

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 139/2022/DS-PT

Ngày 05-7-2022

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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 152/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1934; địa chỉ: Số 16/2, đường B, khu 2, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 16/236, đường B, khu 2, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1961 – Luật sư của Văn phòng Luật sư T và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 09D, đường D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Số nhà 24, tổ 3, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị B, chết ngày 02/3/2020.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà B:

- 1.1. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1934;
- 1.2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1957;
- 1.3. Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1961;
- 1.4. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1965;
- 1.5. Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1973;
- 1.6. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1971;

Cùng trú tại địa chỉ: Số 16/2, đường B, khu 2, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1957;
3. Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1961;
4. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1965;
5. Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1973;
6. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1971.

Cùng trú tại địa chỉ: Số 16/2, đường B, khu 2, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Võ Thị Thu H3, sinh năm 1958;
8. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1983;
9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1981;
10. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986;
11. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984;
12. Bà Tiền Mỹ H4, sinh năm 1990;
13. Cháu Nguyễn Chí H5, sinh năm 2010;
14. Cháu Nguyễn Chí N1, sinh năm 2012;
15. Cháu Nguyễn Chí T1, sinh năm 2018.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Chí H5, Nguyễn Chí N1 và Nguyễn Chí T1: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984 và bà Tiền Mỹ H4, sinh năm 1990, là cha mẹ ruột.

Cùng trú tại địa chỉ: Số nhà 24, tổ 3, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn V là ông Nguyễn Thành P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Phần đất có diện tích 1,1ha thửa đất số 156, tờ bản đồ số 02 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương có bằng khoán cấp cho bà Lê Thị D (là bà nội ông V) lập vào năm 1937. Sau khi bà D chết, bà D để lại phần đất này cho ông Huỳnh Văn X (là cha ruột của ông V). Sau đó ông X chết, thì để phần đất này lại cho ông V. Đến năm 1998, phần đất này được tách thành các thửa đất từ số 78 đến 137 tờ bản đồ số 02, trong đó có thửa số 136 hiện tại ông Đ cất nhà ở trên đất. Khi gia đình ông V đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thì bị sót thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì gia đình ông Huỳnh Văn V chuyển về Đồng Nai sinh sống và lập nghiệp, không còn ở trực tiếp trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02.

Nguyên nhân ông Đ xây dựng nhà trên thửa đất số 136 là vì vào năm 1957, do hoàn cảnh của ông Nguyễn Văn T2 (ông T2 là con nuôi của ông Nguyễn Văn Xíu là ông nội của ông Đ) khó khăn, ông T2 sinh sống bằng nghề chèo đò, ở nhờ tạm trên đất gần bờ sông, thường xuyên bị lũ lụt, ông T2 xin ông V cho ở nhờ trên đất của ông V, ông V do thông cảm với hoàn cảnh của ông T2 nên cho ông T2 dựng một căn nhà tranh tạm khoảng 30m² và sinh sống trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Vào năm 1980 – 1990, đất của ông V bị tập thể hóa (tập đoàn số 5 ấp T trung dụng). Ông Đ lợi dụng ông V không có mặt ở địa phương, ông Đ lợi dụng danh nghĩa cháu của ông T2, sẵn có căn nhà tranh của Nguyễn Văn T2, ông Đ vào chiếm đất của ông V, xây dựng nhà và sinh sống trên đất vào khoảng năm 1982.

Đến năm 1989, ông V được UBND xã Thanh Phước (trước đây) trả lại đất. Lúc này, ông V mới biết có căn nhà của ông Đ trên đất. Do đất mới được cấp lại GCNQSDĐ nên ông V chưa yêu cầu ông Đ di dời nhà khỏi đất của ông V.

Đến năm 1998, ông V làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất. Tuy nhiên, do có căn nhà của ông Đ trên phần đất thuộc thửa số 136 tờ bản đồ số 02 nên ông V không được cấp GCNQSDĐ, nhưng gia đình ông V lại không biết việc không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 136 nên ông V không khởi kiện ông Đ.

Một thời gian sau, ông Đ có qua nhà ông V, xin ông V cho ông Đ đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 136 nhưng ông V không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Huỳnh Văn V yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trả lại phần đất có diện tích 1.333m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 1.233,3m², nên nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ trả lại phần đất có diện tích 1.233,3m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc), đất có tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông: Giáp đất bà Nguyễn Thị Út;
- + Hướng Tây: Giáp đất ông Huỳnh Văn V;
- + Hướng Nam: Giáp đất ông Trần Văn S và ông Trần Anh T3;
- + Hướng Bắc: Giáp đất ông Huỳnh Văn V.

Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại hiện trạng ban đầu cho ông V.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn V không đồng ý vì đây là đất của gia đình ông V như đã trình bày ở trên.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Thái Thanh H là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất: Trước năm 1982, phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc do bà nội ông Đ tên là Bùi Thị Điền tặng cho vợ chồng bác ruột ông Đ là Nguyễn Văn T2 và Trần Thị G. Vợ chồng bác ruột ông Đ đã quản lý, sử dụng, ổn định lâu dài trước năm 1982. Đến năm 1982, do vợ chồng bác ruột của ông Đ già yếu, không có tiền chi tiêu sinh hoạt gia đình nên chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đ (Nguyễn Văn Đ và Võ Thị Thu H3) với giá 1.600 đồng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng (đính kèm bản tự khai của ông Đ). Ông Đ đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất và đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1982 đến nay hơn 38 năm. Vào năm 1998, ông Đ có làm thủ tục xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, cùng thời điểm đó, ông V cũng đăng ký xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất trên nên ông Đ không thể làm thủ tục cấp GCNQSDĐ (thể hiện trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn V).

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 nêu trên từ khi vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà G, vợ chồng ông Đ đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1982 đến nay. Trên đất, vào năm 1982 vợ chồng ông Đ đã xây dựng một căn nhà tạm, mái lợp ngói, vách tre để ở, xung quanh căn nhà, vợ chồng ông Đ đã trồng nhiều cây ăn trái như bưởi, mận, xoài, điều, mít, khế, tràm... phủ kín khu đất, xây cất chuồng heo, làm công trình phụ và làm hàng rào bao quanh khu đất. Đến năm 1992, do căn nhà tạm hư hỏng, không còn sử dụng được nữa nên vợ chồng ông Đ đã xây lại một căn nhà cấp 4 mới kiên cố (tường gạch, tô xi măng, mái ngói và tole, nền lát gạch men) để sử dụng cho đến nay. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông Đ còn xây dựng thêm một số công trình phụ nữa như: Chuồng bò, chuồng heo, mái che sân trước... Hiện trên thửa đất này, toàn bộ tài sản hiện hữu là do vợ chồng ông Đ xây cất, tạo lập, trồng cây phủ kín khu đất, không có bất kỳ tài sản nào của nguyên đơn ông Huỳnh Văn V. Từ năm 1982 đến nay, gia đình ông Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 136 nêu trên, không bị ai tranh chấp, cũng như không bị chính quyền địa phương xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do vậy, theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, vợ chồng ông Đ đã có đủ căn cứ pháp lý xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tranh chấp

có diện tích khoảng 1.333m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Vì vậy, việc ông Huỳnh Văn V khởi kiện ông Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Đ trả lại phần đất có diện tích 1.233,3m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là không có căn cứ, không đúng với quy định của pháp luật, nên ông Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đ yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Huỳnh Văn V.

Ngoài ra, đối với vụ án nêu trên, ông Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận vợ chồng Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu H3 là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 1.333m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trong quá trình tòa án thụ lý, giải quyết vụ án có tiến hành đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 1.233,3m², nên nay bị đơn xác định lại yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu Tòa án công nhận vợ chồng Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu H3 là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp có diện tích 1.233,3m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương và có quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên thửa đất 136, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị H2, bà Huỳnh Thị H1, bà Huỳnh Thị Kim H, bà Huỳnh Thị L thống nhất trình bày:* Thống nhất ý kiến của nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu H3, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn C, bà Tiền Mỹ H4, bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:* Các ông, bà thống nhất với ý kiến của bị đơn và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có mặt tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:* Thống nhất ý kiến của bị đơn và người đại diện bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Thanh Phước, thị xã T, tỉnh Bình Dương: Năm 1998, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Văn V kê khai có thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02, nhưng không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này do có nhà của ông Nguyễn Văn Đ trên đất. Sau khi ông Huỳnh Văn V được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất do ông V kê khai không có thửa đất số 136, tờ bản đồ số 2 nhưng ông V không khiếu nại cũng như không có tranh chấp gì với ông Đ.

Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương: Hiện tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã T, thị xã T do ông Nguyễn Văn Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông Đ quản lý, sử dụng phần đất này khoảng

từ năm 1982 và xây dựng nhà trên đất. Trước khi ông Đ về ở trên đất thì có ông Nguyễn Văn T2 là bác của ông Đ ở trên đất.

Kết quả đo đạc ngày 25/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T: Diện tích đất thửa đất số 136 đang tranh chấp là 1.233,3 m². Kết quả định giá xác định: Giá đất ở (do trên thửa đất số 136 có căn nhà của ông Đ) là 2.500.000 đồng/m²; giá đất nông nghiệp là 800.000 đồng/m² và định giá chi tiết các cây trồng trên phần đất tranh chấp. Các đương sự thống nhất không tranh chấp đối với các cây trồng trên đất và đã có ý kiến điều chỉnh yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố phù hợp với diện tích đất đo đạc thực tế của thửa đất số 136 là 1.233,3m² (giảm khoảng 100m²). Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 29/01/2021, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với nguyên đơn ông Huỳnh Văn V, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu H3 được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 1.233,3m² thuộc thửa 136, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, khấu trừ phần khu mộ 42,2m² và phần mộ 12.4m² (6.2m² + 3.0m² + 3.2m²) (được thể hiện trên sơ đồ bản vẽ kèm theo). Ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu H3 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu H3 được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai;

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất là của bà nội ông V là bà Lê Thị D chết để lại cho ông V, đất tranh chấp là một phần thửa 156 theo họa đồ 156, tờ bản đồ số 02, thành lập từ năm 1937 tại ấp T, xã T, quận Tân Biên, tỉnh B. Sau đó, thửa 156 được đưa vào tập toàn 5. Năm 1989, ông V xin lại phần đất đã góp vào tập đoàn. Ngày 15/6/1998, ông V kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp GCNQSDĐ cho 17 thửa trừ thửa 136 chưa được cấp do có tranh chấp với ông Đ. Ông Đ cũng kê khai, đăng ký nhưng không được cấp GCNQSDĐ vì không có nguồn gốc đất. Ông Đ cho rằng nguồn

gốc đất mua của ông T2, bà G nhưng ông T2, bà G không có đất để bán, ông T2, bà G là ở nhờ trên đất của nguyên đơn. Theo đơn phản tố, ông Đ đề nghị áp dụng Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là không có căn cứ bởi vì ông Đ mới sử dụng 16 năm tính từ 1982 đến khi có tranh chấp là năm 1998. Mặt khác, đây là tranh chấp đất đai, phải căn cứ vào xác định của ủy ban nhân dân là sử dụng ổn định, không có tranh chấp mới được công nhận quyền sử dụng đất. Về yêu cầu phản tố của bị đơn, xét về quy định của pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 05/2012/HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ hai thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bị đơn không đủ điều kiện phản tố. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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

- Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc diện tích đất 1.333m² (đo đạc thực tế 1.233,3m²) là của ông bà nội nguyên đơn để lại theo bằng khoán cấp cho cụ Lê Thị D lập năm 1937 để lại cho ông V và ông V cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị G ở nhờ từ năm 1957, sau đó diện tích đất trên bị tập đoàn số 5 ấp T trưng dụng nhưng không có tài liệu chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để xác minh nguồn gốc đất nhưng cơ quan chuyên môn xác định là không còn lưu trữ nên không có căn cứ trả lời nên ý kiến trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất là không có cơ sở. Theo chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Phần đất tranh chấp ông Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2, bà G từ năm 1982 diện tích là 02 sào với giá 1.600 đồng và ông Đ đã trả đủ tiền cho ông T2, bà G, việc ông Đ sử dụng đất từ năm 1982 nguyên đơn thừa nhận. Khi chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà tạm, đến năm 1992, ông Đ xây dựng lại căn nhà kiên cố như hiện nay. Năm 1998, cả ông Đ và ông V cùng đăng ký kê khai nhưng đều không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 136 đang tranh chấp với lý do đất ông V đăng ký nhưng có nhà của ông Đ. Ngày 23/8/1998, hộ gia đình ông V được cấp GCNQSDĐ số 00448/QSDĐ/TU không có thửa 136 nhưng ông V cũng không có ý kiến khiếu nại hay tranh chấp gì cho đến năm 2019. Hiện nay, trên phần đất này không có tài sản gì của ông V. Ông Đ là người trực tiếp quản lý từ năm 1982, tạo lập tài sản trên đất, có kê khai và đóng thuế quyền sử dụng đất hàng năm. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ khoảng năm 1982 đến nay. Việc sử dụng đất của ông Đ trên 30 năm được xem là ổn định, lâu dài, đồng thời được xem là chiếm hữu ngay tình trên 30 năm theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015 và công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông Đ là phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim H, bà Huỳnh Thị H2, bà Võ Thị Thu H3, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn C, bà Tiền Mỹ H4 đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bà Lê Thị D là bà nội của ông Huỳnh Văn V để lại cho ông Huỳnh Văn X là cha ruột của ông V sau khi ông X mất để lại cho ông V. Phần đất tranh chấp là một phần thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Đến năm 1998, phần đất này được tách thành các thửa đất từ số 78 đến 137 tờ bản đồ số 2, trong đó có thửa số 136 hiện tại ông Đ cất nhà ở trên đất. Khi gia đình ông V đăng ký, kê khai để được cấp GCNQSDĐ thì bị sót thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đ trả lại phần đất có diện tích 1.333m² thuộc thửa 136 tờ bản đồ số 02 đo đạc thực tế 1.233,3m² và ông Đ có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại hiện trạng ban đầu.

Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất trước năm 1982 do bà nội của ông Đ tên là Bùi Thị Điền tặng cho vợ chồng bác ruột ông Đ tên là Nguyễn Văn T2 và Trần Thị G. Vợ chồng bác ruột ông Đ đã quản lý, sử dụng, ổn định lâu dài trước năm 1982. Năm 1982, ông Đ đã nhận chuyển nhượng đất này từ ông T2 và bà G bằng giấy tay với giá 1.600 đồng. Ông Đ đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất và đã nhận đất sử dụng ổn định, xây nhà, trồng cây, làm các công trình phụ, chuồng heo, làm hàng rào quanh đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời phản tố yêu cầu Tòa án công nhận vợ chồng Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu H3 là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp có diện tích 1.233,3m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương và có quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên đất.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Nguyên đơn cung cấp họa đồ phần đất tranh chấp có nội dung không rõ ràng, không thể áp thửa và cũng không thể xác định phần đất tranh chấp là của gia đình nguyên đơn.

Tại biên bản xác minh ngày 28/01/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T cung cấp thông tin thì thửa đất 136 tờ bản đồ số 2 ấp T, xã T, thị xã T là một thửa đất độc lập không chia, tách, sáp nhập từ các thửa đất khác và chưa cấp GCNQSDĐ cho bất kỳ cá nhân, cơ quan, tổ chức nào.

Nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T2 nói với ông Đ nội dung: “Chỉ bán nhà không bán đất” nên xác định ông T2 có giao dịch với ông Đ. Bị đơn cũng trình bày là có mua đất của ông T2. Như vậy, giữa bị đơn ông Đ và ông T2 có giao dịch mua bán là tình tiết không phải chứng minh.

Bị đơn đã xây dựng nhà, làm hàng rào, làm sân, trồng nhiều loại cây trồng trên đất. Bị đơn sử dụng đất hiện tại từ năm 1982 đến khi đến khi xảy ra ông Huỳnh Văn V tranh chấp năm 2019 là 37 năm. Nguyên đơn không có khiếu nại hay khởi kiện tranh chấp nào gửi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền như UBND xã, Tòa án.

Tại biên bản xác minh tại UBND phường Thạnh Phước ngày 28/12/2020 cung cấp: Năm 1998 đến năm 1999, ông Huỳnh Văn V làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ và đã được cấp giấy chứng nhận năm 1999 với diện tích 8.461m² (gồm 17 thửa) không có thửa 136 do bị đơn đang sinh sống quản lý thửa đất này, trong khi đó các thửa đất của nguyên đơn cũng liền kề với đất bị đơn nhưng không có tranh chấp hay khiếu nại gì với bị đơn ở UBND phường Thạnh Phước. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày toàn bộ đất được cấp GCNQSDĐ gia đình nguyên đơn sử dụng trồng chuối và trồng sả.

Về quá trình sử dụng đất như đã trình bày trên. Theo bản xác minh ngày 17/11/2020 ông Nguyễn Quang Lộc là trưởng ấp T, xã T cung cấp phần đất tranh chấp trước đây do ông Nguyễn Văn T2 quản lý sử dụng đến năm 1982 thì ông Đ về ở và xây dựng nhà trên đất. Trước khi ông T2 ở trên đất thì không rõ ai là người quản lý, sử dụng phần đất trên, đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn ông Đ sinh sống trên đất từ năm 1982 đến năm 2019.

Tại Công văn số 24 ngày 25/01/2001 của Trung tâm Công nghệ thông tin Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (bút lục 193) cung cấp sơ đồ các thửa đất có tranh chấp theo công văn yêu cầu của Tòa án nhân dân thị xã T như sau: Qua rà soát hồ sơ đang lưu trữ tại Trung tâm Công nghệ thông tin, hiện Trung tâm không lưu trữ hồ sơ Tòa án yêu cầu. Ngoài ra, bị đơn cung cấp các thông báo nộp thuế sử dụng đất, các biên lai thu thuế nông nghiệp các năm 2002, 2003, 2004. Như vậy, về việc nộp thuế của bị đơn đã cung cấp đủ giá trị chứng minh cho việc ông Nguyễn Văn Đ là người đóng thuế. Còn đối với nguyên đơn ông Huỳnh Văn V không cung cấp được tài liệu chứng minh nguyên đơn đóng thuế đối với phần đất tranh chấp, cũng như các chứng cứ về việc đóng thuế đối với thửa đất tranh chấp tại xã T (trước đây là xã Thạnh Phước) trước thời điểm nhà nước miễn thuế sử dụng đất, nên chứng minh phía nguyên đơn chưa sử dụng quản lý diện tích tranh chấp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu được công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu H3 được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 1.233,3m² thuộc thửa số 136 tờ bản đồ số 02 tại

ấp T, xã T, thị xã T và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên thửa đất 136 thấy rằng: Bị đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất diện tích là 1.233,3m² thuộc thửa 136 tờ bản đồ số 02 như xây nhà, trồng cây, làm các công trình phụ, chuồng heo, làm hàng rào quanh đất từ năm 1982. Bị đơn sử dụng ổn định, ngay tình, công khai và liên tục đến khi có tranh chấp là 37 năm. Chính quyền địa phương cũng không xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực về đất đối với bị đơn. Đồng thời, theo kết quả tại Công văn số 219/PTNMT.ĐĐ ngày 07/4/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T về việc cung cấp thông tin phần đất tranh chấp như sau: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã T được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 07/QĐ.UBND ngày 05/01/2022 thì thửa đất số 136 tờ bản đồ số 02 tại xã T, sử dụng đất đến năm 2030 là đất ở nông thôn (ONT). Trường hợp người sử dụng đất có quá trình sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật thì có thể xem xét cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận cho ông Đ, bà H3 được quyền quản lý sử dụng thửa 136, tờ bản đồ số 02 và được quyền sở hữu các tài sản trên đất là phù hợp.

[5] Tuy nhiên, tại mảnh trích lục địa chính ngày 19/8/2020 có thể hiện trên phần đất tranh chấp có khu mộ 44,2m², mộ 1: 6,2m², mộ 2: 03m², mộ 3: 3,2m² nhưng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 10/7/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận các khu mộ này. Do đó, ngày 06/5/2022, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh hiện trạng diện tích đất tranh chấp theo đó ghi nhận trên phần đất tranh chấp có các ngôi mộ sau: 01 ngôi mộ đá ong diện tích 6,2m²; 01 ngôi mộ đá ong diện tích 3m²; 01 ngôi mộ đá ong diện tích 3,2m²; một khu mộ diện tích 44,2m² có 4 ngôi mộ trong đó 2 ngôi mộ đá ong không có mộ bia, 02 ngôi mộ đất có mộ bia tên Trần Văn H6, Nguyễn Thị H7 (ông H6, bà H7 là cha mẹ ruột của bà Trần Thị G - vợ ông Nguyễn Văn T2). Như vậy, mảnh trích lục địa chính ngày 19/8/2020 là phù hợp với hiện trạng diện tích đất tranh chấp.

[6] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Huỳnh Văn V được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn V là ông Nguyễn Thành P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn V được miễn.

Bản án 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng