

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 37/2022/DS-PT
Ngày 17-02-2022
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Bùi Văn Tâm.

- 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 17 tháng 02 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 224/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 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 245/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh D, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Đào Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Đào Thị H: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A tổ A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2021).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1944; địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Số H, đường B, tổ K, khu T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958; địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Văn P, sinh năm 1968;

3. Bà Hồ Thị D, sinh năm 1968;

4. Bà Lê Thị T, sinh năm 1991;

5. Ông Lê Văn T, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: Số C, đường số C, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1949;

7. Bà Thượng Thị V, sinh năm 1953;

8. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1982;

9. Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1988;

10. Bà Huỳnh Thị Ngọc Y, sinh năm 1990;

11. Bà Dương Thị Như T, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Đào Minh T, sinh năm 1980;

13. Bà Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số F, đường số B, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

14. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ B, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

15. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

16. Ông Vũ Ngọc D, sinh năm 1963;

17. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số B đường ĐT F, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

18. Ông Phạm Thanh T, sinh 1972;

19. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

20. Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1985;

21. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1989;

Cùng hộ khẩu thường trú: Số A, khu phố C, tổ B, ấp A, xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

22. Ông Thượng Công T, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

23. Bà Thượng Thị Hồng T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số E, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

24. Bà Trần Hồng P, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

25. Bà Trần Hồng H, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

26. Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1987; địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

27. Ông Huỳnh Văn P, chết năm 2012.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn P:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965;

- Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1982;

- Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1986;

- Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1995;

- Bà Huỳnh Thị P;

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

28. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1981;

29. Ông Đinh Hoàng L, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

30. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1972; địa chỉ: S, tổ A, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

31. Ông Đặng D, sinh năm 1982;

32. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986;

33. Ông Đặng Hữu D, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

34. Ông Lê Sỹ T, sinh năm 1982;

35. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1985;

Cùng hộ khẩu thường trú: Số A, tổ 6, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Số A, đường H, tổ C, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

36. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố B, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Hồng T – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, tỉnh Bình Dương (Công văn ủy quyền số 2980/GUQ-UBND ngày 12/8/2019).

37. Ủy ban nhân dân phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn T – Chức vụ: Chủ tịch.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1929; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trần Văn M, sinh năm 1960; địa chỉ: Số C, đường B, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1950; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Trịnh Minh N, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Trịnh Minh Q, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H là ông Đặng Tấn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 21/11/2011 và các đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Thửa đất 236, 237 và 245, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông bà nội của ông Huỳnh D tên là cụ Huỳnh Văn L (đã chết) và cụ Nguyễn Thị L (đã chết) khai phá từ trước năm 1950. Năm 1976, cụ L, cụ L giao lại cho ông D quản lý, sử dụng. Ông D trồng cây lâu năm, đắp đập làm hồ chứa nước và trồng hoa màu trên đất. Cuối năm 1976, ông D đi bộ đội. Đến năm 1978, ông D về phép thì ông Huỳnh Văn T mượn của ông D một phần diện tích đất thuộc thửa 245 để trồng hoa màu. Cùng thời điểm năm 1978, ông Trịnh Văn Q cũng tự ý sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa 245 để trồng hoa màu mà không được sự đồng ý của ông D. Năm 1980, sau khi xuất ngũ ông D về lấy lại đất từ ông Q, ông T và tiếp tục canh tác trên đất .

Đến năm 1997, khi Nhà nước có chủ trương cấp đất đại trà ông D tiến hành đăng ký, kê khai đối với toàn bộ diện tích đất mà ông D đang quản lý, sử dụng bao gồm cả diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 236, 237 và 245. Năm 2000, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ) thì phát hiện diện tích đất được cấp Giấy CNQSDĐ thiếu các thửa 236, 237 và 245, tờ bản đồ số 02. Sau khi phát hiện sự việc, ông D đến Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) P, thị xã T để báo với cán bộ địa chính xã (nay là phường) P và được trả lời miệng sẽ cho ông D kê khai, đăng ký bổ sung các thửa 236, 237 và 245. Sau nhiều lần ông D đến Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) P yêu cầu được đăng ký để cấp Giấy CNQSDĐ nhưng không có kết quả; đến năm 2010 thì Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) P mới thông báo là diện tích các thửa 236, 237 và 245 đã được cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389 QSDĐ/TU cho hộ bà Trần Thị Hồng M vào ngày 03/6/1999.

Ông D, bà H cho rằng, việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Trần Thị Hồng M là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, ông D, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389QSDĐ/TU cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M vào ngày 03/6/1999 và công nhận cho ông D, bà H diện tích đất 9.145m² thuộc các thửa 236, 237 và 245.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần 01, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trần Thị Hồng M trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 6.283,4m² và yêu cầu Tòa án hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389QSDĐ/TU cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M vào ngày 03/6/1999.

Sau khi thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần 02, nguyên đơn ông Huỳnh D, bà Đào Thị H sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Ông D, bà H yêu cầu bà Trần Thị Hồng M trả lại diện tích đất 9.145m², thuộc thửa 236, 237 và 245, tờ bản đồ số 02, tại phường P, thị xã T và yêu cầu Tòa án hủy các Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M vào ngày 03/9/1999; hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02229, thửa 745, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 16/10/2007; hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02230, thửa 744, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đinh Hoàng L và bà Nguyễn Thị T vào ngày 16/10/2007; hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02673, thửa 731, tờ bản đồ số 02, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Huỳnh Văn N và bà Thượng Thị V vào ngày 20/02/2008; hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H01801, thửa 730, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Hồ Thị D và ông Lê Văn P vào ngày 14/5/2007.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M vào ngày 03/9/1999; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án hủy các Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02229, thửa 745, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 16/10/2007; hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02230, thửa 744, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đinh Hoàng L và bà Nguyễn Thị T vào ngày 16/10/2007; hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02673, thửa 731, tờ bản đồ số 02, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Huỳnh Văn N và bà Thượng Thị V vào ngày 20/02/2008; hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H01801, thửa 730, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Hồ Thị D và ông Lê Văn P vào ngày 14/5/2007 và thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn

yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Hồng M trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 6.283,4m², thuộc thửa 236, 237 và 245, tờ bản đồ số 02, tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương; đối với diện tích đất 2.754,9m² thuộc các thửa 730, 731, 744 và 745, bà Minh đã chuyển nhượng trước năm 2011, nguyên đơn yêu cầu bà M phải bồi thường trị giá đất cho nguyên đơn theo giá mà Hội đồng định giá thị xã T đã định giá là 10.000.000 đồng/m² với số tiền 27.549.000.000 đồng.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là bản photo tờ tường trình nguồn gốc đất của gia đình, phiếu thu ngày 09/7/2004, phiếu chi ngày 09/7/2011; quyết định số 19 ngày 24/3/1980, hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01284 ngày 03/6/1999 của hộ ông Huỳnh D, sơ đồ tổng thể khu đất gia đình ông C, ông D và các hộ xung quanh liền kề; bản sao biên bản hòa giải ngày 11/5/2011 của Ủy ban nhân dân phường P; bản sao biên bản đối thoại trực tiếp về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ông D tranh chấp với ông N, ông N, bà M ngày 09/4/2011 của Ủy ban nhân dân phường P; bản sao biên bản đối thoại trực tiếp về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ông D tranh chấp với bà Trần Thị Hồng M ngày 09/4/2011 của Ủy ban nhân dân phường P; bản sao biên bản đối thoại trực tiếp về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ông D tranh chấp với ông Thái Văn N ngày 09/4/2011 của Ủy ban nhân dân phường P; bản sao biên bản xác minh đất tranh chấp quyền sử dụng đất ông D tranh chấp với ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M ngày 07/4/2011 của Ủy ban nhân dân phường P; bản sao biên bản xác minh đất tranh chấp quyền sử dụng đất ông D tranh chấp với ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M ngày 13/4/2011 của Ủy ban nhân dân phường P; bản sao biên bản xác minh đất tranh chấp quyền sử dụng đất ông D tranh chấp với ông Nguyễn Văn N, ông Thái Văn N và bà Trần Thị Hồng M ngày 13/4/2011 của Ủy ban nhân dân phường P; bản sao hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02673 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Huỳnh Văn N, bà Thượng Thị V ngày 20/02/2008; bản sao hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 03/9/1999 cho hộ bà Trần Thị Hồng M; bản sao hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02229 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/10/2007 cho bà Nguyễn Thị H; bản sao hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02230 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/10/2007 cho ông Đinh Hoàng L và bà Nguyễn Thị T; bản sao hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H01801 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 14/5/2007 cho bà Hồ Thị D và ông Lê Văn P; bản photô Vi bằng số 257/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại D lập ngày 05/10/2015; bản sao Vi bằng số 256/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại D lập ngày 05/10/2015; bản sao Vi bằng số 255/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại D lập ngày 05/10/2015; bản sao Vi bằng số 257/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại D lập ngày 05/10/2015; bản sao Vi bằng số 267/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại D lập ngày 07/10/2015; bản sao Vi bằng số 266/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại D lập ngày 07/10/2015; bản sao Vi bằng số 268/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại D lập ngày 07/10/2015; bản chính đơn xác nhận nguồn gốc đất của ông Huỳnh Văn P 12/11/2012; bản photô giấy xác nhận nguồn gốc đất của ông Trần Văn M ngày 30/10/2011; bản photô giấy xác nhận nguồn gốc đất của bà Huỳnh Thị S ngày 21/10/2011; bản photô giấy xác nhận nguồn gốc đất của bà Huỳnh Văn T ngày 18/9/2011; bản photô giấy xác nhận nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn S ngày 17/9/2011; bản photô giấy xác nhận nguồn gốc đất của ông Huỳnh Văn N ngày 18/9/2011.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M là ông Phạm Văn S thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị Hồng M là người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 9.145m² thuộc các thửa 236, 237 và 245, tờ bản đồ số 02, tại phường P, thị xã T, theo Giấy CNQSDĐ số 01389QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M vào ngày 03/6/1999. Nguồn gốc đất là do bà M nhận chuyển nhượng đất của ông Trịnh Văn N và ông Huỳnh Văn T vào khoảng năm 1983. Việc nhận chuyển nhượng có giấy tờ tay nhưng hiện nay bà Minh không còn lưu giữ những giấy tờ này. Năm 1996, bà M đi đăng ký, kê khai cấp đất thì bà M kê khai đất có nguồn gốc đất là do cha bà M là ông Trần Văn B (đã chết) để thừa kế lại cho bà M. Năm 1997, bà M được cấp Giấy CNQSDĐ số 02332QSDĐ/TU với diện tích 8.021m². Đến năm 1998, bà M xin cấp đổi giấy CNQSDĐ. Ngày 03/6/1999, hộ bà M được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số 01389QSDĐ/TU, diện tích được cấp 9.145m², thửa 236, 237 và 245. Khi xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M khai lại nguồn gốc đất là do khai hoang năm 1974. Tuy nhiên, bà Minh xác định đất có nguồn gốc là do bà M nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn N và ông Huỳnh Văn T. Lý do hai lần xin cấp đất bà M kê khai nguồn gốc đất khác nhau là do cán bộ địa chính hướng dẫn kê khai như vậy không phải đóng tiền thuế nên trong đơn xin cấp giấy CNQSDĐ năm 1996 và năm 1998, bà M mới khai thửa đất 236, 237 và 245 có nguồn gốc thừa kế và khai hoang.

Quá trình quản lý, sử dụng đất đến năm 2007, bà M chuyển nhượng một phần thửa đất tranh chấp cho ông Đào Minh T với diện tích đất 478m², thửa 731; sau đó ông T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N và bà Thượng Thị V. Ông N, bà V được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02673 ngày 20/02/2008; ngày 14/5/2007, bà Minh chuyển nhượng cho vợ chồng bà Hồ Thị Dừa và ông Lê Văn Phúc diện tích đất 1.318m², thửa 730; bà Dừa, ông Phúc đã chuyển nhượng thửa đất 730 cho ông Lê Sỹ T, hiện ông T đã được cấp giấy CNQSDĐ; bà M chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Hoàng L diện tích đất 490m², bà T, ông L đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02230, thửa 744, tờ bản đồ số 02 vào ngày 16/10/2007; bà T và ông L đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Vũ Ngọc D và bà Nguyễn Thị T, bà Thiện và ông Diệp đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH00303 ngày 18/10/2010, thửa 744; ngày 26/9/2007, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 464m², thửa 745, bà Nguyễn Thị H đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02229 ngày 16/10/2007.

Đất tranh chấp có nguồn gốc bà M nhận chuyển nhượng hợp pháp, bà M sử dụng diện tích đất nêu trên là liên tục, ổn định; quá trình sử dụng bà M có đăng ký, đóng thuế và tiến hành đăng ký kê khai xin cấp Giấy CNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, bà M không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H là người quản lý, sử dụng diện tích đất 464m², thửa đất 745, tờ bản đồ số 02, tại khu phố P, phường P, thị xã T theo Giấy CNQSDĐ số vào sổ H02229 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2007 cho bà Nguyễn Thị H. Nguồn gốc đất do bà H nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Hồng M. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà H cho ông Nguyễn Công B thuê đất. Việc chuyển nhượng đất

của bà H là hợp pháp nên bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc D và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:

Năm 2010, ông D và bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất 490m², thửa 744, tờ bản đồ số 02, tại phường P, thị xã T từ ông Đinh Hoàng L và bà Nguyễn Thị T. Ông D và bà T được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH00303 ngày 18/10/2010. Ông D và bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N, bà Thượng Thị V, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Ngọc Y, bà Huỳnh Thị Ngọc A và bà Dương Thị Như T thống nhất trình bày:

Vào ngày 20/01/2008, ông N và bà V có nhận chuyển nhượng diện tích đất 478m², thửa đất số 731, tờ bản đồ số 02, tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ ông Đào Minh T. Việc chuyển nhượng đất là hợp pháp nên ông N, bà V, ông N, bà Y, bà A và bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bà V vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị D, ông Lê Văn P, bà Lê Thị T và ông Lê Văn T thống nhất trình bày:

Ngày 15/7/2004, gia đình ông P, bà D nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hồng M diện tích đất 1.318m²; đến ngày 14/5/2007, ông P và bà D được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số H01801, thửa 730, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng đất là hợp pháp nên ông P, bà D, bà T và ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P là bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Thị P, Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn M và Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:

Ông P là con của ông Huỳnh Văn T (đã chết hơn 10 năm). Khoảng năm 1990, ông T có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng M một phần đất mà hiện tại nguyên đơn ông D, bà H đang tranh chấp với bà M, nguồn gốc đất là do ông T khai hoang từ năm 1960. Sau khi khai hoang thì trồng hoa màu, trồng điều. Đến khoảng năm 1990, do hoàn cảnh khó khăn thì ông T chuyển nhượng đất cho bà M, khi chuyển nhượng thì trên đất đã có cây điều. Hiện tại gia đình của ông P không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan đến phần đất tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn T (đã chết) chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng M; việc ông D, bà H tranh chấp đất với bà M là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh T và bà Bùi Thị S thống nhất trình bày:

Ông T và bà S thuê đất của bà M từ tháng 7 năm 2012, với thời hạn 3 năm để mua bán phế liệu. Việc thuê đất có lập giấy tờ tay, việc tranh chấp giữa ông D, bà H và bà M, ông T và bà S không biết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công B và bà Phạm Thị Đ thống nhất trình bày:

Vào tháng 7 năm 2012, ông B có thuê đất của bà H để mua bán phế liệu, việc thuê đất có lập hợp đồng thuê đất, ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông D, bà H và bà M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Thượng Công T, bà Trần Hồng H, bà Thượng Thị Hồng T và bà Trần Hồng P trình bày:

Thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn bà Trần Thị Hồng M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Bà H là chủ sử dụng thửa đất 668 và 678, tờ bản đồ số 02, tại phường P, thị xã T. Ranh giới giữa thửa đất 668, 678 và 237 là con suối. Do vậy, bà H thống nhất theo hiện trạng thực tế sử dụng, không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Sỹ T và bà Lê Thị Y thống nhất trình bày:

Vào cuối năm 2016, vợ chồng ông T và bà Y nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị D và ông Lê Văn P quyền sử dụng đất diện tích 1.130,1m², thửa đất số 730, tờ bản đồ số 02, tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ CS02871 ngày 20/9/2016. Tại thời điểm, ông T và bà Y nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp nên ông T và bà Y không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương trình bày:

Tại Công văn số 942/PTN&MT-ĐĐ ngày 06/12/2012, Công văn số 21/PTN7MT-ĐĐ ngày 13/01/2015, Công văn số 303/PTN7MT-ĐĐ ngày 30/3/2017, Biên bản làm việc ngày 26/12/2019 có nội dung: Giấy CNQSDĐ số 02332 QSDĐ/TU cấp ngày 11/4/1997 được cấp theo Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993 và căn cứ trên đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ ngày 04/11/1996 của bà Trần Thị Hồng M có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P, thị xã T. Thời điểm cấp giấy CNQSDĐ thì trên địa bàn thị xã T chưa thành lập bản đồ địa chính nên đất chưa thể hiện số thửa và tờ bản đồ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế theo Biên bản đo đạc thực tế do Phòng Địa chính huyện T (nay là thị xã T) lập ngày 20/01/1997.

Giấy CNQSDĐ số 01389 ngày 03/6/1999 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M là đúng trình tự thủ tục quy định tại phần II, Thông tư 346/1998 – TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Diện tích được cấp giấy CNQSDĐ không qua đo đạc thực tế, chỉ căn cứ theo bản đồ địa chính thành lập năm 1997.

Giấy CNQSDĐ số H02673 ngày 20/02/2008 cấp cho ông Huỳnh Văn N và bà Thượng Thị V được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003. Diện tích được cấp Giấy CNQSDĐ không qua đo đạc thực tế,

chỉ căn cứ theo Giấy CNQSDĐ số H01802 đã cấp cho ông Đào Minh T và bà Nguyễn Hồng Q chuyển nhượng cho ông N và bà V.

Giấy CNQSDĐ số CH00303 ngày 18/10/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Vũ Ngọc D và bà Nguyễn Thị T được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 của Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về giấy CNQSDĐ đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Diện tích được cấp giấy CNQSDĐ không qua đo đạc thực tế, chỉ căn cứ theo Giấy CNQSDĐ số H02230 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Hoàng L.

Giấy CNQSDĐ số H02229 ngày 16/10/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị H được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế, căn cứ theo bản trích đo bản đồ địa chính được xác lập ngày 24/7/2007.

Về nguồn gốc thửa đất 236, 237 và 245 do bà M khai hoang, nhận thừa kế từ ông Trần Văn B hay nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn Q, ông Huỳnh Văn P, đề nghị Tòa án căn cứ lời khai, các chứng cứ kèm theo và có quá trình xác minh tại nơi có đất để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P, thị xã T trình bày:

Thửa đất 237 và 245 có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn T (Sáu T) khai phá trước năm 1975, sau đó ông T cho lại con ông T là ông Huỳnh Văn P, sau này ông P chuyển nhượng cho bà M. Thửa đất 236 có nguồn gốc do ông Trịnh Văn Q khai phá trước năm 1975, sau đó ông Q chuyển nhượng lại cho bà M. Bà Trần Thị Hồng M là người đăng ký, kê khai xin cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất 236, 237 và 245, tờ bản đồ số 02. Ngoài bà M, không ai đăng ký, kê khai đối với các thửa đất nêu trên. Tại thời điểm bà M đăng ký, kê khai để xin cấp giấy CNQSDĐ, không có ai khiếu nại về việc bà M đăng ký, kê khai cấp đất. Từ trước đến nay, ông bà nội của ông D là cụ Huỳnh Văn L, cụ Nguyễn Thị L, cha mẹ ông D là ông Huỳnh Văn C và bà Đoàn Thị R, ông D, bà H chưa từng tranh chấp trên các thửa đất nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân phường P không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Trịnh Minh Q, ông Trịnh Minh N và ông Trịnh Minh H thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trịnh Văn Q đổi cho bà Trần Thị Hồng M để lấy sườn nhà vào năm 1991. Ông Huỳnh D không tranh chấp, sử dụng đất tranh chấp.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn M, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị S, bà Hồ Thị L và ông Huỳnh Văn P đều có lời khai về nguồn gốc đất tranh chấp như nguyên đơn trình bày.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông Nguyễn Văn L là cán bộ quản lý đất đai và thống kê kế hoạch của Ủy ban nhân dân phường P vào năm 1989. Từ năm 1995 đến năm 2009, ông L làm cán bộ địa chính. Khi ông L làm cán bộ địa chính, không có sự việc ông L hứa đăng ký đất sau cho ông D, việc ông D đi đăng ký, kê khai cấp giấy CNQSDĐ ông biết vì ông L không

trực tiếp nhận đơn đăng ký của ông D. Đối với việc tranh chấp giữa ông D, bà H và bà M, ông L không có ý kiến gì.

- *Người làm chứng ông Huỳnh Văn H và ông Phạm Văn U thống nhất trình bày:*

Đất tranh chấp thuộc thửa 236, 237 và 245, tờ bản đồ số 02 do bà Trần Thị Hồng M đổi sườn nhà cho ông Q để lấy đất và một phần do bà M nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T. Trước năm 1975, đất tranh chấp là đất rừng, bỏ hoang, không ai canh tác trên đất. Đến khoảng năm 1981 – 1982, ông Q san lấp đất và trồng điều trên đất, còn phần đất của ông T thì ông T trồng trọt và trả đậu trên đất. Sau khi bà M nhận chuyển nhượng đất từ ông T và đổi đất từ ông Q thì bà M thuê người san lấp đất cho bằng phẳng, ông H và ông U không thấy ông D canh tác hay sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H đối với bị đơn bà Trần Thị Hồng M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H về việc yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02229, thửa 745, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 16/10/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02230, thửa 744, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đinh Hoàng L và bà Nguyễn Thị T vào ngày 16/10/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02673, thửa 731, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Huỳnh Văn N và bà Thượng Thị V vào ngày 20/02/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01801, thửa 730, tờ bản đồ số 02, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Hồ Thị D và ông Lê Văn P vào ngày 24/4/2007.

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, ngày 27/3/2020, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H là ông Đặng Tấn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được 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: Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Huỳnh Văn L và cụ Nguyễn Thị L để lại cho ông D. Tuy nhiên, ngoài lời khai của nguyên đơn thì nguyên đơn không có chứng cứ gì để chứng minh đất tranh chấp do cụ L và cụ L để lại; cụ L và cụ L cũng không đăng ký, kê khai đối với phần đất này.

Trong khi đó, bà Trần Thị Hồng M là người đăng ký, kê khai quyền sử dụng thửa đất số 236, 237, 245; tờ bản đồ số 02 tại phường P và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên (theo biên bản xác minh tại

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T). Trên thực tế, từ khi được cấp Giấy CNQSDĐ, bà M cũng đã thực hiện các quyền của chủ sở hữu như khai thác cây trồng trên đất, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm bà M đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 236, 237, 245, tờ bản đồ số 02 thì không ai tranh chấp, khiếu nại; ngoài bà M thì không ai đăng ký, kê khai đối với các thửa đất nêu trên.

Tại thời điểm bà M khai thác các cây trồng lâu năm trên đất, ông D và bà H cũng không có ý kiến phản đối. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, bà M đã thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, tách thửa 730, 731, 744, và 745 cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau khi những người nhận chuyển nhượng đất từ bà M thì những người này đã thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Đối với việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về diện tích đất bị đơn đã chuyển nhượng cũng không có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Đào Thị H, sinh năm 1962, hiện đã 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12 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. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự 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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thúy H, Lê Sỹ T và Ủy ban nhân dân phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Lê Văn P, bà Hồ Thị D, bà Lê Thị T, ông Lê Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Thượng Thị V, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Ngọc A, bà Huỳnh Thị Ngọc Y, bà Dương Thị Như T, ông Đào Minh T, bà Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn H, ông Vũ Ngọc D, bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Thanh T, bà Bùi Thị S, ông Nguyễn Công B, bà Phạm Thị Đ, ông Thượng Công T, bà Thượng Thị Hồng T, bà Trần Hồng P, bà Trần Hồng H, ông Nguyễn Hồng P, bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Hồng L, ông Đặng D, bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Hữu D, bà Lê Thị Y, Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P là bà Nguyễn Thị T, bà Huỳnh Thị P, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn M, bà Huỳnh Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do và nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/5/1998 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) P ngày 09/5/1998 có phải chữ ký, chữ viết của ông Huỳnh D hay không. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn không liên quan đến vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án: Phần đất tranh chấp diện tích 9.145m^2 thuộc các thửa 236, 237, 245 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy CNQSDĐ số vào sổ 02332 ngày 11/4/1997 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M. Sau đó năm 1999, bà M đổi sổ chính quy và được cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389/QSDĐ/TU ngày 03/6/1999.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất Mạnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 07/11/2013 với diện tích đất tranh chấp có $9.038,3\text{m}^2$. Trong đó, diện tích bà M chuyển nhượng cho các ông bà Huỳnh Thị N, ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Ngọc D diện tích $2.754,5\text{m}^2$ (các năm 2007, 2008, 2010); diện tích thực tế còn lại bà M quản lý, sử dụng $6.283,4\text{m}^2$. Nguyên đơn ông Huỳnh D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đào Thị H là ông Đặng Tân P cho rằng phần đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất có nguồn gốc đất do ông bà nội nguyên đơn là cụ Huỳnh Văn L và cụ Nguyễn Thị L khai phá từ trước những năm 1950. Sau đó, năm 1976 cho ông Huỳnh D quản lý, sử dụng. Do đó vợ chồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà M trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế $6.283,4\text{m}^2$ thuộc các thửa 236, 237, 245 tờ bản đồ số 02.

Đối với diện tích $2.754,9\text{m}^2$ bà M đã chuyển nhượng cho các ông bà Huỳnh Thị N, Lê Văn P, Nguyễn Thị H, Vũ Ngọc D trước năm 2021 nguyên đơn yêu cầu bà M phải bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá $10.000.000$ đồng/ m^2 cho nguyên đơn.

Tại Công văn số 942/PTN&MT-ĐĐ ngày 06/12/2012, Ủy ban nhân dân thị xã T xác định: Giấy CNQSDĐ số vào sổ 02332 QSDĐ/TU ngày 11/4/1997 được cấp theo Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993 và căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/11/1996 của bà Trần Thị Hồng M được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) P xác nhận. Thời điểm cấp sổ đất trên địa bàn huyện (nay là thị xã) T chưa thành lập bản đồ địa chính nên đất chưa thể hiện số thửa và tờ bản đồ, việc cấp giấy chứng nhận có đo đạc thực tế. Theo biên bản do Phòng địa chính huyện (nay là thị xã) T lập ngày 20/1/1997.

Giấy CNQSDĐ số 01389/QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Trần Thị Hồng M và đăng ký trình tự thủ tục quy định tại Phần II Thông tư 346/1998-TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính không qua đo đạc thực tế chỉ căn cứ theo bản đồ địa chính thành lập năm 1997.

Xét thấy: Quá trình tố tụng các đương sự không thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp và việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có lời trình bày khác nhau. Tòa án đã triệu tập các đương sự để đối chất để làm rõ nguồn gốc đất nhưng các đương sự không có mặt nên không thể đối chất.

Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc ông nội của nguyên đơn là cụ Huỳnh Văn L và cụ Nguyễn Thị L khai phá để lại cho ông D năm 1976 (lúc này nguyên đơn mới 18 tuổi). Ngoài lời trình bày của nguyên đơn thì nguyên đơn không đưa ra được giấy tờ đất tranh chấp do các cụ để lại cho nguyên đơn. Cũng như cụ L, cụ L và cha mẹ của nguyên đơn đều không kê khai, đăng ký đối với các thửa đất tranh chấp.

Đối với bị đơn cho rằng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn N (chết) và ông Huỳnh Văn T (chết) khoảng năm 1990 bằng giấy tay nhưng hiện nay giấy tờ đã thất lạc. Như vậy, bị đơn cũng không có giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất phía bị đơn bà M đã kê khai, đăng ký và theo hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 02332 QSDĐ/TU ngày 11/4/1997 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà M với diện tích 8.021m² có nguồn gốc thừa kế. Đến năm 1999, bà M đổi sổ chính quy và được cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 01389/QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 thì nguồn gốc do bà M khai hoang năm 1974.

Với lời trình bày của bị đơn tuy có sự khác nhau về nguồn gốc nhưng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì bị đơn bà M là người trực tiếp quản lý, sử dụng và thực hiện việc kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật về đất đai. Ngoài ra khi bị đơn đăng ký thì không ai đăng ký hay khiếu nại gì về việc bà M kê khai, đăng ký và cấp sổ năm 1997 và đổi sổ năm 1999 kể cả bị đơn đã chuyển nhượng tách sổ cho nhiều người khác từ năm 2007, 2008. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng nhà ở, phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì hay tranh chấp.

Đối với nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp của ông bà, cha mẹ khai phá để lại nhưng không kê khai, đăng ký các thửa 236, 237, 245 và cũng không có bất kỳ các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 100 Luật Đất Đai năm 2013 để chứng minh quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Mặt khác, theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (bút lục 748) của ông Huỳnh D, đã đăng ký ngày 16/5/1998 và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy CNQSDĐ số 01284 ngày 03/6/1999 với diện tích 15.811m² gồm các thửa số 389, tờ bản đồ số 05 với diện tích 2.839m² (300m² thổ cư, 2.539m² vườn). Còn lại đất lúa, ruộng màu từ thửa 420 đến 426, 428, 440, 441, tờ bản đồ số 02 và thửa 65, tờ bản đồ số 04 (tổng là 12 thửa).

Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (bút lục 756) của ông Huỳnh Văn C đăng ký ngày 12/5/1998 và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy CNQSDĐ số 01267 ngày 03/6/1999 với diện tích 17.149m² gồm các thửa 371, tờ bản đồ số 05 với diện tích 3.434m² (300m² thổ cư; 3.134m² vườn) các thửa còn lại số 136, 137, 138; từ thửa 164 – 168; từ thửa 181 – 184, thửa 199, tờ bản đồ số 2; thửa 109, 363, 170, tờ bản đồ số 5 đất lúa.

Như vậy, các phần đất của ông D và cha nguyên đơn đều kê khai, đăng ký năm 1998 và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cùng ngày với bị đơn bà M ngày 03/6/1999. Hơn nữa, phần đất của nguyên đơn, bị đơn đều giáp ranh với nhau khi bị đơn làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp chứng nhận thì cha của nguyên đơn đã xác nhận và ký liên ranh với đất của bị đơn đều này chứng tỏ phần đất tranh chấp là của bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Năm 2006, cha mẹ của nguyên đơn đã làm hợp đồng tặng cho ông Huỳnh D, bà Đào Thị H với diện tích 1.431m² (thửa 183, 184, 194, tờ bản đồ số 02 và ông D được cấp Giấy CNQSDĐ số H00754 ngày 06/9/2006 gồm các thửa trên. Năm 2013, ông D chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 từ cây lâu năm sang đất thổ cư là 300m². Đối với phần đất của bị đơn bà M thửa 236 thì ngày 31/01/2007 (bút lục

36) có đơn yêu cầu đo đạc lại diện tích theo biên bản về việc đo đạc và xác minh thực tế sử dụng (bút lục 42) thì thửa đất 236, tờ bản đồ số 02 do bà M sử dụng đã giảm một phần diện tích thể hiện các cạnh sau: Cạnh giáp đường DT 742: 84,5m; cạnh giáp thửa 183: 52m; cạnh giáp thửa 194, 237: 97m và cạnh giáp thửa 245: 48m.

Căn cứ vào số liệu đo đạc thực tế diện tích các thửa được chỉnh lý sau: Diện tích 285m²; 167m² tính từ thửa 236 hiện trạng ông D đang quản lý, sử dụng vậy thửa 236 được chỉnh lý giảm từ 4.653m² còn 4.201m².

Năm 2018, ông D kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH03868 với diện tích 459,9m² thửa số 782, tờ bản đồ số 02.

Do đó, ý kiến trình bày của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp và việc đăng ký, kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về quá trình sử dụng:

Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1976 đến nay, trên đất thửa 236, 237, 245 tờ bản đồ số 02 nguyên đơn có trồng một số cây công nghiệp như trầm, xà cừ, cây dầu, cây dứa để giữ bờ. Tuy nhiên, phía bị đơn bà M không thừa nhận. Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp trước đây là hầm hố không canh tác sản xuất được bà M phải san lấp mặt bằng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên đất có 69 cây trầm, 50 bụi thơm, 03 bụi dứa gai. Các đương sự nguyên đơn, bị đơn đều xác định là cây tự mọc, những cây trồng theo biên bản xem xét trước đây thể hiện bà M đã khai thác chặt bán cây trồng lâu năm trên đất, nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến hay phản đối nào và phía nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh là nguyên đơn là người quản lý, sử dụng đất.

Thực tế bị đơn bà M là người đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và bị đơn thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy có cơ sở xác định rằng bị đơn là người sử dụng đất ổn định, lâu dài phù hợp với Công văn số 69/UBND-ĐC ngày 18/6/2015 của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) P xác định ông D, bà H không sử dụng phần đất tranh chấp, nguồn gốc đất bà M là của ông T để lại cho con là ông P sử dụng sau đó chuyển nhượng cho bà M. Quá trình sử dụng bị đơn đã chuyển nhượng cho nhiều người và bị đơn đã thực hiện các quyền sử dụng đất như tách thửa mới 730, 731, 744, 745 cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người này đã sử dụng đất xây dựng nhà ở. Nguyên đơn cũng không có ý kiến hay phản đối. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp liên tục, ổn định là không có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích theo đo đạc thực tế 6.283,4m² thuộc thửa 236, 237, 245 tờ bản đồ số 02 tại phường P và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn cấp ngày 03/6/1999 là không có cơ sở chấp nhận.

Yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị diện tích 2.754,9m² thuộc thửa 730, 731, 744 và thửa 745 mà bị đơn đã chuyển nhượng cho các người liên quan theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá 10.000.000 đồng/m² cho nguyên đơn nhưng phía nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất cũng như quá trình sử dụng việc kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp nên không có cơ sở chấp nhận.

Với những chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự trong quá trình tố tụng. Xét thấy: Có đủ căn cứ pháp lý quyền sử dụng đất của bị đơn và diện tích 2.754,9m² thuộc thửa 730, 731, 744, 745 mà bị đơn đã chuyển nhượng cho các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn hợp pháp đúng pháp luật về đất đai.

Với tài liệu chứng cứ trên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo, không có tài liệu chứng cứ khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử phúc thẩm thì nguyên đơn bà Đào Thị H đã là người cao tuổi nên căn cứ Điều 12 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 miễn tiền án phí sơ thẩm cho nguyên đơn bà Đào Thị H. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm.

[4] Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H được miễn án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 293, khoản 3 Điều 296, khoản 2 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 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 nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H đối với bị đơn bà Trần Thị Hồng M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H về việc yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02229, thửa 745, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 16/10/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02230, thửa 744, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đinh Hoàng L và bà Nguyễn Thị T vào ngày 16/10/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02673, thửa 731, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Huỳnh Văn N và

bà Thương Thị V vào ngày 20/02/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01801, thửa 730, tờ bản đồ số 02, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Hồ Thị D và ông Lê Văn P vào ngày 24/4/2007.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Nguyên đơn ông Huỳnh D, bà Đào Thị H phải chịu số tiền 13.630.000 đồng (mười ba triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng). Do nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H đã nộp số tiền 12.130.000 đồng (mười hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng); bị đơn bà Trần Thị Hồng M đã nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) nên nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H phải nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho bị đơn bà Trần Thị Hồng M.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H được miễn. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Đào Thị H số tiền 23.127.500 đồng (hai mươi ba triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 09270 ngày 25/11/2011 và số 0014301 ngày 15/8/2018 (do ông Đặng Tấn P nộp).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh D và bà Đào Thị H 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**

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng