

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 14/2022/DS-PT
Ngày 11-01-2022
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 252/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949; địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số F, T, phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2020), có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Phan Thị Lệ H, sinh năm 1963; địa chỉ thường trú: Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; nơi cư trú hiện nay: Số K, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Lê Thái S, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ A, khu phố O, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1955; địa chỉ: Số W, tổ A, khu phố Q, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A, khu phố B, phường N, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số H, tổ A, khu phố K, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lý Thị Hồng N1, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Số H, Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: Số S, ấp G, xã A, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Dương Thị Cẩm H2, sinh năm 1969; địa chỉ: Số P, Đ, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Dương Thị Cẩm L2, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ông Dương Hoàng T3, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ông Dương Thanh T2, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Bà Dương Thị Cẩm V, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, tổ L, khu phố F, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Bà Dương Thị Cẩm H3, sinh năm 1983; địa chỉ: Số F, đường D, phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Bà Hồ Thị S, sinh năm 1955; địa chỉ: Số M, đường H, khu phố I, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

15. Bà Bùi Phan Uyên M, sinh năm 1998, địa chỉ: Số K, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16. Cháu Bùi Phan Tường V, sinh năm 2003, địa chỉ: Số K, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Vy: Bà Phan Thị Lệ H, sinh năm 1963; địa chỉ thường trú: Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; nơi cư trú hiện nay: Số K, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (mẹ ruột), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thị Lệ H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị số 07/QĐKN/VKS-DS ngày 21/5/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N thống nhất trình bày:

Vào năm 1968, bà Nguyễn Thị T và mẹ đẻ tên Đặng Thị Ph (đã chết ngày 08/8/1993) có mua của ông Nguyễn Văn T5 03 (ba) căn nhà cũ tại xã U, huyện T, tỉnh Sông Bé. Việc mua bán nhà có viết “Giấy sang nhượng nhà đất” đề ngày 28/7/1973. Tuy nhiên, nguồn gốc đất đứng tên trong bằng khoán là cụ Nguyễn Văn Ch. Năm 1993, bà Hồ Thị L là cháu của cụ Nguyễn Văn Ch yêu cầu bà T thanh toán giá trị đất và bà T đã trả cho bà L 02 (hai) chỉ vàng 24K. Việc thanh toán giá trị đất được thể hiện bằng “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 02/9/1994, giữa bà Nguyễn Thị T và bà Hồ Thị L.

Ngày 20/3/1988, Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé cấp Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 300545/XD.SH công nhận bà Đặng Thị Ph được quyền sở hữu căn nhà diện tích 42m² gắn liền diện tích đất thổ cư 200m² (10m x 20m) tại ấp I, xã U, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố I, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương). Kèm theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 300545/XD.SH ngày 20/3/1988 gồm có: Giấy kê khai, đăng ký nhà cửa đề ngày 02/8/1987 và Sơ đồ vị trí nhà đất đề ngày 02/8/1987 đã được Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng và Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên xác nhận thể hiện diện tích đất thổ cư 200m² gắn liền với căn nhà 42m² có tứ cận như sau: Đông giáp đường hẻm; Tây giáp nhà bà T; Nam giáp đường bờ sông; Bắc giáp nhà bà T6 (tức bà Trần Thị O, nay cháu của bà O tên là Nguyễn Hữu T7 đang quản lý, sử dụng đất). Năm 1992, bà Đặng Thị Ph tặng 02 (hai) căn nhà gắn liền với đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T. Việc tặng cho không lập văn bản nhưng được tất cả anh em trong gia đình đồng ý. Sau đó, bà T tháo dỡ 02 căn nhà cũ để làm lại 01 căn nhà mới kết cấu mái tole, tường gạch, nền gạch tàu và gạch bông.

Ngày 03/3/1993, Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên, tỉnh Sông Bé cấp Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 000285/CN.SH công nhận bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu căn nhà diện tích 51,5m² gắn liền diện tích đất thổ cư 57m² (9,5m x 6m) tại ấp I, xã U, huyện T, tỉnh Sông Bé. Kèm theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 000285/CN.SH ngày 03/3/1993 gồm có: Sơ đồ vị trí nhà đất đề ngày 24/02/1993, được Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng và Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên xác nhận thể hiện diện tích đất thổ cư 57m² gắn liền với căn nhà nêu trên có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà Ph; Tây giáp sông Đồng Nai; Nam giáp sông Đồng Nai; Bắc giáp đất bà B (nay con bà B tên Trương Thị Ph1 quản lý, sử dụng đất). Ngày 27/6/1998, Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04827/QSĐĐ/TU công nhận bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng thửa đất số 1679, diện tích 57m² có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà Đặng Thị Ph; Tây giáp đất bà Trương Thị C2; Nam giáp sông Đồng Nai; Bắc giáp đất bà Trần Thị O.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Đặng Thị Ph được Nhà nước công nhận diện tích đất 200m², kèm theo trên đất có 01 căn nhà diện tích 42m². Năm 1985, bà Phận cho con ruột tên Nguyễn Văn Ch làm 01 căn nhà lá diện tích 24m² gắn liền diện tích đất khuôn viên khoảng 44m². Năm 1991, ông Ch bán căn nhà lá diện tích 24m² gắn liền diện tích đất 44m² nêu trên cho ông Phan Văn H1. Năm 1992, ông H1 bán căn nhà đã mua của ông Ch có diện tích 24m² gắn liền diện tích 44m² nêu trên cho bà Phan Thị Lệ H. Sau đó, bà H bán căn nhà gắn liền diện tích đất 44m² đó cho ông Lê Thái S. Như vậy, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông H1 cho ông Lê Thái S.

Năm 1994, khi bà H xây dựng nhà thì nguyên đơn đã trình báo với Ban điều hành ấp 2 và Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng. Tuy nhiên, thời điểm đó không có cơ quan nào giải quyết. Năm 1998, khi Nhà nước đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T tiếp tục trình báo Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng. Do đó, bà H không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2002, Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng tiến hành giải quyết tranh chấp nhưng không thành, ban điều hành khu phố có cắm mốc tạm thời để giữ nguyên hiện trạng chờ các cơ quan Nhà nước giải quyết, tránh để các bên xảy ra xô xát. Năm 2008, khi đang trong quá trình tranh chấp, bà H đã dựng hàng rào tạm xung quanh khu đất tranh chấp. Việc bà H trình bày hàng rào là do ông Phan Văn H1 xây dựng từ năm 1992 là không đúng sự thật.

Tại Công văn số 1826/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 10/4/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và Công văn số 455/PTNMT-ĐĐ ngày 05/3/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên đều xác định là theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 300545/XD.SH ngày 20/3/1988 đứng tên bà Đặng Thị Ph và Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 00025/XD.SH ngày 03/3/1993 đứng tên bà Nguyễn Thị T là một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Khu đất của bà T và bà Phận đã cho bà T có sơ đồ xác định rõ tứ cận của diện tích đất được Nhà nước công nhận. Như vậy, nguồn gốc đất của nguyên đơn được xác lập rõ ràng. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, bị đơn không giao nộp được chứng cứ xác định bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp 45,2m² mà chỉ giao nộp được một bản photo Giấy sang nhượng quyền sở hữu đề ngày 14/6/1991 giữa ông Nguyễn Văn Ch và ông Phan Văn H1 nên không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, lời khai của bị đơn cũng có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất về diện tích đất nhận chuyển nhượng, có lời khai xác định là mua của ông H1 căn nhà lá gắn liền diện tích đất 156m², có lời khai xác định diện tích đất là 130m², tờ khai thuế thì xác định diện tích đất là 70m². Tại Giấy sang nhượng đất ở đề ngày 09/4/1997 thì bà H lại xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn H1 là 80m² và chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Thái S 40m². Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Ch xác định chỉ bán cho ông Phan Văn H1 căn nhà lá diện tích 24m² gắn liền diện tích đất 44m². Như vậy, bị đơn bà Phan Thị Lê H nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn H1 diện tích đất 44m² nhưng sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ 44m² đó cho ông Lê Thái S còn phần đất hiện nay tranh chấp là do bà H tự lấn chiếm trong quá trình sử dụng.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Mẫu trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 23, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên cung cấp ngày 29/7/2016, kết quả thẩm định ngày 24/4/2020 và kết quả định giá tài sản do Tòa án tiến hành vào ngày 25/4/2019, không yêu cầu định giá lại. Vì giá đất, các tài sản trên đất hiện không có gì thay đổi.

Qua nhiều lần bà T yêu cầu bà H phải trả lại quyền sử dụng phần đất hợp pháp cho bà T. Tuy nhiên, bà H không đồng ý. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

+ Buộc bị đơn bà Phan Thị Lê H trả lại diện tích đất 45,2m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn giá trị các tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp.

+ Nguyên đơn thống nhất việc tự nguyện bồi hoàn trị giá tài sản trên đất cho bà H.

+ Riêng đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Thái S đối với phần đất 08m² tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, bà T xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông S.

- Bị đơn bà Phan Thị Lệ H trình bày:

Năm 1992, bà H có mua một căn nhà lá gắn liền với diện tích đất khoảng hơn 100m² của ông Phan Văn H1. Việc sang nhượng nhà đất có lập văn bản và được Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng xác nhận. Ngoài ra, ông H1 còn giao cho bà H bản chính “Giấy sang nhượng nhà cửa” đề ngày 14/6/1991 giữa ông Nguyễn Văn Ch và ông Phan Văn H1. Tuy nhiên, hiện nay bà H đã làm thất lạc bản chính các giấy tờ mua bán nêu trên nên không giao nộp được cho Tòa án. Trước khi bán nhà cho bà H thì ông H1 đã xây dựng hàng rào xung quanh khu đất.

Năm 1994, vợ chồng bà H dỡ bỏ căn nhà lá dựa đã mua của ông H1 và xây dựng căn nhà diện tích 27m² kèm theo là gian bếp để sinh sống. Khi xây dựng nhà thì bà T không tranh chấp, ngăn cản. Năm 1997, bà H bán căn nhà bếp gắn liền diện tích đất khoảng 45m² cho vợ chồng ông Lê Thái S, việc chuyển nhượng được thể hiện bằng “Giấy sang nhượng đất ở” đề ngày 09/4/1997 nhưng không được công chứng, chứng thực.

Trước đây tại các bản khai và trong quá trình hòa giải, bà H khai không thống nhất về diện tích đất là do lúc đó không đo đạc thực tế mà chỉ ước chừng.

Năm 2000, khi bà H tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lúc đó đang tranh chấp đất với bà Nguyễn Thị T. Năm 2002, Ủy ban nhân dân thị trấn Uyên Hưng giải quyết tranh chấp đất giữa bà T với bà H và có đóng cọc bê tông xác định ranh giới giữa các bên.

Nguyên nhân dẫn đến đất của bà T bị thiếu so với diện tích được Nhà nước công nhận là do Nhà nước mở rộng đường chứ không phải do bà H lấn chiếm. Toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp 45,2m² là do vợ chồng bà tạo lập. Do đó, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Phan Thị Lệ H thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 23, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên cung cấp ngày 29/7/2016, kết quả thẩm định ngày 24/4/2020 và kết quả định giá tài sản do Tòa án tiến hành vào ngày 25/4/2019, không yêu cầu định giá lại. Vì trị giá các tài sản là đất và tài sản trên đất hiện nay không có gì thay đổi. Bà H xác định, các giấy tờ về việc mua bán khu đất giữa các bên bà chỉ có bản photo nên không có bản chính để đối chiếu cũng như giao nộp cho Tòa án.

- Bị đơn ông Lê Thái S trình bày:

Ông S thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính số 23 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 29/7/2016, kết quả định giá tài sản ngày 25/4/2019 và trình bày:

Năm 1997, vợ chồng ông S mua của bà Phan Thị Lệ H 01 căn bếp gắn liền với diện tích đất khoảng 45m² tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Văn Ch chuyển nhượng cho ông Phan Văn H1 và sau đó ông H1 chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Lệ H. Do vợ ông S là cháu ruột của bà H nên hai bên chỉ viết giấy tay có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Vân là chị gái của bà H và tổ trưởng tổ dân phố lúc bấy giờ. Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị T đã rút yêu cầu khởi kiện phần đất liên quan đến ông nên ông S không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1 trình bày:

Năm 1991, ông H1 mua của ông Nguyễn Văn Ch 01 căn nhà mái lá, vách tre, nền đất gắn liền diện tích đất 130m². Sau khi mua nhà, ông H1 có làm hàng rào bằng cây dong và dây kẽm gai làm ranh giới với đất của bà Phận và ông T7. Năm 1992, ông H1 bán căn nhà gắn liền diện tích đất 130m² nêu trên cho bà Phan Thị Lệ H. Việc sang nhượng nhà đất giữa ông Ch và ông H1 cũng như giữa ông H1 và bà H có lập văn bản và được Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng xác nhận. Ông H1 đã giao cho bà H bản chính giấy sang nhượng giữa ông Ch với ông H1 và giữa ông H1 với bà H và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Ông Ch là con của bà Đặng Thị Ph và là em ruột của bà Nguyễn Thị T. Năm 1986, bà Phận cho ông Ch xây dựng một căn nhà diện tích 24m² kết cấu mái lá dứa, vách tre, nền đất gắn liền với diện tích đất 44m². Năm 1991, ông Ch bán căn nhà lá gắn liền diện tích đất 44m² nêu trên cho ông Phan Văn H1 với giá 03 chỉ vàng. Việc mua bán chỉ viết giấy tay không được công chứng, chứng thực, trong giấy viết tay không ghi diện tích đất mà chỉ ghi là bán nhà. Sau đó, ông H1 đã bán nhà cho bà H và bà H bán lại cho ông Lê Thái S nên đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Cẩm H2, bà Dương Thị Cẩm L2, ông Dương Hoàng T3, ông Dương Thanh T2, bà Dương Thị Cẩm V và bà Dương Thị Cẩm H3 thống nhất trình bày:

Các ông, bà là con của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn Nhơn (chết năm 1986). Các ông, bà thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn và đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ trình bày:

Ông Đ là chồng của bị đơn bà Phan Thị Lệ H. Ông thống nhất với ý kiến của bà H, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Ngọc Uyên Mai trình bày:

Bà M là con của bị đơn bà Phan Thị Lệ H. Trong thời gian tranh chấp quyền sử dụng đất thì bà M còn nhỏ; bà M thống nhất với ý kiến của bà H.

- Bà Phan Thị Lệ H với tư cách là người đại diện hợp pháp của cháu Bùi Phan Tường V trình bày:

Thống nhất với toàn bộ phần trình bày và ý kiến của bị đơn Phan Thị Lê Hằng, không bổ sung thêm vấn đề nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị Kim C1 thống nhất trình bày:

Ông V và bà C1 là cháu của bà Phan Thị Lệ H. Hiện ông V sinh sống với bà H tại căn nhà và đất xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, ông V và bà C1 không đóng góp công sức tạo lập tài sản gì gắn liền với diện tích đất tranh chấp giữa bà T với bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Hồng N1 trình bày:

Bà Nhung là vợ của bị đơn ông Lê Thái S. Năm 1997, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Lệ H 01 căn bếp gắn liền diện tích đất khoảng 45m² tại khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, vợ chồng bà Nhung chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất có tranh chấp. Việc sang nhượng chỉ viết giấy tay có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Vân là chị gái của bà H và tổ trưởng tổ dân phố lúc bấy giờ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Y thống nhất trình bày:

Bà Năm và ông Y là con của bà Đặng Thị Ph và là em ruột của bà Nguyễn Thị T. Diện tích 100m² thuộc thửa số 70 và 145m² thuộc thửa số 71 thuộc quyền sử dụng của bà T. Nguồn gốc đất là của cụ Nguyễn Văn Ch. Tuy nhiên, bà T đã thanh toán trị giá đất cho bà Hồ Thị L là cháu của cụ Chỉnh. Bà Năm và ông Y không tranh chấp với bà T. Do đó, bà Năm và ông Y không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa các đương sự và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị S trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa các bên là của ông ngoại bà Hồ Thị S là cụ Nguyễn Văn Ch có từ trước giải phóng, đã được chính quyền chế độ cũ cấp trích lục địa bộ. Tuy nhiên, gia đình không quản lý, sử dụng hay xảy ra tranh chấp với các bên. Bà Sáu xác định không tranh chấp liên quan đến khu đất và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án sơ thẩm số 63/2015/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2015 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn Phan Thị Lệ H như sau:

Buộc bà Phan Thị Lệ H trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 49m², thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, (có bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Phan Thị Lệ H giá trị tài sản trên đất là căn nhà có giá trị là 29.106.600 đồng (hai mươi chín triệu một trăm lẻ sáu nghìn sáu trăm đồng) là trị giá tài sản trên đất.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với ông **Lê Thái S** về việc yêu cầu **ông S** phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 08m².

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử, bà H kháng cáo toàn bộ bản án.

- Tại Bản án phúc thẩm số 163/2016/DS-PT ngày 05 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Lệ H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2015/DS-ST ngày 09/10/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Phan Thị Lệ H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Phan Thị Lệ H giao cho bà Nguyễn Thị T diện tích 45,2m², gắn liền căn nhà diện tích 27m², thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Phan Thị Lệ H tổng số tiền 32.565.000 đồng (bao gồm giá trị căn nhà 31.725.000 đồng và 01 cây mít 840.000 đồng). Sau khi bà Nguyễn Thị T thanh toán xong cho bà Phan Thị Lệ H thì bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu các tài sản này.

Bà Phan Thị Lệ H được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bà Nguyễn Thị T thanh toán tiền xong.

Ngày 22/6/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 81/2017/KNGĐT-VC3, kiến nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2015/DS-ST ngày 09/10/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên và Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2016/DS-PT ngày 05/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 22/2017/DS-GĐT ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 81/2017/KNGĐT-VC3 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2016/DS-PT ngày 05/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2015/DS-ST ngày 09/10/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên đã tuyên:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Lê Thái S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 08m² tại khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Phan Thị Lệ H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.1. Buộc bà Phan Thị Lệ H giao cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 45,2m² (trong đó có 29,4m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23, tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường nhựa;

Hướng Tây giáp thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23 của ông Nguyễn Hữu T7;

Hướng Nam giáp thửa đất số 71, tờ bản đồ số 23 của bà Nguyễn Thị T;

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 do vợ chồng ông Lê Thái S đang quản lý, sử dụng, (có sơ đồ kèm theo).

2.2. Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 45,2m² (trong đó có 29,4m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương và được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 45,2m² nêu trên gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 27m²; 6,3m² hàng rào lưới B40, cột sắt và 01 cây mít.

2.3. Bà Nguyễn Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 45,2m² (trong đó có 29,4m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

2.4. Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất cho bà Phan Thị Lệ H và ông Bùi Văn Đ với số tiền là 33.739.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền lưu cư, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phan Thị Lệ H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định số 09/QĐKN/VKS-DS ngày 29/7/2019.

- Tại Bản án phúc thẩm số 278/2019/DS-PT ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên:

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phan Thị Lệ H.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại Bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Lê Thái S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 08m² tại khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Phan Thị Lệ H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.1. Buộc bà Phan Thị Lệ H giao trả cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 45,2m² (trong đó có 29,4m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23 của ông Nguyễn Hữu T7;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 71, tờ bản đồ số 23 của bà Nguyễn Thị T;

- Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 do vợ chồng ông Lê Thái S đang quản lý, sử dụng.

(Có sơ đồ kèm theo)

2.2. Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 45,2m² (trong đó có 29,4m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương và được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 45,2m² nêu trên gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 27m², kết cấu mái tole, vách tường, nền xi măng; hàng rào lưới B40, cột sắt, diện tích 6,3m²; 01 cây mít khoảng 10 năm tuổi và 01 trụ xi măng làm bàn thờ thiên.

2.3. Bà Nguyễn Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 45,2m² (trong đó có 29,4m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

2.4. Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản gắn liền với đất cho bà Phan Thị Lệ H với số tiền là 33.739.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/5/2020, bị đơn bà Phan Thị Lệ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/5/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 07/QĐKN/VKS-DS theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn bà H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người kháng nghị vẫn giữ yêu cầu kháng nghị; nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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: Theo nguyên đơn trình bày, bà Phận sang nhượng đất của ông Nguyễn Văn T5 không xác định diện tích, vị trí nhà đất. Đến khi nguyên đơn bà T thỏa thuận với cháu ông Ch là bà L cũng không thể hiện diện tích, vị trí nhà đất sang nhượng. Không có tài liệu hay văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định vị trí thửa đất số 70 có nằm trong bản trích sao địa bộ và sao lục họa đồ vị trí thửa đất mà bà T cung cấp là cùng một vị trí. Mặt khác, hồ sơ thể hiện trước khi bà T khởi kiện bà H và ông S thì bà T đã khởi kiện nhiều người nhưng sau đó rút đơn khởi kiện. Điều này khẳng định rằng bà T cũng không xác định được các thửa 70, 71 bà Phận mua của ông Trọt (sau đó bà T thỏa thuận trả tiền mua đất cho bà L) thực tế có hiện trạng như thế nào và diện tích chính xác là bao nhiêu. Theo Giấy viết tay ngày 14/6/1991 giữa bên bán là ông Ch và bên mua nhà là ông H1 không thể hiện giá cả và diện tích chuyển nhượng. Năm 1992, ông H1 sang nhượng cho bà H căn nhà và trên khuôn viên đã có rào chắn (ông H1 khai đã rào chắn). Đồng thời, phúc đáp của Chi cục Thuế thị xã Tân Uyên xác định bà H nộp thuế với diện tích 70m². Mặt khác, bị đơn xây nhà từ năm 1994, bà T cho rằng khi bị đơn xây căn nhà diện tích 27m² thì đã trình báo với Ban điều hành ấp 2 và Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng nhưng không

được giải quyết, tuy nhiên bà T không có chứng cứ chứng minh. Đến năm 2000, bà T mới có đơn gửi cơ quan có thẩm quyền để tranh chấp với bà H. Như vậy, có thể xác định từ khi bà H xây nhà vào năm 1994 đến năm 2000, bà T không tranh chấp, khiếu nại bà H. Thực tế, bà H là người sử dụng ổn định, xuyên suốt diện tích đất tranh chấp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chủ sử dụng đất đối với Nhà nước và từ năm 2002, bà T và bà H đã thống nhất lập hàng rào có chứng nhận của chính quyền địa phương. Do đó, theo quy định tại điểm b3, Mục 2.2, Phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có thể xác định bà H là người có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp nêu trên. Tại cấp phúc thẩm tiến hành xác minh việc bà T và bà H có tranh chấp từ năm 1994 hay không thì chỉ là lời khai không có tài liệu nào thể hiện việc có tranh chấp của các bên được chính quyền giải quyết. Theo Công văn số 1277/SXD-QLN TTBD ngày 13/5/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương thì giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa đã cấp cho bà Đặng Thị Ph là chủ sở hữu ngôi nhà 0340/D theo Giấy mang danh bạ số 300545/XD.SH không có công nhận 200m² đất. Từ những nhận định trên, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Lê Thái S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn Y, ông Phan Văn H1, bà Lý Thị Hồng N1, ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Bùi Văn Đ, bà Dương Thị Cẩm H2, bà Dương Thị Cẩm L2, ông Dương Hoàng T3, ông Dương Thanh T2, bà Dương Thị Cẩm V, bà Dương Thị Cẩm H3, bà Hồ Thị S, bà Bùi Phan Uyên M có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên theo quy định tại khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định nguồn gốc đất tranh chấp đứng tên trong bằng khoán là cụ Nguyễn Văn Ch. Năm 1993, bà Hồ Thị L là cháu ngoại của cụ Nguyễn Văn Ch yêu cầu bà T thanh toán giá trị đất và bà T đã trả cho bà L 02 (hai) chỉ vàng 24K. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh người thừa kế của cụ Chỉnh, thể hiện tại Công văn số 64/UBND-TP ngày 06/5/2019 của Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xác định: Cụ Nguyễn Văn Ch chết đã lâu nên chỉ xác định được cụ Chỉnh có con gái tên Nguyễn Thị Lối (đã chết ngày 16/9/1996), bà Lối có 02 con gái tên Hồ Thị L (đã chết ngày 24/7/2011) và bà Hồ Thị S, sinh năm 1955. Theo lời khai của bà Sáu thì bà Hồ Thị L không có chồng, con; bà Sáu không tranh chấp gì liên quan đến vụ án này. Do đó, Tòa án chỉ đưa bà Hồ Thị S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không có căn cứ xác định các con cháu khác của cụ Nguyễn Văn Ch.

[3] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 08m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U,

thị xã T, tỉnh Bình Dương đối với bị đơn ông Lê Thái S là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Thái S là đúng quy định của pháp luật.

[4] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phan Thị Lệ H phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 45,2m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23 tại Tổ B, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 69 đứng tên ông Nguyễn Hữu T7, ranh là hàng rào lưới B40, trụ bê tông;
- Hướng Nam giáp thửa số 71 đứng tên bà Nguyễn Thị T;
- Hướng Bắc giáp phần đất thuộc thửa số 70 hiện bị đơn ông Lê Thái S đang quản lý, ranh là tường nhà do bà Phan Thị Lệ H xây dựng.

[5] Bị đơn bà H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1 thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Đặng Thị Ph. Năm 1991, bà Phận ủy quyền cho ông Ch bán cho ông H1 theo giấy giao quyền sử dụng quyền sở hữu nhà (bút lục 119) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Uyên Hưng xác nhận. Đến năm 1992, ông H1 lập giấy tay bán lại cho bà H, không ghi diện tích nhưng ước tính ngang 13m, dài 12m, giấy tay được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Uyên Hưng nhưng hiện nay đã bị thất lạc.

[6] Ông Nguyễn Văn Ch cho rằng ông Ch có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông H1 một căn nhà diện tích khoảng 44m², vị trí thỏa thuận chuyển nhượng hiện nay là vị trí căn nhà ông S đang sử dụng.

[7] Xét thấy, bà Nguyễn Thị T xác định nguồn gốc đất tranh chấp do bà Đặng Thị Ph (mẹ ruột bà T) đã mua lại của ông Nguyễn Văn T5 03 căn nhà trên diện tích đất được cấp “Trích lục địa bộ tạm” cấp ngày 21/6/1957, có số địa bộ cũ 94, số địa bộ mới 46, tờ bản đồ số 48, diện tích đất thổ cư 0^H.02.50 cho cụ Nguyễn Văn Ch theo “Giấy sang nhượng nhà, đất” đề ngày 28/7/1973. Theo “Trích lục địa bộ tạm” cấp ngày 21/6/1957 cho ông Nguyễn Văn Ch có số địa bộ cũ 94, số địa bộ mới 46, tờ bản đồ số 48, diện tích đất thổ cư 0^H.02.50 có tứ cận: Đông giáp sở số 46; Tây giáp sở số 49; Nam giáp quốc gia; Bắc giáp số 47. Theo Trích sao số địa bộ của ông Trần Văn Cẩn (bút lục 177) thì thửa đất của ông Cẩn là sở số 47, khu đất của cụ Cẩn hiện nay là thửa đất số 69 đứng tên ông Nguyễn Hữu T7, ranh là hàng rào lưới B40, trụ bê tông (ông T7 là cháu cụ Cẩn) cũng như tại phần ghi ranh giới trong “Trích lục địa bộ tạm” cấp ngày 25/5/1957 cho cụ Trần Văn Cẩn đã thể hiện hướng Nam giáp Nguyễn Văn Ch. Trong quá trình sử dụng, bà Phận đã cho con là bà Nguyễn Thị T phần đất có 02 căn nhà trên đất với tổng diện tích 57m², phần đất này đã được bà T đã tiến hành đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) vào ngày 23/10/1990. Phần còn lại, bà Phận tiến hành đăng ký, kê khai vào ngày 02/8/1987 với khu đất có diện tích 200m², trên đất có 01 căn nhà diện tích 42m² được Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) cấp Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 300545/XD-SH ngày 20/3/1988 cho bà Đặng Thị Ph, nhà có số nhà 0340/D. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh

chấp có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Ch, bà Phận đã đăng ký và đã được cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất từ năm 1987 là phù hợp.

[8] Bị đơn bà H cho rằng phần đất tranh chấp mua từ ông H1 vào năm 1992, diện tích ngang khoảng 13m, dài 12m. Bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh diện tích chuyển nhượng. Trong khi đó, lời khai của ông Ch cho rằng chỉ bán cho ông H1 căn nhà lá có diện tích 24m², nền đất gắn liền có diện tích 44m². Theo “Giấy giao quyền sở hữu nhà” ngày 14/6/1991 giữa bên giao nhà Nguyễn Văn Ch, bên nhận nhà Phan Văn H1 và người ủy quyền là bà Đặng Thị Ph được Ủy ban nhân dân xã Uyên Hưng xác nhận có nội dung: *“Tôi có nhượng lại căn nhà số 0340/D, tổ 5, ấp 2, xã Uyên Hưng, huyện Tân Uyên cho em tôi là Phan Văn H1... và được sự ủy quyền của mẹ tôi là: Đặng Thị Ph để giao lại cho: Phan Văn H1...”*. Như vậy, nội dung giấy viết tay này không ghi giá cả, diện tích chuyển nhượng nhưng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì căn nhà số 0340/D có diện tích 42m². Điều này chứng minh lời trình bày của ông H1 mua diện tích từ ông Ch 130m² là không có căn cứ, đồng thời chứng cứ trên là bản photocopy, không có bản chính, không đảm bảo giá trị chứng cứ theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài chứng cứ trên, ông H1 cũng như bà H không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho việc ông H1 và bà H thỏa thuận chuyển nhượng 130m².

[9] Theo kết quả xác minh thể hiện vị trí đường bờ hẻm và đường bờ sông theo sơ đồ vị trí nhà, đất ngày 02/8/1987 cấp cho bà Phận hiện nay là đường nhựa theo Mảnh trích lục địa chính ngày 29/7/2016. Theo sơ đồ vị trí nhà, đất ngày 02/8/1987 thì cạnh bờ hẻm và đường sông cho chiều dài là 20m. Đối chiếu với kết quả theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2020, nếu lấy mốc giới cố định là từ thửa 72 kéo một đường thẳng vuông góc theo sơ đồ vị trí nhà đất thì thực tế bà T đang quản lý, sử dụng có chiều ngang là 13,84m là thiếu so với trích lục đã được cấp. Như vậy, có căn cứ xác định bà H lấn chiếm đất của bà T vì sau khi mua đất từ ông H1, bà H đã chuyển nhượng cho ông S thì không thể còn lại diện tích đất 45,2m².

[10] Bà H cho rằng khi mua nhà, đất thì khuôn viên đã có rào chắn. Bà H đã tháo dỡ nhà lá, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1994, khi bà H xây dựng nhà thì bà T biết việc bà H xây dựng nhà từ năm 1994 nhưng không có ý kiến gì. Trình bày của bà H không phù hợp vì theo xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Uyên Hưng thể hiện trong khoảng thời gian từ năm 1994 đến năm 2000, bà T có tranh chấp với bà H liên quan đến nhà, đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ 23, điều này phù hợp lời thừa nhận của bà H là vào năm 2000 khi bà H tiến hành kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có tranh chấp với bà T. Đến năm 2002, bà T tiếp tục tranh chấp, việc các bên cắm mốc ranh vào năm 2002 là để chờ cơ quan chính quyền giải quyết không phải xác lập thống nhất ranh giới vì tiếp đến năm 2005 bà T tiếp tục tranh chấp cho đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định bà T không thống nhất ranh giới như bà H trình bày.

[11] Theo kết quả cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên thể hiện từ năm 1987 đến nay, khi tiến hành mở rộng đường nhựa thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính ngày 29/7/2016 thì không có thu hồi diện tích đất thửa 70, 71, tờ bản đồ số 23. Như vậy, việc bà H cho rằng đất bà T thiếu là do mở rộng đường bờ sông là không có căn cứ.

[12] Đối chiếu diện tích tại kết quả đo đạc Mảnh trích lục địa chính ngày 29/7/2016 thì tổng diện tích mà bà T xác định là 248,6m² là phù hợp với diện tích

250m² theo “Trích lục địa bộ tạm” ngày 21/6/1957 cho cụ Chính nên có căn cứ xác định ngoài việc bà H lấn chiếm thì xung quanh ranh giới đất là ổn định, các hộ xung quanh của bà T không ai lấn chiếm đất của bà T.

[13] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là không có căn cứ chấp nhận.

[14] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không phù hợp.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 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. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07/QĐKN/VKS-DS ngày 21/5/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Lệ H.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phan Thị Lệ H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038056 ngày 29/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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 Tân Uyên;
- TAND thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết