

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 293/2020/DS-PT

Ngày 30/11/2020

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 Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

**- 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2020/DS-PT ngày 02 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1948; trú tại: Tổ 13, khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Ngô Viết N, sinh năm 1971; trú tại: Khu phố 4, phường T1, thị xã B, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2019).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1931; trú tại: Tổ 15, khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Trần Thị Thúy Ng, sinh năm 1984; trú tại: Thôn T, xã B, huyện T, Quảng Nam và bà Ngô Thu A, sinh năm 1963; trú tại: Thôn L, xã T, huyện L, Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: 37/5 đường B, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2020).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn S.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung của bản án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã B, nguyên đơn trình bày:

Phần đất có diện tích khoảng 450m<sup>2</sup>, thuộc các thửa số 351, 361 và 362, thuộc tờ bản đồ số 17 (đo đạc thực tế 524,9m<sup>2</sup>, trong đó có 138,9 m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn đường bộ), thuộc một phần thửa số 361, một phần thửa số 354, một phần thửa số 350 và một phần thửa số 353, thuộc tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Th (cha bà Đ) để lại cho bà Đ quản lý, sử dụng. Phần đất tranh chấp và hai phần đất liền ranh sát bên có chung nguồn gốc, trong đó có một phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp cho bà Nguyễn Thị R). Hai phần đất còn lại, trong đó có phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Đ nhưng chưa được đăng ký quyền sử dụng đất do sơ sót trong quá trình làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp thiếu phần đất này. Khi bà Đ làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp thì ông S ngăn cản do cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông. Nay, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S trả lại phần đất diện tích 524,9m<sup>2</sup> nêu trên và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Đ. Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến khác.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phần đất tranh chấp ông S đã sử dụng ổn định, lâu dài, công khai và không có tranh chấp từ lâu. Năm 1999, ông S có kê khai, đăng ký phần đất này tại Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã T (nay là phường T). Trong biên bản hoà giải tranh chấp đất tại UBND phường có xác nhận ông S đăng ký đất có tên trong sổ mục kê. Sau khi tranh chấp, ông S có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ là sổ mục kê lưu trữ tại UBND phường T. Quá trình sử dụng đất ông S có nộp thuế đất, nộp chung với phần đất gò của ông. Việc đóng thuế này kéo dài cho đến khi Nhà nước không còn thu thuế nữa. Bà Đ khởi kiện khoảng vài năm trở lại đây và đưa ra tài liệu gì có liên quan đến việc khởi kiện nên không thể hoà giải được. Đề nghị bà Đ cung cấp tài liệu liên quan chứng minh việc sử dụng đất của bà. Nguồn gốc đất của ông Phạm Văn B (cha ông T - người cho ông S đất) số thửa 846, tờ bản đồ số 426 tại xã T đứng sổ bộ. Cha ông S canh tác đến năm 1947 thì cha ông S chết, ông S tiếp tục canh tác. Ngày 08/6/1957, ông Phạm Văn T 61 tuổi - con ông B lập giấy cho đất diện tích 14.892m<sup>2</sup> cho Nguyễn Văn S lúc đó ông S 22 tuổi. Khi cho có hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn Nh 56 tuổi và ông Lữ Văn X 55 tuổi làm chứng cho giấy cho đất. Năm 1998 có chủ trương kê khai đăng ký đất để lập sổ mục kê đất theo Chỉ thị 299, ông S đăng ký, đóng thuế tất cả đất ông đang canh tác, trong đó có ba thửa số 361 và 362 và 351. Bà Đ tranh chấp nhưng không biết

sổ thửa. Sau khi tranh chấp ông S nói bà Đ mới biết sổ thửa (theo biên bản hoà giải của hội đồng hòa giải ngày 16/5/2018). Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ Điều 100; Điều 101; Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 74; Điều 93; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 186; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật Người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phần đất có diện tích 524,9m<sup>2</sup> (trong đó có 138,9m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn đường bộ), thuộc một phần của các thửa số 361, 354, 350, 353, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp một phần thửa số 361 và một phần thửa số 350;

+ Phía Tây giáp một phần thửa số 361, một phần thửa số 354 và một phần thửa số 353;

+ Phía Nam giáp đường nhựa;

+ Phía Bắc giáp một phần thửa số 350.

- Công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 524,9m<sup>2</sup> (trong đó có 138,9m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn đường bộ), thuộc một phần của các thửa số 361, 354, 350, 353, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất nêu trên.

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

Ngày 23/7/2020 và ngày 27/7/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ngày 08/5/2020, có quyết định phân công kiểm sát viên tham gia phiên tòa nhưng quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 05/5/2020, đã có kiểm sát viên, quyết định phân công kiểm sát viên có sau là chưa đúng; bà Đ xác định đang sử dụng đất nhưng buộc ông S trả đất là chưa phù hợp, theo kết quả xác minh đất bị bỏ hoang không có tài sản trên đất, ông S có canh tác được một đến hai năm thì bỏ nên chưa đủ căn cứ xác định bà Đ sử dụng đất lâu dài, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai người xung quanh để công nhận đất cho nguyên đơn là chưa đủ căn cứ, 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 đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Thúy Ng có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Ng.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông S phải trả lại diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 351, 361, 362, tờ bản đồ số 17, tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 03/9/2019, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 524,9m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa số 361, 354, 350, 353.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do cha là ông Nguyễn Văn Th khai phá trước năm 1975 để lại cho nguyên đơn bà Đ quản lý sử dụng, do đăng ký sọt nên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp của ông Phạm Văn B (theo tờ trích lục địa bộ năm 1937 có số thửa 846, tờ bản đồ số 426 tại xã T) cho cha ông S canh tác, đến năm 1947 cha ông S chết, ông S tiếp tục canh tác, đến ngày 08/6/1957 ông Phạm Văn T (con ông B) lập giấy cho đất diện tích 14.982m<sup>2</sup> cho ông S, năm 1998 ông S có kê khai đăng ký và đóng thuế đất.

Lời khai của ông Lữ Văn T1 tại biên bản xác minh ngày 20/8/2019: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông cố bà Đ để lại cho các con, được chia làm 03 phần cho ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Xài, ông Nguyễn Văn Đ.

Theo mảnh trích lục địa chính ngày 09/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 524,9m<sup>2</sup> (có 138,9m<sup>2</sup> hành lang an toàn đường bộ) thuộc một phần các thửa số 361 (226,6m<sup>2</sup>), 354 (200,8m<sup>2</sup>), 350 (73,8m<sup>2</sup>), 353 (73,8m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 17. Trên đất tranh chấp không có công trình xây dựng hay cây trồng, tài sản khác.

Tại Công văn số 249/UBND-KT ngày 28/10/2019, các biên bản xác minh ngày 23/4/2020, ngày 25/5/2020 của UBND phường T và sổ mục kê được lập năm 1998 – 1999 do UBND phường T cung cấp thể hiện: Ông S đăng ký thửa số 361 diện tích 984m<sup>2</sup> và thửa số 354 diện tích 361m<sup>2</sup>; thửa số 350 diện tích 435m<sup>2</sup> không có ai đăng ký; bà Nguyễn Thị X1 đăng ký thửa số 353 diện tích 195,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 17. Ông Nguyễn Văn Th (cha bà Đ) đăng ký các thửa số 322, 323, 324, 325, 327, 343, 346, 347, 348, 349, tờ bản đồ số 17 (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00916 QSDĐ/QĐ-UB ngày 20/12/1999). Ngoài ra, bà X1 còn đăng ký các thửa số 319, 320, 321, 351, 352; ông Nguyễn Văn Đ đăng ký các thửa số 326, 328, 341, 342; ông S đăng ký các thửa số 355, 356, 314, 315, 316, 317, 318; thửa số 362, 363 không có ai đăng ký. Đồng thời, đất tranh chấp được quy hoạch làm đất cây xanh theo Quyết định số 329/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của UBND thị xã B.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc đăng ký kê khai thửa số 353 của bà Nguyễn Thị X1, ý kiến của bà X1 như thế nào, có đồng ý để bà Đ được quyền sử dụng đất tranh chấp không và không đưa bà Nguyễn Thị X1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót (trường hợp bà X1 chết thì các đồng thừa kế của bà X1 có ý kiến như thế nào đối với thửa đất số 353). Đối với thửa số 350, Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu UBND thị xã B cung cấp thông tin đất tranh chấp có thuộc đất công, thuộc khu quy hoạch giải tỏa không, có đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn đơn hay không. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cho rằng thửa đất số 350, 353 bà X1, bà R (vợ ông Đ) sử dụng, vấn đề này cũng cần phải làm rõ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp (người cao tuổi).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S được miễn nộp án phí.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Tài**

**Nguyễn Trung Dũng**

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**

