

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 553/2024/DS-PT  
Ngày 27-9-2024  
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 Văn Tài.

*Các thẩm phán:* Ông Lê Sỹ Trứ;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 377/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 378/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Chu Quang T, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1981; địa chỉ liên hệ: số 636/8/11, khu I, đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là Luật sư Công ty L9 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B và là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B, (xin vắng mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Giang Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1935 (đã chết ngày 04 tháng 02 năm 2024); địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L2:*

2.1. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1957; địa chỉ: số I, đường H, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (xin vắng mặt).

2.3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (xin vắng mặt).

2.4. Ông Nguyễn Đức L4, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (xin vắng mặt).

2.5. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (xin vắng mặt).

2.6. Ông Nguyễn Đức L (nguyên đơn), (có mặt).

2.7. Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (xin vắng mặt).

3. Bà Lê Thị L5, sinh năm 1982 và ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (xin vắng mặt).

4. Bà Lê Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (xin vắng mặt).

5. Ông Đoàn Văn D1, sinh năm 1976 và bà Đặng Thị Kim D2, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị L6, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

7. Ông Phùng Đình T2, sinh năm 1952 và bà Trịnh Thị P, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp B, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tòa nhà T huyện B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T3, chức vụ: Phó Chủ tịch, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 97/UQ-UNBD ngày 07 tháng 11 năm 2023, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần H2, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

2. Ông Lê C1, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

4. Đỗ Thị V, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

5. Ông Lê Hữu P1, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

6. Bà Mai Thị B, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Nguyễn Đức L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Đức L trình bày:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức L và bị đơn ông Chu Quang T là người sử dụng đất giáp ranh nhau.

Phần đất diện tích 37.104m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 25, tọa lạc ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H85 ngày 18 tháng 5 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông L (viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H85) có nguồn gốc như sau:

Do cha mẹ ông L là ông Nguyễn Đức L7 (sinh năm 1929, chết năm 1993) và bà Lê Thị L2 (sinh năm 1935, chết ngày 04 tháng 02 năm 2024) đi kinh tế mới khai phá năm 1975 (sau giải phóng khoảng 03 tháng); diện tích khai phá khoảng 05ha đến 06ha. Sau khi khai phá, do đất bị úng ngập nên cha mẹ ông L trồng cây ngắn ngày là khoai mì, khoai lang. Năm 1985, cha mẹ ông L chuyển sang trồng điều. Năm 1990, do cha mẹ ông L lớn tuổi, ông L cùng cha mẹ canh tác, quản lý, sử dụng khu đất.

Năm 1991, ông L nhờ ông Đoàn Văn D1 (là em của bạn học phổ thông với ông L) phụ canh tác đất; ông L hứa miệng sẽ tặng cho ông D1 8.000m<sup>2</sup> đến 9.000m<sup>2</sup> đất cùng cây điều trên đất, vị trí đất chiều ngang khoảng hơn hai mươi mấy mét, chiều dài giáp bờ mương. Cuối năm 1993, ông L kết hôn; thời điểm này ông D1 bắt đầu quản lý, sử dụng và thu hoạch điều trên phần diện tích ông L tặng cho miệng.

Năm 1994, sau khi cha ông L chết, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L2 đã làm thủ tục kê khai một phần diện tích khai phá và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00638 QSDĐ ngày 09 tháng 9 năm 1994 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho cá nhân

bà L2 (viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00638), diện tích được cấp là 27.928m<sup>2</sup> (gồm 400m<sup>2</sup> thổ cư và 27.528m<sup>2</sup> màu), đây là phần đất không bị ngập úng và trồng cây điều. Phần đất còn lại nằm ở giữa, bị ngập nước (giống lòng chảo) nên bà L2 không kê khai nhưng vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng; phần đất đã tặng cho ông D1 thì bà L2 cũng bỏ ra không kê khai.

Năm 1996, phần đất ông L tặng cho ông D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00727 QSDĐ ngày 25 tháng 12 năm 1996 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho cá nhân ông D1 (viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00727), diện tích được cấp 8.200m<sup>2</sup>. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông L không biết.

Năm 2000, bà L2 tặng cho ông L toàn bộ diện tích 27.928m<sup>2</sup>. Ông L làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với tổng diện tích 37.103,6m<sup>2</sup>, nhiều hơn 9.175,6m<sup>2</sup>, do Nhà nước đo bao toàn bộ, bao gồm cả phần diện tích trũng nước chưa được bà L2 kê khai trước đây. Riêng phần diện tích ông L tặng cho miệng ông D1, ông L cũng không kê khai. Sau đó, ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00557 QSDĐ/QĐ-UB ngày 19 tháng 6 năm 2001 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông L (viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00557), diện tích được cấp 37.104m<sup>2</sup>, gồm: diện tích 6.046m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 92, tờ bản đồ 25, mục đích sử dụng là RTS (phần trồng cây lâu năm); diện tích 14.265m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 94, tờ bản đồ 25, mục đích sử dụng là RTS (phần trồng cây lâu năm) và diện tích 16.793m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 97, tờ bản đồ 25, mục đích sử dụng là Hg/b (phần trũng nước).

Cũng trong năm 2001, ông L tiến hành cưa điều, bao gồm cả phần đất tặng cho ông D1 thì phát sinh tranh chấp với ông D1. Ngày 21 tháng 6 năm 2001, Ủy ban nhân dân xã T giải quyết tranh chấp do ông D1 khiếu nại ông L, ông L mới biết ông D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8.200m<sup>2</sup> và vị trí không đúng như vị trí ông L tặng cho ông D1. Vị trí phần đất này có chiều dài chưa đến bờ nương do ông D1 lùi lại một đoạn khoảng 70m đến 80m; chiều ngang ông D1 tự ý lấy qua đất của ông L (hướng N) khoảng 10m, vì ông D1 chỉ lấy phần đất trên cao, còn phần trũng nước ông D1 bỏ ra. Khi giải quyết tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã T đã đo thực tế đất ông D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này ông L không cưa điều. Phần đất từ bờ nương đến giáp đất ông D1 ông L cũng đồng ý cho ông D1 thu hoạch điều (là phần đất ông D1 tự ý lùi lại và hiện nay tranh chấp với ông T), với điều kiện: đến khi nào ông D1 điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 đúng vị trí mà ông L tặng cho ông D1 ban đầu là chiều dài đất đến bờ nương, chiều ngang đất ông D1 phải thu hẹp lại. Hoặc sau này khi ông L có điều kiện, ông L sẽ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L giáp theo ranh đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, nghĩa là ông L sẽ đề nghị cấp bổ sung phần diện tích từ bờ nương đến giáp đất ông D1 mà ông L cho ông D1 thu hoạch điều vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Nội dung này không ghi nhận trong Biên bản kiểm tra địa chính ngày 21 tháng 6 năm 2001 của Ủy ban nhân dân xã T. Tranh chấp giữa ông L và ông D1 kết thúc.

Sau đó, ông L tiến hành cưa điều và trồng tràm. Năm 2005, ông L cưa tràm và trồng cao su đến nay. Cũng trong năm 2005, ông L có đơn xin phục hồi đất thổ cư ( $400\text{m}^2$ ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L2 trước đây. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 85 cấp cho cá nhân ông L, diện tích được cấp là  $37.104\text{m}^2$ , các thửa đất 92, 94 và 97 được hợp thành thửa 156, tờ bản đồ 25 gồm:  $300\text{m}^2$  đất ở nông thôn và  $36.804\text{m}^2$  đất trồng cây lâu năm. Đầu năm 2019, ông L tiếp tục có đơn xin phục hồi  $100\text{m}^2$  đất thổ cư còn lại. Khi đo vẽ thì ông T khiếu nại ông L ra Ủy ban nhân dân xã T. Lúc này, ông L mới biết ông D1 đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông T, diện tích chuyển nhượng là  $10.212\text{m}^2$ , không phải  $8.200\text{m}^2$ . Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích  $10.212\text{m}^2$ , thuộc thửa đất 93, tờ bản đồ 25. Phần diện tích thừa  $10.212\text{m}^2 - 8.200\text{m}^2$  là đất của ông L (là phần đất từ bờ nương đến giáp đất ông D1 mà ông L cho ông D1 thu hoạch điều) do ông T đã lấn chiếm. Vì vậy, ông L và ông T tranh chấp từ đó đến nay.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 85 hiện nay Ủy ban nhân dân huyện B đã thu hồi theo Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2019 theo đơn xin phục hồi  $100\text{m}^2$  đất thổ cư của ông L, hiện chưa giải quyết xong vì giữa ông L và ông T đang tranh chấp.

Tại Đơn khởi kiện ngày 12 tháng 02 năm 2020, ông L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho ông L phần đất mà ông T đã lấn chiếm khoảng  $2.300\text{m}^2$ , thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 25, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi Tòa án đo đạc thực tế xác định đất tranh chấp có diện tích là  $2.651,8\text{m}^2$ , thuộc thửa đất 93, tờ bản đồ 25 và thửa  $351,8\text{m}^2$  so với yêu cầu khởi kiện ban đầu ( $2.300\text{m}^2 + 351,8\text{m}^2$ ). Vì vậy ngày 23 tháng 5 năm 2023, ông L có đơn khởi kiện bổ sung đối với diện tích  $351,8\text{m}^2$ , yêu cầu Tòa án buộc ông T trả lại cho ông L  $2.651,8\text{m}^2$ , thuộc thửa đất 93, tờ bản đồ 25. Tại phiên tòa, ông L xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản tự khai ngày 30 tháng 6 năm 2020, Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19 tháng 10 năm 2022, ngày 29 tháng 6 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Chu Quang T trình bày:

Ông T và Lê Thị D là vợ chồng. Diện tích đất  $10.212\text{m}^2$ , thuộc thửa đất 93, tờ bản đồ 25 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00289 ngày 30 tháng 3 năm 2006 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông T (đất CLN), điều chỉnh sang cá nhân ông Thường ngày 05 tháng 6 năm 2012 (viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00289), trong đó có  $2.651,8\text{m}^2$  ông L kiện đòi ông T trả lại có nguồn gốc như sau: do ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phùng Đình T2 năm 2001 bằng giấy tay, khi đó có cây điều trên đất. Trước đó, ông T2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L6 (C) là mẹ ông D1 nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông D1 sang ông T2. Sau khi nhận chuyển nhượng, do vườn điều bỏ hoang nên cỏ và cây rừng mọc nhiều; ông T vừa thu hoạch điều, vừa làm cỏ, chặt chồi. Gia đình ông Thường k đó còn khó khăn nên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, ông T đang thu hoạch điều thì

ông L nói sẽ cho người đến cưa điều trên đất. Vụ việc được giải quyết tại Biên bản kiểm tra địa chính ngày 21 tháng 6 năm 2001 của Ủy ban nhân dân xã T.

Sau khi giải quyết tranh chấp xong, ông T thu hoạch điều đến năm 2006 thì trồng cao su và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D1 và vợ là bà Đặng Thị Kim D2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T. Quá trình quản lý, sử dụng đất từ đó đến năm 2018, giữa ông L và ông T không phát sinh tranh chấp gì. Đầu năm 2019, khi ông T về quê thì ông L tự ý kéo lưới B40 rào cắt ngang đất của ông T hơn 01 hàng cao su số lượng 15 cây và tự ý cạo mủ cao su của ông T. Khoảng mấy tháng sau, ông T từ quê vào, ông T hỏi ông L vì sao cạo mủ cao su của ông T, ông L nói đất của ông L thì ông L cạo. Ông T làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân xã T giải quyết thì ông L mới ngưng cạo mủ. Vụ việc được giải quyết tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 7 năm 2019 và Biên bản làm việc ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã T.

Đối với 15 cây cao su của ông T mà ông L tự ý rào và thu hoạch cao su năm 2019, ông T không tranh chấp. Hiện nay, ông L đã tháo hàng rào này. Nay, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 2.651,8m<sup>2</sup> vì không có cơ sở.

*Bị đơn ông Chu Quang T trình bày:*

Năm 2001, giữa ông L và ông D1 phát sinh tranh chấp do ông L cưa điều trên đất của ông D1. Ủy ban nhân dân xã T đã giải quyết theo Biên bản kiểm tra địa chính ngày 21 tháng 6 năm 2001, ông L đồng ý và không tranh chấp gì khác. Năm 2006, ông T nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất ông D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đo đạc thực tế là 10.212m<sup>2</sup> và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông L cho rằng diện tích 2.651,8m<sup>2</sup> do ông T lấn chiếm và yêu cầu ông T trả lại ông L là không đúng. Việc ông L bị thiếu đất thì ông L tranh chấp với ông D1 chứ không phải tranh chấp với ông T. Sau khi Ủy ban nhân dân xã T giải quyết tranh chấp năm 2001, nếu ông L không đồng ý thì tại sao ông L không khởi kiện ông D1 để giải quyết triệt để. Ông T sử dụng đất ổn định đến năm 2019, ông L lại tự ý rào hàng rào lưới B40 trên đất ông T là ông L lấn chiếm đất của ông T. Lời khai của ông L mâu thuẫn, bất nhất và không có cơ sở, cụ thể: ông L khai tặng cho đất ông D1 diện tích khoảng 8.000m<sup>2</sup> đến 9.000m<sup>2</sup>. Sau khi Ủy ban nhân dân xã T giải quyết tranh chấp năm 2001, ông L đã chấp nhận diện tích ông D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.200m<sup>2</sup>. Đến nay, ông L kiện đòi ông T trả lại 2.651,8m<sup>2</sup>, giả sử lấy diện tích ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.212m<sup>2</sup> - 2.651,8m<sup>2</sup> = 7.560,2m<sup>2</sup>, diện tích này không đúng với diện tích 8.000m<sup>2</sup> đến 9.000m<sup>2</sup>. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị H là ông Đặng Minh VI trình bày:*

Bà Giang Thị H và ông Nguyễn Đức L kết hôn năm 1993, sau đó cùng sinh sống trong căn nhà cấp 4 xây trên phần đất thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 25 đến năm 1997. Thời điểm đó, thửa đất này thuộc quyền sử dụng đất của mẹ chồng bà H là bà L2. Năm 1996, gia đình bà H tặng cho ông D1 diện tích đất khoảng 8.200m<sup>2</sup>. Sau đó, ông D1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho gia đình bà H biết nên dẫn đến vị trí phần đất mà ông D1 đăng ký quyền sử dụng đất bị nhầm lẫn so với vị trí đất gia đình bà H tặng cho ban đầu. Năm 2001, gia đình bà H biết ông D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấp nhận. Năm 2006, ông D1 chuyển nhượng đất cho ông T, gia đình bà H không biết. Năm 2019, ông T khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T về việc ông L lấn chiếm đất của ông T thì gia đình bà H mới biết ông D1 đã chuyển nhượng cho ông T phần đất gia đình bà H tặng cho. Nay bà H thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L2 trình bày:*

Bà Lê Thị L2 là mẹ của ông L. Năm 1975, gia đình bà L2 đến xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương xây dựng vùng kinh tế mới. Bà đã tiến hành khai phá đất hoang để trồng trọt, phát triển kinh tế. Năm 1990, do bà lớn tuổi nên giao lại toàn bộ phần đất đã khai phá cho ông L quản lý và canh tác. Năm 1992, ông L xin vợ chồng bà cho ông D1 đến phụ giúp canh tác vì diện tích đất khai phá lớn, một mình ông L không thể làm được và sẽ tặng cho ông D1 một phần đất khoảng 08 sào (8.000m<sup>2</sup>). Ban đầu, vợ chồng bà không đồng ý, nhưng do nhiều lần ông L thuyết phục, vợ chồng bà đã đồng ý.

Năm 1996, gia đình bà L2 tặng cho ông D1 phần diện tích 8.200m<sup>2</sup>. Cùng năm 1996, ông D1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho gia đình bà L2 biết nên dẫn đến vị trí phần đất mà ông D1 đăng ký quyền sử dụng đất bị nhầm lẫn so với vị trí đất gia đình bà L2 tặng cho ban đầu. Năm 2001, gia đình bà L2 biết sự việc ông D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấp nhận. Năm 2006, ông D1 chuyển nhượng đất cho ông T, gia đình bà L2 không biết. Năm 2019, ông T khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T về việc ông L lấn chiếm đất của ông T thì gia đình bà L2 mới biết ông D1 đã chuyển nhượng cho ông T phần đất gia đình bà L2 tặng cho. Nay bà L2 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L2 là bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Đức L4, ông Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày: c*

Các ông, bà là con của bà L2, trình bày thống nhất với lời trình bày của bà L2 và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm mà ông L yêu cầu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L5 và ông Nguyễn Văn Á trình bày:*

Bà Lê Thị L5 và ông Nguyễn Văn A là vợ chồng. Vợ chồng bà L5 đang thuê phần đất thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 25 của ông L để ở từ năm 2022. Vợ chồng bà L5 không tranh chấp gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày:*

Bà D là vợ ông T. Diện tích đất 10.212m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 93, tờ bản đồ 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00289 cấp cho ông T là tài sản chung của vợ chồng bà. Việc ông L kiện đòi ông T trả lại cho ông L diện tích khoảng 2.300m<sup>2</sup> là không đúng sự thật. Bà D thống nhất với lời trình bày và quan điểm của ông T, đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn D1 trình bày:*

Ông Đoàn Văn D1 không có mối quan hệ gì với ông L và ông T. Về nguồn gốc phần đất ông D1 chuyển nhượng cho ông T: khoảng năm 1992-1993, từ nguồn gốc của gia đình ông L đã bỏ hoang khá lâu, gia đình ông D1 và gia đình ông L cùng khai hoang lại. Sau đó, ông L chia cho ông D1 (không mua bán) một phần đất, ông D1 không rõ diện tích bao nhiêu, đất trồng điều. Năm 1996, ông D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00727, diện tích được cấp 8.200m<sup>2</sup> do tự khai phá năm 1992. Năm 2006, ông D1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông T, đo đạc thực tế xác định diện tích 10.212m<sup>2</sup>. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng đất đến nay. Ông D1 và ông T không phát sinh tranh chấp. Khi ông D1 chuyển nhượng đất cho ông T, diện tích được cấp bao nhiêu thì ông D1 chuyển nhượng bấy nhiêu. Nay ông D1 không liên quan và không có ý kiến gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kim D2 trình bày:*

Bà Đặng Thị Kim D2 là vợ ông D1. Bà D2 thống nhất lời trình bày của ông D1. Vợ chồng bà đã chuyển nhượng đất cho ông T đúng theo quy định của pháp luật. Bà D2 không tranh chấp gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L6 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần đều vắng mặt không lý do. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà L6.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Đình T2 và bà Trịnh Thị P trình bày:*

Ông Phùng Đình T2 và bà Trịnh Thị P là vợ chồng. Khoảng năm 1999, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L6 phần đất có 03-04 hàng điều, ông bà không rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu. Bà L6 có giao đất tứ cận như sau: một hướng giáp lô nông trường, một hướng giáp đất bà H4 có mương, một hướng giáp đất ông L không có mương, một hướng giáp đường cái có mương. Ngày 05 tháng 4 năm 2001, do ông bà không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông T với giá 27.000.000 đồng. Hai bên lập giấy tay sang nhượng vườn điều ngày 11 tháng 4 năm 2001, ông T đã giao đủ



tiền chuyển nhượng cho ông bà, ông bà giao đất cho ông T như hiện trạng bà L6 giao cho ông bà. Từ sau khi chuyển nhượng cho ông T, mọi thủ tục sau này ông bà không biết. Nay ông bà không có ý kiến gì trong vụ án, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Công văn số 98/UBND-NC ngày 30 tháng 11 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương trình bày:*

Căn cứ khoản 1 Điều 202 của Luật Đất đai và Điều 88 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đất đai, việc hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông T và ông L ngày 18 tháng 7 năm 2019 và ngày 11 tháng 9 năm 2019 đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Qua kết quả xác minh nguồn gốc nương thoát nước được biết Nông trường Cao su T đã tiến hành đào vào những năm 1989-1990, đồng thời đã làm công thoát nước thông qua đường ĐH 618 hiện nay thông ra nương 30/4 để chống ngập úng cho khu vực Bàu Cà T4. Việc quản lý nương hiện nay, từ trước đến nay phần diện tích nương này không được cấp cho ai và được sử dụng để thoát nước chung cho khu vực Bàu Cà T4.

*Tại Công văn số 2437/UBND-NC ngày 31 tháng 7 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:*

Đối chiếu quy định của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00638 cấp cho bà L2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00727 cấp cho ông D1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00289 cấp cho ông T là phù hợp với quy định pháp luật. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00557 cấp cho hộ L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 85 cấp cho ông L, nguồn gốc: nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với quy định (cấp không đúng mục đích sử dụng đất, cấp thiếu đất ở).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00727 cấp cho ông D1, diện tích 8.200m<sup>2</sup>, tại phía Đông thửa đất thể hiện không tiếp giáp đường giao thông. Năm 2006, hộ ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D1 và thực hiện thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy, không thực hiện công tác đo đạc hiện trạng thửa đất. Ngày 30 tháng 3 năm 2006, hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00289 thể hiện phía Đông thửa đất 93, tờ bản đồ 25, xã T giáp đường đất cụt. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã T, tại thời điểm hộ ông T kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006, phía Đông của thửa đất 93, tờ bản đồ 25, xã T tiếp giáp nương nước. Do đó, tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00289 thể hiện phía Đông thửa đất 93, tờ bản đồ 25, xã T giáp đường đất cụt là chưa đúng. Qua kết quả khảo sát hiện trạng, tại hướng Đông

thửa đất 93, tờ bản đồ 25, xã T tiếp giáp nương nước. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã T, phần diện tích nương nước tại hướng Đông thửa đất 93, tờ bản đồ 25, xã T không được cấp cho tổ chức, cá nhân hay hộ dân nào. Hiện tại, phần diện tích này được sử dụng vào mục đích thoát nước cho khu vực.

Qua rà soát hồ sơ giải quyết kiến nghị của ông L, ngày 11 tháng 3 năm 2019 ông L có Đơn xin phục hồi đất thổ cư đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 85. Lý do: cấp không đúng mục đích sử dụng đất. Đến nay, ông L chưa lập các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức L đối với ông Chu Quang T về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác.

2.1. Về án phí:

Ông Nguyễn Đức L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.247.850 đồng (mười lăm triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai số AA/2016/0021423 ngày 13 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số AA/2021/0010258 ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Đức L còn phải nộp 11.997.850 đồng (mười một triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi đồng).

2.2. Về chi phí tố tụng khác: ông Nguyễn Đức L phải chịu 4.414.480 đồng (bốn triệu bốn trăm mười bốn nghìn bốn trăm tám mươi đồng), trừ vào 4.414.480 đồng (bốn triệu bốn trăm mười bốn nghìn bốn trăm tám mươi đồng) đã được ông Nguyễn Đức L tạm ứng tại Tòa, ông Nguyễn Đức L đã thực hiện xong.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn ông Nguyễn Đức L kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng 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 hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông L thể hiện đất ông L quản lý sử dụng có nguồn gốc của bà Lê Thị L2 (mẹ ông L) ủy quyền cho ông L; ông L quản lý sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00557 ngày 19/6/2001; sau đó ông L được đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H85, diện tích 37.104m<sup>2</sup>, thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 25, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đất của ông L được cấp theo bản đồ địa chính chính quy 1999, không đo đạc thực tế.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông T thể hiện đất ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00298 ngày 30/3/2006, thửa đất số 93, tờ bản đồ 25, diện tích 10.212m<sup>2</sup>. Đất của ông T được cấp theo bản đồ địa chính chính quy 1999, không đo đạc thực tế.

Các đương sự thống nhất Mạnh trích lục có đo đạc chính lý số số 35-2020 được đo đạc theo hiện trạng thực tế theo sự chỉ ranh của các đương sự, có sự chứng kiến của Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy có căn cứ xác định nguyên đơn đã xác lập ranh giới bất động sản đối với bị đơn theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự. Qua đo đạc thực tế thì thửa đất của ông L, thửa đất của ông T đều có diện tích lớn hơn theo giấy chứng nhận. Phần đất tranh chấp thửa 93 của ông T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông D1; hồ sơ nhận chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận cho ông T theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Đức L trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Bà Lê Thị L2 là mẹ của ông Nguyễn Đức L (nguyên đơn), trình bày năm 1975, gia đình bà L2 đến xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương xây dựng vùng kinh tế mới. Bà L2 đã tiến hành khai phá đất hoang để trồng trọt, phát triển kinh tế.

[3] Tài liệu, chứng cứ thể hiện:

[4] Năm 1994, bà Lê Thị L2 kê khai quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638, diện tích là 27.928m<sup>2</sup>, có cạnh hướng Bắc giáp đất bà L6 (nay là đất của ông Chu Quang T). Trong diện tích đất 27.928m<sup>2</sup> cấp quyền sử dụng đất cho bà L2 không có diện tích đất tranh chấp 2.651,8m<sup>2</sup>.

[5] Năm 1996, ông Đoàn Văn D1 được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng diện tích đất 8.200m<sup>2</sup> (không ghi số thửa, số bản đồ địa chính) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00727, có

cạnh hướng Tây và Nam giáp đất bà Tư L8 (là bà Lê Thị L2 mẹ của ông D1), hướng Bắc giáp đất ông H5. Trong diện tích đất 8.200m<sup>2</sup> cấp quyền sử dụng đất cho ông D1 không có diện tích đất tranh chấp 2.651,8m<sup>2</sup> (bút lục 930).

[6] Năm 2000, bà Lê Thị L2 tặng cho ông Nguyễn Đức L toàn bộ diện tích 27.928m<sup>2</sup>. Ông L làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với tổng diện tích 37.103,6m<sup>2</sup>, nhiều hơn 9.175,6m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần diện tích mà bà L2 chưa kê khai). Trong diện tích đất 37.103,6m<sup>2</sup> không có diện tích đất tranh chấp 2.651,8m<sup>2</sup>.

[7] Ông Đoàn Văn D1 đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 25, diện tích 8.200m<sup>2</sup>. Thửa đất của ông D1 có cạnh giáp với đất của bà L2 (mẹ ông L).

[8] Phần đất tranh chấp có một cạnh giáp đất của bà L2, một cạnh giáp đất của ông D1, một cạnh giáp mương nước.

[9] Tại hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn D1 với ông Chu Quang T thể hiện, ngày 23/12/2005, ông D1 chuyển nhượng cho ông T diện tích 10.212m<sup>2</sup> tại xã T, huyện B (nay là huyện B) tỉnh Bình Dương. Diện tích đất ông D1 chuyển nhượng cho ông T nhiều hơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 2.012m<sup>2</sup>.

[10] Theo trình bày của ông T thì phần đất tranh chấp 2.651,8m<sup>2</sup> do ông T nhận chuyển nhượng từ ông T2, đất này có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L6 (mẹ ông D1) chuyển nhượng cho ông T2, khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D1 diện tích 8.200m<sup>2</sup> đã đo cả phần đất nhận chuyển nhượng của ông T2 (nay là phần đất tranh chấp) để cấp giấy chứng nhận.

[11] Theo trình bày của ông T2 thì phần đất tranh chấp 2.651,8m<sup>2</sup> có một cạnh giáp đất ông L, một cạnh giáp đất ông D1, năm 1999 bà Nguyễn Thị L6 (mẹ ông D1) chuyển nhượng cho ông T2, đến năm 2001, ông T2 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T. Do đó, khi lập hồ sơ và đo đạc chuyển nhượng đất giữa ông L cho ông T thì đo cả diện tích 8.200m<sup>2</sup> của ông L và phần đất của bà L6 chuyển nhượng cho ông T2.

[12] Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp 2.651,8m<sup>2</sup> nằm ngoài các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông L. Ông L cho rằng, phần đất tranh chấp là của bà L2 (mẹ ông L) đã tặng cho ông L, tuy nhiên ông L không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh phần đất tranh chấp là do bà L2 canh tác, quản lý sử dụng, kê khai, đăng ký, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã tặng cho ông L.

[13] Với tài liệu, chứng cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L.

[14] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0003464 ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Tài**