

Bản án số: 81/2021/DS-PT

Ngày: 11 - 03 - 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và công nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mươi

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Hoàng Minh Thịnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 434/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 311/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 03 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Sông H, sinh năm 1952; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vương Hoàng Th, sinh năm 1985; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Ngô Thị Kim L, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp R, xã P1, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Mộng Ng, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hà Thị Ng, sinh năm 1965; địa chỉ: đường Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp R1, xã P1, huyện N, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

3.2. Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.3. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn Đ: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1960

3.4. Bà Nguyễn Thị Diễm Ch, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp Th, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: đường Đ1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Thành Đ – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 4.662m², thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 (thửa đất số 137, tờ bản đồ số 32 mới), xã P do cha mẹ bà H là ông Đặng Văn Th (chết năm 2012) và bà Nguyễn Thị Nh khai phá. Giáp ranh phần đất này là diện tích 6.794m², thửa 138, tờ bản đồ số 32, xã P, do ông Đoàn Văn Đ và vợ là bà Trần Thị Đ sử dụng (theo Bản đồ địa chính mới).

Đến năm 1980, ông Th và bà Nh cho con trai ruột là ông Đặng Văn Th1 diện tích đất trên. Cùng năm 1980, ông Th1 chuyển nhượng lại cho em ruột là bà Đặng Thị Sông H phần đất này. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ.

Trong quá trình sử dụng, bà H có làm thủ tục đăng ký diện tích đất trên nhưng không được do cây cối nhiều nên không thực hiện được việc đo vẽ. Đến

năm 2002, bà H đi đăng ký kê khai thì phát hiện phần đất của bà H đã bị cấp lộn sang phần đất của bà Trần Thị T diện tích 6.794m², bà H không đồng ý nên Ủy ban nhân dân xã hướng dẫn bà H đến Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và đối chiếu lại.

Đến năm 2009, bà có nộp hồ sơ đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai với diện tích 4.662m², thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 (thửa đất số 137, tờ bản đồ số 32 mới), xã P và được cấp Biên nhận hồ sơ số 3815/VPĐK-QSĐĐ ngày 09 tháng 7 năm 2009. Trong khi chờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến tháng 8 năm 2016, bà H phát hiện trên phần đất của bà H có các trụ cắm làm ranh giới lấn chiếm sang phần đất của bà H.

Sau đó, bà H đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N cung cấp thông tin địa chính đối với thửa đất trên thì được biết thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.403m² do ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L đứng tên. Nguồn gốc thửa đất trên do ông Đoàn Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị T, đổi với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (cũ), xã P, diện tích đất là 9.084m². Sau đó, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho con ruột là bà Ngô Thị Kim L đổi với diện tích đất trên. Đến ngày 11 tháng 10 năm 2010, bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách diện tích đất trên thành 02 thửa gồm: thửa đất số 138, tờ bản đồ số 32, xã P, diện tích 6.791m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BB 932719 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L ngày 11 tháng 10 năm 2010. Thửa 236, tờ bản đồ số 32, xã P, diện tích 2.403m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 115625 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L ngày 15 tháng 8 năm 2016;

Sau khi phát hiện sự việc, bà H đã khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã P để giải quyết. Đất của bà H sử dụng có tứ cận, ranh đất giữa các thửa được thể hiện rõ ràng. Trên phần đất tranh chấp hiện nay chỉ có cây tạp tự mọc, bà H không sử dụng phần đất này là để trâu bò không vào phá mía của bà H trồng ở thửa đất phía trong. Đến năm 2017, vợ chồng bà L, ông Ng ngang nhiên xuống phát quang, san lấp để chuyển nhượng cho người khác phần đất của bà H thì phát sinh tranh chấp nên bà H yêu cầu:

- Ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L phải trả lại đất cho bà diện tích 2.403m², thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ CE 115625 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô

Thị Kim L ngày 15 tháng 8 năm 2016, đối với diện tích 2.403m², thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai;

- Công nhận cho bà H diện tích 2.403m², thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã P, huyện N.

** Theo các bản tự khai, biên bản hòa giải, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Trần Thị T là mẹ của bà Ngô Thị Kim L mua lại của ông Đoàn Văn Đ, diện tích 9.084m², thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (cũ) (thửa 138, 236, tờ bản đồ số 32 mới), xã P, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có làm hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận. Bà T đã giao đủ tiền và khi ông Đ giao đất có ra đất chỉ ranh giới, có cắm cọc xi măng, tứ cận đất là 03 mặt rạch, 01 mặt bờ. Đến tháng 3 năm 2017, bà H cho san lấp đất nên hiện nay không còn cọc xi măng. Ngày 16 tháng 01 năm 2002, bà T được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (cũ), xã P, diện tích 9.084m². Bà T không sử dụng đất tranh chấp vì đất không trông trọt được, trên đất chỉ có cây tạp và lá dừa nước. Năm 2007, bà T chuyển nhượng lại cho con gái là bà Ngô Thị Kim L đối với toàn bộ diện tích đất trên. Đến năm 2009, bà L và ông Ng làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tách thành 02 thửa đất, cụ thể như sau: thửa đất số 138, tờ bản đồ số 32, xã P, diện tích 6.791m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BB 932719 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L ngày 11 tháng 10 năm 2010; thửa 236, tờ bản đồ số 32, xã P, diện tích 2.403m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ CE 115625 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L ngày 15 tháng 8 năm 2016. Đến ngày 15 tháng 01 năm 2017, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Diễm Ch, diện tích 9.197m², với giá chuyển nhượng 2.943.040.000 đồng. Bà Ch đã trả được số tiền 2.543.040.000 đồng, còn lại số tiền 400.000.000 đồng khi nào ra công chứng bà Ch sẽ trả đủ. Tuy nhiên, đến tháng 3 năm 2017, bà H khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã P và phát sinh tranh chấp đến nay.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà L, ông Ng không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:*

Ngày 26 tháng 01 năm 2001, bà có mua miếng đất của ông Đoàn Văn Đ và vợ là bà Trần Thị Đ với diện tích 9.048m², thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (cũ), xã P, huyện N với giá 40.000.000 đồng. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Ông Đ đã chỉ ranh đất 03 bên là rạch và 01 bên là bờ. Ngày 16 tháng 01 năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (cũ), xã P, diện tích 9.084m².

Đến năm 2007, bà để lại diện tích đất trên cho con gái của bà là bà Ngô Thị Kim L. Đến năm 2009, bà L làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tách thành 02 thửa đất, cụ thể như sau: Thửa 236, tờ bản đồ số 32, xã P, diện tích 2.403m², và thửa đất số 138, tờ bản đồ số 32, xã P, diện tích 6.791m², được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L.

Đến ngày 15 tháng 01 năm 2017, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Diễm Ch, diện tích 9.197m², với giá chuyển nhượng 2.943.040.000 đồng. Bà Ch đã trả được số tiền 2.543.040.000 đồng, còn lại số tiền 400.000.000 đồng khi nào ra công chứng bà Ch sẽ trả đủ. Tuy nhiên, đến tháng 3 năm 2017, bà H khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã P và phát sinh tranh chấp đến nay. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà T không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đoàn Văn Đ, bà Trần Thị Đ trình bày:*

Vào ngày 21 tháng 11 năm 2001, chồng bà là ông Đoàn Văn Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T, diện tích 9.084m², thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (cũ) (thửa 138, 236, tờ bản đồ số 32 mới), xã P với giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chồng bà ký tên nhưng bà cũng biết sự việc này. Khi chuyển nhượng, chồng bà và bà T có chỉ ranh giới và tứ cận đất nhưng không cắm trụ xi măng, chỉ thỏa thuận miệng tứ cận là 01 mặt bờ, 03 mặt rạch. Khi chỉ ranh giới đất cũng không có sự chứng kiến của các hộ kế bên và cán bộ xã, chỉ có chồng bà và bà T. Phần đất chồng bà giao cho bà T không liên quan đến phần đất hiện nay bà H đang tranh chấp. Nay, các bên phát sinh tranh chấp thì bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm Ch trình bày:*

Ngày 15 tháng 01 năm 2017, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị Kim L đối với diện tích 9.197m², thửa đất số 138, 236, tờ bản đồ số 32, xã P, giá chuyển nhượng là 2.943.040.000 đồng. Bà đã đặt cọc lần 1 là 400.000.000 đồng, đến ngày 15 tháng 02 năm 2017, bà đã thanh toán tiếp số tiền 2.143.040.000 đồng và ghi gộp lại cả 02 lần bà L đã nhận là 2.543.040.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn lại 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau khi ra công chứng chuyển quyền sử dụng đất thì bà sẽ giao hết cho bà L. Tuy nhiên, đến nay bà L vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà vì bà H tranh chấp với bà L diện tích 2.403m², thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã

P, liên quan đến phần diện tích đất mà bà L đã chuyển nhượng cho bà. Nay, tranh chấp giữa bà H và bà L thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà sẽ giải quyết riêng với bà L, ông Ng và bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

** Theo nội dung Văn bản số: 348/VPĐK ngày 25 tháng 02 năm 2019, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Ông Đoàn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O822056 ngày 10 tháng 12 năm 1999, thuộc thửa đất số 74, diện tích 9.084m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tờ bản đồ số 17, xã P (Bản đồ địa chính cũ).

Năm 2002, ông Đoàn Văn Đ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T đối với trọn thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17, xã P (Bản đồ địa chính cũ) nêu trên và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 225064 ngày 16 tháng 01 năm 2002 cho bà Trần Thị T.

Năm 2005, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (Bản đồ địa chính cũ), xã P được phép chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm theo Quyết định số: 1425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân huyện N và Phòng Tài nguyên và Môi trường ký chỉnh lý ngày 09 tháng 12 năm 2005 trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2007, bà Trần Thị T lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Kim L đối với trọn thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17, xã P (Bản đồ địa chính cũ) nêu trên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N ký chỉnh lý ngày 15 tháng 11 năm 2007 trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 225064 cấp ngày 16 tháng 01 năm 2002.

Ngày 31 tháng 7 năm 2009, bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa đất số 74, diện tích 9.084m², tờ bản đồ số 17, xã P (Bản đồ địa chính cũ) tương ứng với thửa đất số 138, diện tích 6.794m², tờ bản đồ số 32, xã P (Bản đồ địa chính mới) và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 932719 ngày 11 tháng 10 năm 2010.

Ngày 25 tháng 6 năm 2016, bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng tiếp tục lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn sót lại đã được công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (Bản đồ địa chính cũ) tương ứng với thửa đất số 236, diện tích 2.403m², tờ bản đồ số 32, xã P (Bản đồ địa chính

mới) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 115625 ngày 15 tháng 8 năm 2016.

Việc bà Đặng Thị Sông H đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 115625 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15 tháng 8 năm 2016, thuộc thửa đất số 236, diện tích 2.403m², tờ bản đồ số 32, xã P, huyện N (Bản đồ địa chính mới) cho bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

Căn cứ theo nội dung xác nhận ngày 27 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân xã P trên đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Kim L, ông Nguyễn Mộng Ng và biên bản kiểm tra hiện trạng của Ủy ban nhân dân xã P ngày 27 tháng 6 năm 2016, thuộc thửa đất số 236, diện tích 2.403m², tờ bản đồ số 32, xã P. Căn cứ Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng từ thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (Bản đồ địa chính cũ) tương ứng với thửa đất số 236, diện tích 2.403m², tờ bản đồ số 32, xã P (Bản đồ địa chính mới) với số giấy CE 115625 ngày 15 tháng 8 năm 2016 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Đặng Thị Sông H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 115625 cấp ngày 15 tháng 8 năm 2016 nêu trên là không có cơ sở.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:*

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, các Điều 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 688, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Ngô Thị Kim L, ông Nguyễn Mộng Ng và người có quyền nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

Ngày 19/5/2020, nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:*

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ông Nguyễn Mộng Ng, bà Ngô Thị Kim L. Cụ thể, bà Đặng Thị Sông H yêu cầu ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L phải trả lại đất cho bà diện tích đất lấn chiếm 2.403m²; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công nhận cho bà H diện tích đất nêu trên.

[1.1] Căn cứ các chứng cứ đã thu thập thể hiện: Phần đất tranh chấp theo nguyên đơn xác định tại phiên tòa có diện tích 2.403m², thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã P. Nguồn gốc đất do ông Th và bà Nh là cha mẹ bà H khai phá vào năm 1980 và cho lại con sử dụng. Trong quá trình sử dụng, bà H cho rằng có làm thủ tục đăng ký diện tích đất trên nhưng không thực hiện được. Đến năm 2002, bà H đi đăng ký kê khai thì phát hiện phần đất của bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T. Đến năm 2009, bà có nộp hồ sơ đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai với diện tích 4.662m², thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 (thửa đất số 137, tờ bản đồ số 32 mới), xã P và được cấp Biên nhận hồ sơ số 3815/VPĐK-QSĐĐ ngày 09 tháng 7 năm 2009 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 8 năm 2016, bà H phát hiện trên phần đất của bà H có các trụ cấm làm ranh giới lấn chiếm sang phần đất của bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L phải trả lại đất cho bà diện tích 2.403m², thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ CE 115625 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L; Công nhận cho bà H diện tích 2.403m² nêu trên.

[1.2] Đối với bị đơn ông Nguyễn Mộng Ng và bà Ngô Thị Kim L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác định việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng là

đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Đặng Thị Sông H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 115625 cấp ngày 15 tháng 8 năm 2016 nêu trên là không có cơ sở.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của phía nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.403m^2 , thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã P (một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 cũ, diện tích 9.084m^2) được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O822056 ngày 10 tháng 12 năm 1999 cho ông Đoàn Văn Đ. Năm 2002, ông Đoàn Văn Đ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T đối với trọn thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17, xã P nêu trên và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 225064 ngày 16 tháng 01 năm 2002 cho bà Trần Thị T.

Năm 2005, bà Trần Thị T xin chuyển mục đích thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm và được chấp thuận theo Quyết định số: 1425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân huyện N và Phòng Tài nguyên và Môi trường ký chính lý ngày 09 tháng 12 năm 2005 trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tiếp sau đó, đến năm 2007, bà Trần Thị T lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Ngô Thị Kim L đối với trọn thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17, xã P nêu trên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N ký chính lý ngày 15 tháng 11 năm 2007 trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 225064 cấp ngày 16 tháng 01 năm 2002.

Ngày 31 tháng 7 năm 2009, bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa đất số 74, diện tích 9.084m^2 , tờ bản đồ số 17, xã P (Bản đồ địa chính cũ) tương ứng với thửa đất số 138, diện tích 6.794m^2 , tờ bản đồ số 32, xã P (Bản đồ địa chính mới) và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 932719 ngày 11 tháng 10 năm 2010.

Ngày 25 tháng 6 năm 2016, bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng tiếp tục lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn sót lại đã được công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17 (Bản đồ địa chính cũ) tương ứng với thửa đất số 236, diện tích 2.403m^2 , tờ bản đồ số 32, xã P (Bản đồ địa chính mới) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 115625 ngày 15 tháng 8 năm 2016.

[2.1] Như vậy, nguồn gốc phần đất của bị đơn bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng đang quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận được xác lập trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 608 Bộ luật dân sự. Sau khi bà Trần Thị T nhận chuyển

nhượng từ ông Đoàn Văn Đ, bà T đã làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng theo quy định, thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và làm các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Đồng thời cũng trên cơ sở hợp đồng bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho người thứ 3 là bà Ngô Thị Kim L. Sau đó, bà L và ông Ng làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N cung cấp thì khi đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 115625, Ủy ban nhân dân xã P, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N đã tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế (BL 251), thẩm định hồ sơ (BL 253) và đo vẽ tách thửa (BL 255) đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 32, xã P, huyện N. Các cơ quan này cũng xác định phần đất bà Ngô Thị Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng sử dụng có tăng thêm diện tích là 113m² là do bản đồ địa chính cũ có sai sót. Phần đất bà L, ông Ng sử dụng đúng hiện trạng, có ranh giới rõ ràng, không thay đổi so với thời điểm cấp giấy, sử dụng ổn định, không tranh chấp với các chủ đất liền kề nên đủ điều kiện cấp giấy. Ở trường hợp này, có đủ cơ sở khẳng định phía bị đơn đã, đang quản lý sử dụng đất tranh chấp một cách ngay tình và hợp pháp

[2.2] Trong khi đó, xét quá trình sử dụng đất và đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H thì thấy: Phần đất tranh chấp diện tích thuộc thửa đất số 236, diện tích 2.403m², tờ bản đồ số 32, xã P, huyện N, bà H xác định là đất biên, sông rạch, bà không có sử dụng. Theo bà H, khi đi đăng ký kê khai vào năm 2002, bà biết phần đất trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T nên bà có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã P. Tuy nhiên, tại văn bản trả lời và cung cấp tài liệu chứng cứ số 201/UBND-NC ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã P, cũng không xác định được việc tranh chấp. Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 10 năm 2017 (BL 01,02), bà H cho rằng biết việc bà T được cấp giấy vào năm 2002, nhưng trong bản giải trình ngày 03 tháng 01 năm 2019 (BL 236, 237) bà cho rằng không biết việc chuyển nhượng đất từ ông Đ sang cho bà T có phần đất bà sử dụng vào năm 2001, nên bà không khiếu nại. Tại phiên tòa, bà H khai rằng đến năm 2016 bà mới biết phần đất trên đã được cấp cho bà L, ông Ng là hoàn toàn mâu thuẫn. Trong suốt thời gian từ năm 2002 đến năm 2017, bà H cũng không có chứng cứ gì chứng minh việc tranh chấp phần đất nêu trên. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, bà H cũng không xác định được ranh giới đất của mình, cụ thể: Tại lần đo đạc ngày 01 tháng 12 năm 2017, bà H không chỉ được mốc ranh đất tranh chấp; Theo bản vẽ đo đạc ngày 19 tháng 3 năm 2018, bà H chỉ dẫn ranh giới đo đạc là 1.963m² (BL 82,83); Theo bản vẽ đo đạc ngày 04 tháng 4 năm 2019, bà H chỉ dẫn ranh giới đo đạc là 2.180m²(BL 280). Quá trình làm việc, Tòa án đã thông báo mở phiên đối chất giữa bà H, bà L, ông Ng, bà T,

ông Đ, bà Đ để làm rõ mốc ranh của các bên nhưng các đương sự không có mặt đầy đủ nên không thể thực hiện việc đối chất theo quy định. Bà Đặng Thị Sông H cũng không đưa ra được những chứng cứ gì khác để chứng minh phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Từ đó cho thấy, trong tranh chấp này phía bị đơn là người quản lý, sử dụng đất hợp pháp, ngay tình. Phía nguyên đơn không xuất trình được bất cứ tài liệu nào để chứng minh cho việc cho rằng diện tích đất tranh chấp là của mình, và chứng cứ chứng minh phía bị đơn bà L, ông Ng đã lấn đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H là có căn cứ và đúng pháp luật.

Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, phía nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 688, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Sông H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Ngô Thị Kim L, ông Nguyễn Mộng Ng và người có quyền nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Sông H phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá và lệ phí thu thập chứng cứ là 35.289.280 đồng (Ba mươi lăm triệu hai trăm tám mươi chín ngàn hai trăm tám mươi đồng), bà H đã nộp đủ. Bà Ngô Thị

Kim L và ông Nguyễn Mộng Ng phải chịu chi phí tố tụng là 7.815.500 đồng (Bảy triệu tám trăm mười lăm ngàn năm trăm đồng), bà L, ông Ng đã nộp đủ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị Sông H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, nhưng được trừ 300.000 đồng vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000 đồng tại biên lai số 001872 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai và trừ 300.000 đồng vào biên lai thu số 0003847 ngày 26/05/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng nai; Hoàn trả lại cho bà Đặng Thị Sông H số tiền là 3.200.000 đồng.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Hoàng Minh Thịnh

Phạm Công Mười