

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 62/2021/DS-PT

Ngày: 24/3/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, chấm dứt hành vi cản trở trái
pháp luật 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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Ông Cao Huy Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 24/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2021/QĐPT-DS ngày 16/3/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Phước H, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 6, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Bé Ba, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K1, phường TP, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/4/2018 và 26/8/2019). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn R, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Nhật Q – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Số 82/10, đường Nguyễn Văn Tiết, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị R1, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bà Lê Thị Bích D1, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/10/2020). Có mặt.

3. Ông Nguyễn Q H2, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/10/2020). Có mặt.

4. Ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

5. Bà Huỳnh Thị HV, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 6, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị HĐ, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Ông Lê Hoàng P2, sinh năm 1979; thường trú: Số 18, Ngõ Gia Tự, phường P1, thành phố NT, tỉnh Khánh Hoà; tạm trú: Tổ 2, khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Ông Trần ĐH, sinh năm 1983; thường trú: Xóm 27, xã XT, huyện TX, tỉnh Thanh Hoá; tạm trú: Khu phố 1, phường HN, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Bà Nguyễn TB, sinh năm 1987; thường trú: Xóm 27, xã XT, huyện TX, tỉnh Thanh Hoá; tạm trú: Khu phố 1, phường HN, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Văn phòng Công chứng PVT; địa chỉ: Đường ĐT 747, khu phố 1, phường HN, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông PVT - Trưởng Văn phòng. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông NTL – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T1 (Theo Giấy ủy quyền ngày 07/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 09/11/2020). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 09/4/2018, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/4/2018 và ngày 07/11/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Phước H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé Ba trình bày:

Ông Lê Phước H là chủ sử dụng diện tích đất 1.815m² thuộc thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18 tại phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Bích D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng HN công chứng số 01305, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2015. Toàn bộ đất và tài sản trên đất đã được bà Lê Thị Bích D1 bàn giao cho ông Lê Phước H quản lý, sử dụng từ ngày 05/9/2015. Ngày 29/10/2015, ông Lê Phước H đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T1 xác nhận là người sử dụng hợp pháp tại trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, số vào sổ cấp GCN: H 01074. Tuy nhiên, ông Lê Văn R là cha ruột của bà Lê Thị Bích D1 đã tự ý rào lưới B40, trụ bê tông lấn chiếm toàn bộ diện tích nêu trên.

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Văn R phải trả quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc là 1.784,3m² thuộc thửa số 1113, tờ bản đồ số 18 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bích Vân và ông Lê Phước H vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, số vào sổ H01074 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp cho bà Lê Thị Bích D1 ngày 17/9/2007 có phần chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Lê Phước H thì nguyên đơn không đồng ý vì việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Năm 2007, bị đơn ông Lê Văn R và các thành viên trong hộ ông R tặng cho bà Lê Thị Bích D1 nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.815m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Việc tặng cho được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) V1 chứng thực hợp pháp và bà D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy có tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 05/9/2015, bà Lê Thị Bích D1 chuyển nhượng cho ông Lê Phước H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng HN công chứng số 01305, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2015. Cùng ngày 05/9/2015, bà D1 đã bàn giao cho ông H toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên, do căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên giữa ông H và bà D1 có lập thêm giấy tay thể hiện việc bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông H. Đến đầu tháng 10 năm 2015, bị đơn ông Lê Văn R có lời lẽ ngăn cản việc sử dụng đất của nguyên đơn nhưng sau đó giữa ông R với bà D1 và ông H tự dàn xếp với nhau nên hai bên không có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

Ngày 29/10/2015, ông Lê Phước H đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T1 xác nhận là người sử dụng hợp pháp tại trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, sổ vào sổ cấp GCN: H 01074. Tuy nhiên, đến năm 2016 thì ông Lê Văn R lại ngăn cản việc quản lý, sử dụng nhà đất nên nguyên đơn gửi đơn yêu cầu hoà giải. Ủy ban nhân dân xã V1 đã tiến hành phiên hoà giải vào ngày 26/10/2016 nhưng không thành. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T1 giải quyết buộc bị đơn ông Lê Văn R phải trả lại nhà đất. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ, phù hợp pháp luật, yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.
2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Văn R phải trả quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc là 1.784,3m² thuộc thửa số 1113, tờ bản đồ số 18 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được thể hiện theo kết quả thẩm định tại chỗ và định giá.

Tại Đơn phản tố ngày 04/3/2019, Văn bản ghi ý kiến đề ngày 13/8/2019 và các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn R trình bày:

Ngày 12/01/1999, Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ 000636/QSĐĐ/TU công nhận hộ ông Lê Văn R là chủ sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18, diện tích 5.563m² tại xã V1, huyện T1, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa số 64 do ông Lê Văn R và bà Trần Thị R1 tự khai phá năm 1983. Thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.815m² được tách ra từ thửa số 64, tờ bản đồ số 18. Tài sản gắn liền với thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18 là 01 nhà ở cấp 4, diện tích 86m² do vợ chồng ông Lê Văn R xây dựng năm 2004. Do vợ chồng chị D1 có mâu thuẫn, vào năm 2005 vợ chồng ông R tặng cho đất để chị D1 có cuộc sống riêng. Khi thực hiện thủ tục tặng cho đất thì vợ chồng ông R có nói chị D1 phải trả tiền xây dựng nhà với số tiền 80.000.000 đồng nhưng chị D1 hẹn trả nợ sau. Việc tặng cho đất được Ủy ban nhân dân xã V1 chứng thực vào năm 2007. Ủy ban nhân dân huyện T1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, sổ vào sổ H01074, ngày 17/9/2007 công nhận chị Lê Thị Bích D1 được quyền sử dụng thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.815m². Năm 2012, chị D1 mâu thuẫn với mẹ đẻ và em trai nên tiến hành xây dựng nhà ở tại thửa đất khác. Từ đó, vợ chồng ông R quản lý căn nhà gắn liền với thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18. Năm 2015, chị D1 có ý định chuyển nhượng đất thì ông R không đồng ý cho chuyển nhượng toàn bộ thửa số 1113 mà chỉ đồng ý cho chuyển nhượng phần đất có chiều rộng giáp mặt đường là 10 (Mười) mét, chiều sâu hết thửa đất. Tuy nhiên, chị D1 đã bán nhà và chuyển nhượng toàn bộ thửa số 1113 cho ông Lê Phước H nên xảy ra tranh chấp. Vào ngày 21/9/2015, Tổ hoà giải ấp 2, xã V1 có tiến hành hoà giải việc tranh chấp. Sau đó xảy ra tranh chấp với ông Lê Phước H và ngày 26/10/2016 Ủy ban nhân dân xã V1 tiến hành hoà giải nhưng không thành nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Như vậy, việc tranh chấp giữa ông R với chị D1

chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng chị D1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H là trái pháp luật.

Do đó, ông R không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bích Vân và ông Lê Phước H được Văn phòng Công chứng HN công chứng số 01305, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2015 vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, sổ vào sổ H01074 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp cho bà Lê Thị Bích D1 ngày 17/9/2007 có phần chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Lê Phước H.

Tại Bản tự khai đề ngày 28/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị HV trình bày:

Bà Huỳnh Thị HV là vợ của nguyên đơn ông Lê Phước H. Vào ngày 05/9/2015, ông Lê Phước H và bà Lê Thị Bích D1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng HN, tỉnh Bình Dương công chứng số 01305, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD. Ông H đã thanh toán đủ tiền và bà D1 đã bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Phước H quản lý, sử dụng từ ngày 05/9/2015. Ngày 29/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T1 xác nhận ông Lê Phước H là người sử dụng hợp pháp tại trang số 04 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, sổ vào sổ cấp GCN: H 01074 đối với toàn bộ thửa đất số 113, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.815m². Tuy nhiên, tháng 10/2015, ông Lê Văn R là cha ruột của bà Lê Thị Bích D1 đã tự ý rào lưới B40, trụ bê tông lấn chiếm toàn bộ diện tích nêu trên. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản tự khai đề ngày 27/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần ĐH và bà Nguyễn TB trình bày:

Ông Hai và bà Bình là chủ sử dụng thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 18 tại phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Giữa thửa đất số 1114 và thửa đất số 1113 đứng tên ông Lê Phước H đã có ranh giới rõ ràng là hàng rào do chủ đất cũ xây dựng. Do đó, ông Hai và bà Bình không tranh chấp đối với diện tích đất 15m² ông H đang sử dụng nhưng theo Mạnh trích lục địa chính số 519-2019 ngày 28/8/2019 lại thể hiện thuộc thửa đất số 1114.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2020 và Giấy cam kết ngày 06/5/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P2 và bà Nguyễn Thị HĐ trình bày:

Ủy ban nhân dân thị xã T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT809657, sổ vào sổ CH05990 ngày 24/3/2015 công nhận bà Nguyễn Thị HĐ là chủ sử dụng thửa đất số 1194, tờ bản đồ số 18 tại phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, quyền sử dụng thửa đất số 1194, tờ bản đồ số 18 là tài

sản chung của vợ chồng ông Lê Hoàng P2 và bà Nguyễn Thị HĐ. Thửa đất số 1194 giáp ranh với thửa đất số 1113 đứng tên ông Lê Phước H và thửa số 64 đứng tên hộ ông Lê Văn R. Giữa các thửa đất đã có ranh giới rõ ràng. Do đó, bà Đoàn thống nhất với kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính số 519-2019 ngày 28/8/2019 và không tranh chấp với các đương sự trong vụ án.

Tại Văn bản số 109/VPCCPVT ngày 08/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng PVT trình bày:

Văn phòng Công chứng HN (nay là Văn phòng Công chứng PVT) có tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01305, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Bích D1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Phước H; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18 tại xã V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Hai bên đã đọc và đồng ý ký tên, điểm chỉ lên Hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Do đó, yêu cầu phản tố của ông Lê Văn R không có căn cứ.

Tại Biên bản làm việc ngày 11/9/2019, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường V1, thị xã T1 trình bày:

Đối với diện tích 5,2m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 18 nhưng trên bản đồ địa chính thể hiện thuộc phạm vi đường đất. Tuy nhiên, do phần đất này ông Lê Văn R sử dụng thực tế và xây dựng hàng rào cố định đúng với phần đất của ông R, việc sai lệch diện tích là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thành lập bản đồ địa chính chụp không ảnh, không đo đạc thực tế nên không chính xác. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường V1 không tranh chấp, không yêu cầu ông Lê Văn R trả lại diện tích đất 5,2m².

Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) V1 có tiến hành chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 317, quyền số 01/2007TP/CC-SCT/HĐGD ngày 09/8/2007 về việc ông Lê Văn R, bà Trần Thị R1 và ông Lê Hoàng Đ tặng cho bà Lê Thị Bích D1 được quyền sử dụng các thửa đất số 436, 391, 392, 435, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402 và 393, tờ bản đồ số 12 và thửa số 1113, tờ bản đồ số 18 tại ấp 2, xã V1, thị xã T1 với tổng diện tích là 8.022m².

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã T1 trình bày:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00636/QSĐĐ/TU ngày 12/01/1999 đứng tên hộ Lê Văn R được thực hiện theo dạng kê khai đại trà, không tiến hành đo đạc và cắm mốc thực tế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo bản đồ thành lập năm 1998, hệ tọa độ Quốc gia HN-72, về diện tích thì theo sự kê khai của người đăng ký.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, sổ vào sổ H01074 ngày 17/9/2007 đứng tên bà Lê Thị Bích D1 được thực hiện theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn R, bà Trần Thị R1 cho bà Lê Thị Bích D1 được Ủy ban nhân dân xã V1 chứng thực

ngày 09/8/2007, có tiến hành đo đạc và cắm mốc thực tế, giấy chứng nhận được cấp theo hệ tọa độ VN-2000.

Đối với việc bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 460890, số vào sổ H01074 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T1 cấp cho bà Lê Thị Bích D1 ngày 17/9/2007 có phần chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Lê Phước H là không có căn cứ vì việc chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị Bích D1 và ông Lê Phước H được thực hiện đúng quy định và trình tự. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị R1, bà Lê Thị Bích D1, ông Nguyễn Q Hoà và ông Lê Hoàng Đ đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt tại Toà án để tham gia tố tụng, không giao nộp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn R về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã V1, huyện T1, tỉnh Bình Dương chứng thực số 317, quyển số 01/2007TP/CC-SCT/HĐGD ngày 09/8/2007 vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01074 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp cho bà Lê Thị Bích D1 ngày 17/9/2007 có phần chỉnh lý về việc chuyển nhượng cho ông Lê Phước H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phước H đối với bị đơn ông Lê Văn R về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.1 Buộc Lê Văn R phải trả cho ông Lê Phước H quyền sử dụng thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18, diện tích đo đạc thực tế là 1784,3m² tại Tổ 2, Khu phố 2, phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18, diện tích 1784,3m² có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 1194, tờ bản đồ số 18 đứng tên bà Nguyễn Thị HD;*
- Tây giáp với đường DH 410;*
- Nam giáp thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18 đứng tên hộ ông Lê Văn R;*
- Bắc giáp thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 18 đứng tên ông Trần ĐH và bà Nguyễn TB.*

(Theo sơ đồ đính kèm Bản án).

2.2 Ông Lê Phước H được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18 bao gồm: 01 (Một) nhà ở diện tích 88,5m²; 01 mái che diện tích 49,4m²; 01 chuồng gà diện tích 8,5m²; nền xi măng diện tích 4,2m²; 01 bồn nước có chân trụ bằng bê tông diện tích 2,2m²; 160,8m² hàng rào lưới B40

(dài 134m, cao 1,2m) gắn liền 30 trụ bê tông và toàn bộ các cây trồng gắn liền với đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/7/2020, ông Lê Văn R là bị đơn có đơn kháng cáo cho rằng: Giữa bị đơn và bà D1 có tranh chấp về căn nhà trên đất chưa được giải quyết nhưng bà D1 đã chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền đất cho nguyên đơn là không đúng pháp luật; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông R yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 1.784,3m² là không đúng pháp luật; không buộc nguyên đơn phải nộp án phí. Theo sơ đồ đo đạc lại thì có một phần diện tích đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hàng rào lưới B40 trụ bê tông do ai xây, bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng. Về thủ tục hòa giải không đầy đủ thành phần hộ gia đình. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án để các bên hòa giải lại tranh chấp theo quy định.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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 xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quan hệ pháp luật. Qua đo đạc, hàng rào lưới B40 trên đất Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ do ai xây, để làm rõ diện tích đất tranh chấp của các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lê Phước H khởi kiện ông Lê Văn R yêu cầu ông R chấm dứt hành vi cản trở, trả lại diện tích đất 1.815m² và căn nhà cấp 4 diện tích 88,5m² cùng toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền đất thuộc thửa số 1113, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Ông H cho rằng: Thửa đất và căn nhà cùng tài sản gắn liền đất là ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Bích D1 (con của ông R) và ông đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T1 cập nhật, chỉnh lý ngày 29/10/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Bích D1. Sau khi ông H nhận chuyển nhượng đất và tài

sản trên đất, ông R có hành vi ngăn cản, xây dựng hàng rào lưới B40 lấn chiếm đất, ngăn cản không cho ông sử dụng nhà, đất. Do vậy, ông khởi kiện ông R.

[2] Ông R cho rằng: Năm 2007, ông và các thành viên trong gia đình có cho con là bà Lê Thị Bích D1 diện tích đất 1.877m² và cây cao su gắn liền đất thuộc thửa 1113, tờ bản đồ số 12, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 86m² để con có điều kiện ra sống riêng. Giá trị xây dựng căn nhà là 80.000.000 đồng. Ông có thỏa thuận với bà D1 là khi nào bà D1 làm ăn có điều kiện thì sẽ hoàn trả lại tiền cho ông giá trị căn nhà cấp 4. Năm 2015, bà D1 chuyển nhượng nhà cho ông H, ông R không đồng ý vì bà D1 chưa thanh toán giá trị căn nhà và phát sinh tranh chấp với bà D1. Ông R yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 với ông H; hủy việc cập nhật thông tin chính lý sang tên cho ông H ngày 29/10/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D1.

[3] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ thu thập được, hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thấy rằng: Hộ ông Lê Văn R được UBND huyện T1 (nay là thị xã T1) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/1999, diện tích 5.563m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 18. Nguồn gốc đất khai phá. Ngày 09/8/2007, ông R cùng vợ là bà Trần Thị R1 và con là ông Lê Hoàng Đ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản (cây cao su) gắn liền với đất cho bà Lê Thị Bích D1 (là con của ông R, bà R1) diện tích đất 1.877m² thuộc thửa 1113. Hợp đồng được UBND xã V1 chứng thực và bà D1 đã được UBND huyện T1 (nay là thị xã T1) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/2007 diện tích 1.815m², thuộc thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18. Tài sản gắn liền với đất là cây cao su. Việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được cập nhật thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông R. Ngày 05/9/2015, bà D1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Phước H thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.815m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền đất. Hợp đồng có công chứng của Văn phòng Công chứng HN. Ngày 29/10/2015, ông H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T1 cập nhật chính lý sang tên cho ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D1. Xét thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông R, bà R1, ông Đ với bà D1 ngày 09/8/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giữa bà D1 với ông H ngày 05/9/2015 là phù hợp pháp luật và đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật D1 sự năm 2005; Điều 503 Bộ luật D1 sự năm 2015; các Điều: 95, 188 Luật Đất đai; Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất của ông H là hợp pháp được bảo vệ theo quy định tại các Điều: 255, 256, 259 Bộ luật D1 sự năm 2005, các Điều: 163, 164, 169 Bộ luật D1 sự năm 2015 và khoản 16, Điều 3; các Điều: 12, 26, 166 Luật Đất đai.

[4] Sau khi ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản căn nhà cấp 4 cùng toàn bộ cây trồng gắn liền với đất của bà D1; ông R có hành vi xây dựng hàng rào trụ bê tông, lưới B40 lấn sang thửa đất số 1113 của ông H và

ngăn cản không cho ông H quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không đúng pháp luật. Cần chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật để giao trả lại nhà, đất và tài sản gắn liền đất cho ông H. Lời khai của ông R (bút lục: 277, 278) xác định: Vào năm 2007, gia đình ông có hợp đồng tặng cho con là bà D1 đất và cây cao su. Đối với căn nhà cấp 4 trên đất, do thấy hoàn cảnh của bà D1 có khó khăn về chỗ ở, vợ chồng ông có cho bà D1 căn nhà cấp 4 trị giá 80.000.000 đồng để ở; khi nào bà D1 làm ăn có tiền thì hoàn trả lại cho ông. Bà D1 chưa trả lại tiền giá trị căn nhà, ông có tranh chấp với bà D1 nhưng bà D1 lại chuyển nhượng nhà, đất cho ông H nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 với ông H; hủy việc chỉnh lý sang tên cho ông H ngày 29/10/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D1 là không có cơ sở. UBND phường V1 xác nhận ngày 02/6/2020 (bút lục 442) là vào thời điểm năm 2015 (bà D1 chuyển nhượng đất cho ông H), UBND phường V1 không có thụ lý, giải quyết tranh chấp giữa ông R và bà D1. Mặt khác, ông R đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng ông R vẫn vắng mặt bị coi là từ bỏ yêu cầu phản tố và Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố là có căn cứ, đúng pháp luật các Điều: 227, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông R có quyền yêu cầu bà D1 trả lại giá trị căn nhà. Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Xét theo Giấy thiếu nợ ngày 07/10/2015, xác nhận của bà D1 ngày 07/02/2016; giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/8/2015 (bút lục: 443, 444) có nội dung thể hiện: Bà D1 chuyển nhượng thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 1.815m² và căn nhà cấp 4 cùng toàn bộ tài sản gắn liền đất cho ông H. Ông H có quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

[6] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (bút lục: 163, 164, 230, 231) đo đạc lại tại cấp phúc thẩm theo yêu cầu của ông R do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương đo đạc, lập sơ đồ ngày 04/3/2021 thì diện tích đất tranh chấp là 193,4m² (174,4m² + 19m²) trong đó có 16,1m² (6,7 + 9,1 + 0,3) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn (thửa số 64) và 177,3m² (12,3 + 45,2 + 3,4 + 116,4) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn (thửa 1113) và 10,5m² (do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà D1, không thuộc giấy chứng nhận của bị đơn) liền kề thửa đất số 1113. Trên phần đất tranh chấp, ông R đã xây dựng hàng rào lưới B40, trụ bê tông ngăn cản không cho ông H vào quản lý, sử dụng nhà, đất và tài sản gắn liền với đất là không đúng pháp luật. Xét thấy, việc tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, trụ bê tông làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản và công tác thi hành án. Do vậy, cần buộc ông H thanh toán lại giá trị cho ông R theo định giá tài sản là 16.080.000 đồng và ông H được sở hữu là phù hợp. Ông R, bà R1 phải giao lại căn nhà cấp 4, diện tích đất 187,8m² (177,3m² + 10,5m²) cùng toàn bộ tài sản gắn liền đất và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với ông H trong việc thực hiện quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền thửa đất 1113, tờ bản đồ số 18 (hiện tại gia đình ông R, bà R1 đã có nhà ở ổn định trên thửa đất số 64). Về quan

hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Trên cơ sở yêu cầu của đương sự thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét cần sửa một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông R và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp.

[7] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật; miễn án phí cho bị đơn do là người cao tuổi. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông H và ông R phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 255, 256, 259, 692 Bộ luật D1 sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều: 163, 164, 166, 169, 503 Bộ luật D1 sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 16, Điều 3; các Điều: 12, 26, 166, 188, 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;
- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; khoản 2, Điều 308; Điều 309; Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.
- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn R. Sửa Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước H. Buộc ông Lê Văn R và bà Trần Thị R1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và phải giao trả lại cho ông Lê Phước H diện tích đất 187,8m² (12,3 + 45,2 + 3,4 + 116,4 + 10,5) và căn nhà cấp 4, diện tích 88,5m² cùng toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại phường V1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Ông Lê Phước H được quyền sở hữu hàng rào lưới B40, trụ bê tông và có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Văn R, bà Trần Thị R1 16.080.000 đồng.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Lê Văn R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Bích D1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Phước

H và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01074, cấp ngày 17/9/2007 đã chỉnh lý sang tên cho ông Lê Phước H ngày 29/10/2015

3. Về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Ông H phải chịu 800.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013915 ngày 03/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1. Ông H còn phải nộp 500.000 đồng. Miễn án phí cho ông R.

- Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

- Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông H phải chịu 6.978.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Ông R phải chịu 4.000.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật D1 sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã T1;
- Chi cục THADS thị xã T1;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

