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số vào sổ 06043 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999 đối với toàn bộ khu đất 1.290m^2 bao gồm cả diện tích đất khoảng 110m^2 đã cho Chắc.

Năm 2007, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Nhang diện tích đất khoảng 340m^2 , chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nhân diện tích đất khoảng 180m^2 đồng thời tách diện tích đất đã cho bà C ra khỏi GCNQSDĐ.

Diện tích đất còn lại của bà N khoảng 651m^2 được tách thành 02 thửa đất là thửa 183 có diện tích khoảng $146,6\text{m}^2$ và thửa 184 có diện tích 505m^2 . Bà N tuổi đã cao, sợ con cháu làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ sau đó bán hoặc đem cầm cố nên bà N tự nhờ người đưa đi làm thủ tục đổi GCNQSDĐ, được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp GCNQSDĐ số vào sổ H 02430 ngày 25/5/2007, sau đó mang về cất giữ không cho con cháu biết vì sợ con cháu bán hết đất không còn nơi ở. Gia đình bà N đã dự tính xây dựng nhà trên phần đất còn lại của thửa đất số 183, nhưng khi đi làm thủ tục, các cơ quan có thẩm quyền giải thích phần lớn đất thuộc hành lang lộ giới nên không được xây dựng nhà kiên cố chỉ có thể xây dựng công trình như nhà tạm, nếu sau này Nhà nước có thu hồi, đền bù cũng dễ di dời. Do phần đất này tiếp giáp đường, phần lớn thuộc hành lang lộ giới nên gia đình bà N không xây dựng công trình trên đất mà để đất trống. Bà N trồng rau, trồng hàng bông khi còn khỏe, khi sức khỏe yếu đi lại khó khăn không trồng nữa được thì gia đình sử dụng làm nơi cất giữ những vật dụng cũ, hư hỏng không còn giá trị sử dụng như chậu bông, bàn ghế cũ, cây củi tạp. Khoảng 10 năm trước, con trai bà H và là cháu ngoại bà T làm tài xế chạy xe tải thuê đã dọn dẹp sạch chậu cây, đồ tạp vụn dùng làm nơi để xe vào buổi tối. Khoảng 04 năm trước, gia đình bà H mua xe tải nhỏ và sử dụng đất làm nơi để xe, trong thời gian này gia đình bà T có làm một chái bếp bằng vật liệu cũ khoảng 02m^2 để nấu ăn, vì diện tích bếp nhỏ không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất nên gia đình bà N không phản đối, theo thời gian chái bếp hư hỏng bà T cũng đã tháo dỡ.

Khoảng đầu tháng 6 năm 2020, con trai bà T là chủ sử dụng thửa đất 304, liền ranh với đất bà N đã dựng cột sắt xây dựng công trình làm quán sửa xe máy lấn qua đất của bà N khoảng 100m^2 . Bà N đã nói chuyện yêu cầu bà T tháo dỡ nhưng bà T không tháo, bà N trình báo để UBND phường U hòa giải nhưng bà T vẫn không tháo dỡ trụ sắt đã dựng trên đất chỉ ngưng không xây dựng mở rộng thêm công

trình. Khi xảy ra tranh chấp đất, bà N đưa GCNQSDĐ để các con cháu làm thủ tục nhận ủy quyền mới phát hiện thửa đất số 184 bà N đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp GCNQSDĐ số vào sổ H 02430 ngày 25/5/2007 nhưng thửa đất số 183 không được cấp lại vào GCNQSDĐ số vào sổ H 02430 ngày 25/5/2007 của bà N. Gia đình bà N thắc mắc hỏi UBND phường U thì được trả lời không biết tại sao nhưng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của người dân, khi Nhà nước làm đường hoặc thu hồi đất dân vẫn được đền bù.

Thửa đất số 183 là một phần trong tổng diện tích đất 1.290m² bà N được cấp theo GCNQSDĐ số 279/GCN-8B do UBND huyện T cấp ngày 31/10/1990, được UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ số vào sổ 06043 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999.

Bà N cho đất bà C, không cho đất gia đình bà T, sau khi bà C chết diện tích đất 110m² bà N cho bà C được con gái của bà C là bà Nguyễn Thị T tiếp tục sử dụng. Năm 2008, bà T đo đạc hợp thức hóa thông qua trường hợp nhận thừa kế và được cấp GCNQSDĐ, nay là thửa đất số 304, tờ bản đồ số 05, do vậy nguồn gốc thửa đất số 304 được tách ra từ một phần của thửa đất số 183.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc được thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 100-2021, tờ bản đồ số 05, hệ Tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T ký ban hành ngày 12/3/2021, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung và kết quả định giá ngày 23/3/2021, không yêu cầu định giá lại.

Việc gia đình bà T xây dựng quán sửa xe trên thửa đất số 183 đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà N. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết:

- Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 97,2m² là một phần của thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, tại khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N (Nguyễn Thị N), vị trí tứ cận đất như sau: hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 183 và đường Lê Quý Đôn; hướng Nam giáp thửa đất số 304; hướng Đông giáp thửa đất số 182; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 183.

- Buộc bà Nguyễn Thị T cùng ông Nguyễn Hoàng S, bà Trương Thị Thanh H1 (con trai và con dâu bà T) phải tháo dỡ các công trình xây dựng gồm: nhà tạm làm quán sửa xe, diện tích 12,9m²; mái che 35m²; di dời bồn nước bằng inox có chân sắt loại 200 lít và 03 trụ bê tông lõi sắt để trả lại bà N diện tích đất bị lấn chiếm 97,2m² thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà T, bà N không đồng ý vì bà T chỉ dựa vào lời trình bày để tranh chấp đất mà không chứng minh được nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Bà T cho rằng nguồn gốc đất do bà Trương Thị C khai phá là vô lý, vì năm 1975 hiện trạng đất của toàn bộ khu đất xung quanh trong đó có đất của bà N đã là đất ruộng, không có dân làm nhà sinh sống trên đất. Nếu bà Trương Thị C khai phá đất và có đất sử dụng thì vào năm 1977 gia đình bà N đã không phải cho bà C một phần đất để dựng nhà tình thương theo vận động của chính

quyền địa phương, vì thời điểm đó chỉ có gia đình chính sách không có đất xây nhà mới được chính quyền địa phương vận động người có đất cho đất để xây nhà theo chính sách xây dựng nhà tình thương và nếu thửa số 183 do gia đình bà T khai phá thì khi đo đạc làm GCNQSDĐ vào năm 2008 gia đình bà T đã đo đạc đo hết thửa 183 bao gồm phần đất tranh chấp mà không phải ghi là hợp thức hóa một phần đất của thửa đất số 183 đất như thông tin tại hồ sơ cấp đất của gia đình bà T.

Chứng cứ do nguyên đơn xuất trình: GCNQSDĐ số 279/GCN-8B ngày 31/10/1990; GCNQSDĐ số vào sổ 06043 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999; GCNQSDĐ số vào sổ H 02430 ngày 25/5/2007; đơn xác nhận ngày 28/12/2021.

Bị đơn trình bày:

Phần đất 97,2m² thuộc thửa số 183 bà Nguyễn Thị N tranh chấp với bà Nguyễn Thị T, có nguồn gốc do mẹ của bà T là bà Trương Thị C khai phá từ sau giải phóng (khoảng năm 1976), bà T là người cùng với bà Trương Thị C quản lý, sử dụng phần đất này một cách công khai, minh bạch và liên tục, không có tranh chấp tính đến thời điểm bà N gửi đơn.

Liên kề với phần đất đang tranh chấp, khoảng năm 1976 bà N có cho bà C mẹ bà T một phần đất khoảng 110m² làm nhà ở, hiện nay là thửa đất số 304 bà T đã được cấp GCNQSDĐ. Lý do bà N cho bà C đất để làm nhà tình nghĩa là do phần đất bà C khai phá (đất đang tranh chấp) nằm sát đường giao thông, thuộc hành lang an toàn đường bộ, cơ quan Nhà nước không cho xây dựng nhà nên bà N mới cho bà C phần đất phía trong để xây nhà. Phần đất tranh chấp bà C khai phá đã được bà C và bà T quản lý, sử dụng ổn định hơn 40 năm. Năm 1988, gia đình bà T đi đăng ký kê thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được cấp một phần, chỉ còn thiếu khoảng hơn 30m² so với thực tế sử dụng, tuy nhiên trên thực tế gia đình bà T vẫn sử dụng đất, xây dựng công trình và trồng cây trên đất. Năm 2007, gia đình bà T vẫn tiếp tục đăng ký kê khai phần còn lại của thửa đất số 183 nhưng cũng chỉ được cấp phần đất bà C đã xây nhà tình nghĩa, phần đất tranh chấp nằm trong hành lang an toàn đường bộ nên Nhà nước không cấp GCNQSDĐ, việc đăng ký thể hiện rõ trong hồ sơ cấp đất của bà T. Do đất sát đường đi không được phép xây dựng nên bà C phải xây dựng nhà trên thửa đất số 304, phần đất còn lại gia đình bà T vẫn quản lý sử dụng.

Năm 1988, Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé cấp Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa đối với căn nhà số 0751/D diện tích 110 m² xây dựng trên đất, loại nhà trệt, mái tranh, vách rào đan, nền đất, đất thổ cư 176 m² cho bà Trương Thị C tại tổ 7, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận này thiếu sót về diện tích nhưng do yếu tố lịch sử, việc cấp giấy không qua đo vẽ và do thời gian đó khá lạc hậu, sự hiểu biết của người dân còn hạn chế nên gia đình bà T chưa yêu cầu đính chính lại diện tích đất dù thực tế gia đình bà T vẫn là người chiếm hữu, quản lý và sử dụng liên tục và công khai cả phần đất tranh chấp.

Bà Trương Thị C là vợ liệt sĩ và gia đình có hoàn cảnh khó khăn nên năm 2002, UBND huyện T ra Quyết định số 852/2002/QĐ-CT ngày 06/8/2002 giao

nhà tình nghĩa cho bà Trương Thị C, diện tích nhà $82,5\text{m}^2$ xây dựng trên phần đất khoảng 110m^2 bà N cho bà C vào năm 1976.

Ngày 15/02/2006, bà C chết, bà Nguyễn Thị T con gái của bà C tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ phần đất khoảng 110m^2 thuộc thửa 304 và đất tranh chấp. Như vậy, tổng diện tích đất bà C và hiện nay là bà T đã quản lý sử dụng là $207,2\text{m}^2$ ($97,2\text{m}^2$ thuộc thửa 183 và 110m^2 thuộc thửa 304 bao gồm cả phần đất nhà và phần đất bà N đang tranh chấp). Ngày 04/01/2008, UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số AL 475142, số vào sổ H 03190 đối với diện tích 110m^2 , thuộc thửa số 304, tờ bản đồ số 5, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho người sử dụng bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên, một phần do sai sót từ việc cấp giấy, một phần do kém hiểu biết nên bà T không biết UBND thị xã T cấp sai diện tích đất so với đất thực tế bà T đang quản lý, khai thác, sử dụng, cụ thể là cấp thiếu phần diện tích đất khuôn viên căn nhà và thiếu cả phần đất đang tranh chấp. Do bà T đã ở ổn định trên đất, nghĩ mình đương nhiên được tiếp tục sử dụng nên bà T cũng chưa kịp đi đăng ký bổ sung phần đất còn thiếu thì đã phát sinh tranh chấp.

Bị đơn khẳng định phần đất khoảng 110m^2 bà N cho bà C vào khoảng năm 1976 và phần đất bà N đang tranh chấp theo đo đạc thực tế $97,2\text{m}^2$ do bà Trương Thị C và bà T là người duy nhất trực tiếp quản lý, khai thác, sử dụng một cách công khai, minh bạch, ngay tình, liên tục từ khoảng năm 1976 đến nay mà không có bất kỳ sự tranh chấp nào. Trên phần đất tranh chấp hiện nay còn có cây me được gia đình bà T trồng từ năm 1976 và tiệm sửa chữa xe máy xây dựng nhiều năm qua mà không ai có ý kiến.

Bà N tranh chấp diện tích $97,2\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 05, tại tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương với bà T là không có cơ sở. Bà N cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế $94,5\text{m}^2$ là một phần của thửa số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T. Tứ cận đất như sau: hướng Đông giáp thửa 182; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 183; hướng Nam giáp thửa 304 và phần còn lại của thửa 183; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 183 và đường Lê Quý Đôn.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc được thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 100-2021, tờ bản đồ số 05, hệ tọa độ VN-2000 ngày 12/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung và kết quả định giá ngày 23/3/2021, không yêu cầu định giá lại.

Chứng cứ do bị đơn xuất trình: Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa của sở xây dựng tỉnh Sông Bé ngày 11/3/1988; Quyết định của Chủ tịch UBND huyện T về việc cấp nhà tình nghĩa cho bà Trương Thị C ngày 06/8/2002; GCNQSDĐ số AL 475142, số vào sổ H 03190 ngày 04/01/2008 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 110m^2 thuộc thửa số 304, tờ bản đồ số 5, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S, bà Trương Thị Thanh H1 (con trai và con dâu của bà T) trình bày:

Thông nhất trình bày của bà Nguyễn Thị T, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R, ông Trương Văn B, bà Trương Thị G (con của bà Trương Thị C) trình bày:

Thông nhất trình bày của bà Nguyễn Thị T về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà X là dân địa phương, ở gần nhà bà T. Bà X biết thửa đất số 183 sát đường là đất của gia đình bà N. Khoảng tháng 6/2020, bà X thấy gia đình bà T đem vật liệu xây dựng quán sửa xe, trước thời gian đó đất trống, không có tiệm sửa xe.

Người làm chứng ông Nguyễn Tấn L trình bày:

Khoảng năm 2001 đến năm 2003, ông L làm Ủy viên của UBND thị trấn U phụ trách khối văn hóa, xã hội. Biết gia đình bà Trương Thị C thuộc diện chính sách, hoàn cảnh khó khăn đang ở nhờ trên đất của gia đình bà N nên ông L vận động gia đình bà N cho bà C phần đất đang ở nhờ đã có căn nhà tạm để xây nhà tình nghĩa. Bà N đồng ý cho bà C phần đất hiện nay là thửa đất số 304, sau đó bà N có cho bà C thêm đất không thì ông L không rõ. Ông L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Trương Văn N trình bày:

Ông N ở gần nhà bà N nên biết trước đây gia đình bà N có đất rộng, có cho bà Trương Thị C ở nhờ trên đất. UBND thị trấn U thấy gia đình bà Trương Thị C có hoàn cảnh khó khăn, thuộc diện chính sách nhưng không có đất, phải ở nhờ trên đất của gia đình bà N nên vận động gia đình bà N cho bà C đất để xây nhà tình nghĩa. Gia đình bà C không có đất nào khác nên mới ở nhờ đất của gia đình bà N, thời gian đầu chỉ có bà C và con gái út sinh sống, sau này khi bà C già yếu thì bà T mới về sinh sống trên đất để chăm sóc bà C và ở trên đất đến nay.

Ông N chỉ biết gia đình bà T xây nhà tạm để sửa xe, không biết đất xây nhà tạm của ai. Ông N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 228, 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 8, 221, 274, 275 của Bộ luật Dân sự; Điều 95, 99, 100, 106 của Luật Đất đai; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (Nguyễn Thị N) đối với bị đơn Nguyễn Thị T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận diện tích đất 97,2m² là một phần đất của thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N (bà Nguyễn Thị N).

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại bà Nguyễn Thị N (bà Nguyễn Thị N) diện tích đất 97,2m² thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp thửa đất số 182;
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 183;
- + Hướng Nam giáp thửa đất số 304;
- + Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 183 và đường Lê Quý Đôn, (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N (bà Nguyễn Thị N) được quyền sở hữu cây me khoảng 40 năm tuổi trên diện tích đất 97,2m² nêu trên.

Bà Nguyễn Thị N (Nguyễn Thị N) có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đối với diện tích đất 97,2m² thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S và bà Trương Thị Thanh H1 phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên diện tích đất 97,2m² thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương gồm: nhà tạm kết cấu mái tole, vách tole, kèo sắt, nền xi măng diện tích 12,9m²; mái che gắn liền nhà tạm kết cấu mái tole, vách tole, kèo sắt, nền xi măng, không vách diện tích 35m²; bồn nước bằng inox loại 200 lít có chân sắt; 03 trụ bê tông lõi sắt.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận diện tích đất 94,5m² là một phần của thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/4/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 30/5/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 46/2022/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do: có mâu thuẫn trong việc xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn chưa được Tòa án làm rõ; chưa thu thập hồ sơ kèm theo Bản án số 180 DSPT ngày 30/12/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để làm rõ nguồn gốc đất của bà N, việc giải quyết tranh chấp theo bản án này có liên quan đến phần đất tranh chấp hay không; chưa làm rõ tứ cận của thửa số 184 theo giấy chứng nhận và mảnh trích lục có sự khác biệt tại cạnh hướng Bắc; chưa làm rõ phần đất các bên thỏa thuận theo biên bản ngày 02/7/2004 có phải là phần đất tranh chấp hay

không; thiếu người liên quan; Tòa án tuyên xử phần đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn nhưng không xem xét đến đường đi cho bị đơn là giải quyết chưa triệt để.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. 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 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 chưa điều tra thu thập chứng cứ đầy đủ, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng nghị của Viện Kiểm sát là có cơ sở chấp nhận, đề nghị hủy 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:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã T, bà Trương Thanh H1, ông Nguyễn Văn R, ông Trương Văn B, bà Trương Thị G, ông Nguyễn Hoàng S có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/11/2020, nguyên đơn bà N khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 146,6m² (đo đạc thực tế 97,2m²) thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; buộc bị đơn bà T tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà N. Ngày 06/4/2021, bị đơn bà T có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận cho bà T quyền quản lý sử dụng diện tích đất 94,5m² thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 05, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng, đất tranh chấp là của ông ba cha mẹ để lại nằm trong tổng diện tích 1.290m² theo GCNQSDĐ (sổ trắng) số 279/GCN-8B do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 31/10/1990, được cấp đổi lại GCNQSDĐ số 06034/QSDĐ/TU ngày 26/01/1999. Năm 2007, sau khi bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Nhạng diện tích 340m², bà Nguyễn Thị Nhân diện tích 180m² và tách diện tích đã cho bà Trương Thị C ra khỏi giấy chứng nhận, diện tích đất còn lại khoảng 651m², được tách thành hai thửa là thửa số 183, diện tích 146,6m² (chưa được cấp GCNQSDĐ, do đất thuộc hành lang an toàn đường bộ không được cấp quyền sử dụng) và thửa số 184, diện tích 505m² (đã được cấp GCNQSDĐ số H02430 ngày 25/5/2007). Tháng 6/2020, bà T là chủ sử dụng thửa đất số 304, xây dựng công

trình lần chiếm thửa đất số 183 của bà N. Bị đơn cho rằng, đất tranh chấp của bà Trương Thị C (mẹ của bà T) khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay. Phần đất tranh chấp nằm liền kề với thửa số 304 (phần đất thuộc thửa số 304 do bà N cho bà Trương Thị C, đã được cấp GCNQSDĐ H 03190 ngày 04/01/2008 cho bà Nguyễn Thị T).

[2.3] Theo mảnh trích lục địa chính số 100-2021, ngày 12/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác định: thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tổng diện tích 131,4m²; nguyên đơn tranh chấp diện tích 97,2m²; bị đơn tranh chấp 94,5m² nằm trong diện tích 97,2m²; diện tích còn lại hiện trạng là đường đi vào thửa đất số 304 và 184. Biên bản xác minh ngày 04/11/2021 tại UBND phường U cung cấp trong sổ địa bộ của UBND phường, hiện tại thửa số 183 chưa ai đăng ký, kê khai.

[2.4] Theo hồ sơ cấp đất của bà Nguyễn Thị N thể hiện: GCNQSDĐ (sổ trắng) số 279/GCN-8B do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 31/10/1990 cho bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 1.290m² (đất màu 690m², đất thổ cư 600m²), không ghi số thửa, tờ bản đồ nào. Ngày 07/12/1998, bà Nguyễn Thị N cùng chồng là ông Lê Kim B làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận diện tích 1.290m² (đất màu 990m², đất thổ cư 300m²). Ngày 26/01/1999, hộ bà Nguyễn Thị N được cấp GCNQSDĐ số 06034/QSDĐ/TU. Ngày 10/5/2007, bà Nguyễn Thị N cùng chồng là ông Lê Kim B có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận đối với GCNQSDĐ số 06034 nêu trên. Ngày 25/5/2007, bà Nguyễn Thị N cùng chồng là ông Lê Kim B được cấp GCNQSDĐ số H 02430, đối với thửa đất số 184. Như vậy, theo trình bày của nguyên đơn và hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thì đất tranh chấp không chỉ là của bà N mà còn có chồng bà N là ông Lê Kim B và hộ bà N. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, đưa ông B và thành viên hộ bà N tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Đối với thửa đất số 184 theo GCNQSDĐ số H 02430 ngày 25/5/2007 cấp cho bà N, ông B. Trong hồ sơ cấp đất thể hiện ngày 10/5/2007, bà N xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ số 06043 ngày 26/11/1999 đối với diện tích 505m² thuộc thửa số 184. Tuy nhiên, GCNQSDĐ số H02430 ngày 25/5/2007, tại phần ghi nguồn gốc sử dụng đất thể hiện: nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 180/DSPT ngày 30/12/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Qua thu thập Bản án số 17/DSST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T và Bản án số 180/DSPT nêu trên, thì thấy: năm 2001, bà Nguyễn Thị M1 (em của bà Nguyễn Thị N) tranh chấp chia thừa kế với bà N, diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế còn lại 532m² theo GCNQSDĐ số 06043 ngày 26/11/1999. Bản án dân sự sơ thẩm số 17 nêu trên đã quyết định phân chia cho bà M1 100m² đất, vị trí: hướng Đông giáp đất bà N, hướng Tây giáp đất ông Nhàng, hướng Nam giáp đất bà N, hướng Bắc giáp đường ĐT 747; chia cho bà N diện tích 332m² có vị trí: hướng Đông giáp đất bà Nhàn, hướng Tây giáp đất bà M1, hướng Nam giáp đất ông Minh, hướng Bắc giáp đường ĐT 747. Bà N không đồng ý với bản án sơ thẩm nên có đơn kháng cáo. Tại Bản án số 180/DSPT nêu trên đã quyết định bác yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như vậy, theo 02 bản án này, diện tích đất bà N được phân chia thừa kế là 332m², nhưng

GCNQSDĐ số H02430 ngày 25/5/2007, diện tích được cấp là 505m², có sự chênh lệch về diện tích 173m². Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ vì sao có sự chênh lệch này, diện tích được cấp là trên cơ sở được phân chia thừa kế hay trên cơ sở kê khai đổi giấy chứng nhận. Nếu đã phân chia thì diện tích đất đang tranh chấp giữa bà N và bà T đã được phân chia cho bà M1 hay bà N chưa hay thời điểm tranh chấp phân chia thừa kế thừa đất tranh chấp 183 không phải là di sản của ông bà cha mẹ bà M1 và bà N để lại.

[2.5] Bị đơn có cung cấp cho Tòa án Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 360682/XD-SH ngày 11/3/1988 của Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé công nhận cho bà Trương Thị C nhà trệt diện tích 110m², xây dựng năm 1983, kết cấu mái tranh vách rào đan, nền đất trên khuôn viên đất 176m² có tứ cận: hướng Đông và Tây giáp ruộng, hướng Nam giáp nhà bà N, hướng Bắc giáp đường đi nhỏ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, tại thời điểm được cấp giấy bà C còn ở nhờ trên đất của bà N, nhà được cấp quyền sở hữu là nhà tạm. Sau khi UBND phường U vận động bà N cho đất để cất nhà tình thương thì bà C mới có đất xây dựng căn nhà diện tích 82,5m² theo Quyết định của Chủ tịch UBND huyện T về việc cấp nhà tình nghĩa cho bà Trương Thị C ngày 06/8/2002, do đó bị đơn trình bày năm 1988 bị đơn đã được Nhà nước công nhận có đất thổ cư 176m² để xây dựng nhà tạm không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, biên bản xác minh ngày 17/02/2022 của UBND phường U cung cấp thì căn nhà tình nghĩa xây dựng cho gia đình bà C trên thửa số 304, vốn dĩ là một phần của thửa số 183 tách ra theo biên bản trích đo bản đồ địa chính ngày 18/10/2007, thửa số 183 có một phần bà Nguyễn Thị N không sử dụng và một phần bà Trương Thị C quản lý sử dụng (là phần căn nhà tình nghĩa xây dựng nay là thửa số 304). Cần phải điều tra làm rõ, căn nhà 110m² xây dựng năm 1983 trên diện tích đất 176m² theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 360682/XD-SH ngày 11/3/1988, thì thời điểm xây dựng nhà và cấp giấy chứng nhận thì lúc đó gia đình bà N có ai tranh chấp hay khiếu nại gì với bà C không.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S và bà Trương Thị Thanh H1 phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên đất tranh chấp gồm: nhà tạm kết cấu mái tole, vách tole, kèo sắt, nền xi măng diện tích 12,9m²; mái che gắn liền nhà tạm cấu mái tole, vách tole, kèo sắt, nền xi măng không vách diện tích 35m²; bồn nước bằng inox loại 200 lít có chân sắt; 03 trụ bê tông lõi sắt, để trả lại đất cho nguyên đơn. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2022 của Tòa án cấp phúc thẩm, ngoài các tài sản nêu trên, thì trên đất còn có các tài sản của bên bị đơn xây dựng gồm: 02 hầm chứa nước thải, diện tích mỗi hầm nước là 02m², được xây dựng năm 2002 và năm 2020, hiện bà T, ông S, bà Hậu đang sử dụng cho nhu cầu sinh hoạt của gia đình; phần đất tranh chấp được bị đơn đổ đất cao khoảng 50cm, khoảng 50m³ đất, nguyên đơn cho rằng khoảng 10m³ đất. Vấn đề này, chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết, là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn và không thể thi hành án được.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có cơ sở chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại

theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 46/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/5/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp.

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 thị xã T;
- TAND thị xã T;
- 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**

Nguyễn Thị Duyên Hằng

