

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 152/2025/DS-PT

Ngày 17-3-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 411/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2024/QĐ-PT, ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng A, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đỗ Thành H, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường TP, thành phố T, tỉnh BD, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H1 là Luật sư của Công ty Luật hợp doanh Nam Việt Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh H2, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh BD và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997, địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh BD, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2021); ông H2 có mặt, ông Đ vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh H2, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh BD và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997, địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh BD, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2021); ông H2 có mặt, ông Đ vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1999; địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Nguyễn Thị Anh T2, sinh năm 2007; địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Thị Anh T2: Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: tổ A, ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện B. Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh BD; có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Trọng A, bà Nguyễn Thị A1 là chủ sử dụng diện tích đất khoảng 6.500m² (thuộc thửa đất số 44 tờ bản đồ 47) tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Phần đất này ông Nguyễn Trọng A, bà Nguyễn Thị A1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01147 vào ngày 20/11/2012. Phần đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 45; hướng Tây giáp thửa số 43 của ông T; hướng Nam giáp đường đất; hướng Bắc giáp thửa số 41 và thửa số 42.

Về nguồn gốc đất: năm 2000 ông Nguyễn Trọng H3 tặng cho vợ chồng nguyên đơn, trên đất có trồng cây điều. Đến năm 2002, vợ chồng nguyên đơn đã cưa cây điều để trồng cây cao su. Giáp ranh với phần đất của nguyên đơn là thửa đất số 43 của gia đình bị đơn ông Nguyễn Văn T. Ranh giới giữa 02 thửa đất là trụ bê tông do ông T chôn từ khoảng năm 2000. Do nguyên đơn phát hiện

diện tích khoảng 640,5m² nằm tổng diện tích 6.500m² của nguyên đơn nhưng bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn chỉnh giảm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại cho nguyên đơn phần đất đã bị cấp nhầm thừa nhưng bị đơn không đồng ý. Nguyên đơn làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết. Ngày 14/10/2020, Ủy ban nhân dân xã T đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích đất 640,5 m² (thuộc thửa đất số 43 tờ bản đồ số 47) tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00947 cấp cho bị đơn để đúng với thực tế tình trạng sử dụng đất.

Sau khi tiếp cận Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 285-2022 ngày 25/3/2022 và ngày 07/5/2024 thì diện tích tranh chấp có khác với yêu cầu khởi kiện ban đầu nên nguyên đơn khởi kiện bổ sung như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 717,6 m² (thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 47) tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00947 ngày 12/5/2000 đã cấp cho hộ bị đơn

- *Bị đơn trình bày:* Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Bởi lẽ diện tích đất 717,6m² (theo đơn khởi kiện bổ sung) thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 47, tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bị đơn. Nguyên đơn sử dụng thửa đất 44, tờ bản đồ 47 tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do hộ ông Nguyễn Trọng H3, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Trọng V tặng cho vào năm 2012 theo Hợp đồng tặng cho được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T số chứng thực 226, quyển 02/TP-CC/SCT-HĐGD ngày 08/10/2012. Đến ngày 20/11/2012 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01147 nhưng không có đo đạc thực tế, không ký liên ranh. Ngày 24/02/2021, nguyên đơn tự ý nhờ cán bộ địa chính xuống đo đạc đất, không mời bị đơn tham gia, tự ý chỉ ranh đất đã xâm phạm qua phần đất của bị đơn tại thửa đất 43, tờ bản đồ 47 với diện tích 640,5m². Bị đơn không đồng ý với hành vi tự ý chỉ ranh của nguyên đơn nên không ký xác nhận ranh đất. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm phần đất diện tích 717,6m² thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 47 và yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng đồng thời lại nộp cho Tòa án Mạnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất B vào ngày 08/04/2021 (nguyên đơn tự đo đạc trước khi khởi kiện) thể hiện diện tích 717,6m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 nhưng bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/3/2024, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 47, bị đơn cũng

không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp không đúng ranh giới và thực trạng sử dụng đất.

Qua xem xét Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B phát hành ngày 25/3/2022, chỉnh lý ngày 07/5/2024, bị đơn nhận thấy nguyên đơn đang sử dụng bất hợp pháp phần đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 47 mà bị đơn được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn sử dụng phần đất có diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m²; diện tích 326,4 m² thuộc một phần thửa số 44 (cấp sổ cho nguyên đơn và bị đơn) được gia đình bị đơn đã khai hoang sử dụng ổn định, lâu dài trước khi nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 64,8m² thuộc một phần đường đất (cũ) nên bị đơn có đơn yêu cầu phản tố:

Buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 47, tại ấp BL, xã T, vì nguyên đơn đã lấn chiếm, sử dụng bất hợp pháp, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; buộc nguyên đơn chặt bỏ khoảng 70 cây cao su trên diện tích đất 717,6m² đang trồng trái pháp luật.

Công nhận cho bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 1.122,6m² (trong đó: diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m² và diện tích 326,4m² thuộc một phần thửa số 44 hiện do bị đơn đang sử dụng; công nhận diện tích 64,8 m² thuộc một phần đường đất cũ) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, chỉnh giảm diện tích 1.122,6m² thuộc một phần thửa đất số 44 (có 64,8 m² thuộc một phần đường đất cũ) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BL 365645, số vào sổ CH 01147 cấp cho nguyên đơn ngày 20/11/2012 để bị đơn đăng ký, cấp lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Thu N1, bà Nguyễn Thị Kim N2 thống nhất trình bày:* Thống nhất lời khai của bị đơn, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T1 trình bày:* Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00947 QSDD/TU cấp ngày 12/5/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn T thửa đất số 43 tờ bản đồ 47 được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại: "Phần II Thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của Thông tư số 346/1998/TT-TCDC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc sử dụng đất: theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất kê khai "Đất sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến nay" và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến

hành đo đạc thực tế thửa đất. Không thực hiện lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liền kề về ranh giới sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01147 cấp ngày 20/11/2012 cho ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không tiến hành đo đạc thực tế thửa đất, chỉ thực hiện theo bản trích lục địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T xác lập ngày 16/10/2012. Không thực hiện lấy ý kiến các chủ

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 trả lại diện tích đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 phải trả lại diện tích đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 tại xã T cho ông Nguyễn Văn T (có sơ đồ kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu về việc công nhận diện tích đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 tại xã T là của hộ ông Nguyễn Văn T (có sơ đồ kèm theo).

4. Công nhận diện tích đất 1.057,8m² (trong đó diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m² và diện tích 326,4m²) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn T (có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, chỉnh lý giảm diện tích đất 1.057,8m² (trong đó diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m² và diện tích 326,4m²) thuộc một phần thửa 44, tờ bản đồ số 47 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01147 cấp cho ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 ngày 20/11/2012 để ông Nguyễn Văn T được đăng ký, xin cấp lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

5. Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 giá trị của 60 cây cao su là: 26.436.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 64,8 m² thuộc một phần đường đất (cũ) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/6/2024 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47, tại ấp BL, xã T huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc từ ông Nguyễn Trọng H3 và bà Nguyễn Thị P là cha mẹ ruột của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A. Năm 1984, ông H3 và bà P khai hoang và tiến hành trồng, khai thác cây điều trên phần đất này. Đến năm 1999 ông H3 tiến hành đi đăng ký kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do thời điểm này khi tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan nhà nước không tiến hành đo đạc thực tế dẫn đến việc cấp thiếu phần đất này cho gia đình ông H3 và bà P. Năm 2000, ông H3 và bà P tặng cho lại gia đình ông A và bà A1 (việc tặng cho được thực hiện bằng lời nói và bàn giao trên thực tế). Đến năm 2002, ông A và bà A1 quyết định cắt bỏ toàn bộ cây điều, đồng thời tiến hành trồng và khai thác cây cao su trên phần đất này từ đó cho đến nay. Năm 2012, để đảm bảo quyền quản lý sử dụng đất của gia đình mình, ông A và bà A1 mới tiến hành thủ tục tặng cho để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 365645, ngày 20/11/2012. Quá trình quản lý sử dụng: Phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47, tại ấp BL, xã T huyện B, tỉnh Bình Dương được gia đình ông A và bà A1 sử dụng ổn định liên tục và lâu dài, cụ thể: năm 1984, cha mẹ ruột ông A là ông H3 và bà P tiến hành khai hoang và trồng, khai thác cây điều mãi cho đến năm 2000, ông H3 và bà P tặng cho lại ông A và bà A1 phần đất này. Năm 2002, ông A và bà A1 tiến hành cắt bỏ cây điều và trồng khai thác cao su. Ngày 23/05/2003, ông T ủi 21 cây cao su do ông A và bà A1 trồng với lý do 21 cây cao su này lấn chiếm sang phần đất gia đình ông T.

Sau khi tiến hành làm việc, ông A và bà A1 đồng ý giao trả phần đất có 21 cây cao su tranh chấp lại cho gia đình ông Thu và hai bên không còn tranh chấp. Đối với những cây cao su còn lại nằm trên phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 ông T không ý kiến cũng như không tranh chấp. Từ đó cho đến nay, gia đình ông A, bà A1 vẫn quản lý sử dụng, khai thác cao su trên phần đất 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 một cách công khai, minh bạch, ổn định và không phát sinh tranh chấp với bất cứ ai. Từ những nội dung trên có thể thấy: Phần đất có diện tích 717,6m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, tuy nhiên tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế, không xác định ranh mốc cũng như thẩm định tài sản trên đất. Điều này được Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận trong Công văn số 154/UBND-NC ngày 18/01/2023 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B xác nhận trong Báo cáo số 3771/BC-PTNMT ngày 23/12/2022. Thực tế, phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 được gia đình ông A quản lý sử dụng ổn định, lâu dài, công khai, minh bạch từ năm 1984 cho đến nay. Điều này được cha ông A là ông H3 xác nhận và tại thời điểm phát sinh tranh chấp Tòa án tiến hành thẩm định thì trên đất vẫn tồn tại cây cao su do gia đình ông A, bà A1 trồng từ những năm 2000 cho đến nay. Ông T cũng biết việc quản lý, sử dụng đất của gia đình ông A và bà A1 đối với phần đất tranh chấp từ trước cho đến nay và hoàn toàn không tranh chấp, không ý kiến, cụ thể:

+ Đất của ông T tiếp giáp trực tiếp với phần đất của gia đình ông A và bà A1, do đó ông T phải biết về việc sử dụng đất của gia đình ông A và bà A1;

+ Ngày 23/05/2003, ông T có tranh chấp đất với gia đình ông A và bà A1 nhưng chỉ tranh chấp đối với phần đất trồng 21 cây cao su. Tuy nhiên, 21 cây cao su trên đã bị ông T ủi bỏ và phía gia đình ông A, bà A1 cũng đã đồng ý giao trả lại phần đất trồng 21 cây cao su lại cho gia đình ông T, từ đó đến nay không có tranh chấp gì khác, đặc biệt không hề tranh chấp liên quan đến phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 mà ông A, bà A1 quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ để chứng minh gia đình ông A, bà A1 quản lý, sử dụng, khai thác ổn định, lâu dài không tranh chấp đối với phần đất có diện tích 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47. Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận.

Yêu cầu phản tố:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

Buộc ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 chặt bỏ khoảng 70 cây cao su trên diện tích đất 717,6m² đang trồng trái pháp luật trên phần đất này trả lại đất cho ông T;

Công nhận cho bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất có tổng diện tích 1.122,6m² (trong đó: diện tích 431,5m²; 299,9m² và diện tích 326,4m² thuộc một phần thửa đất số 44 hiện do bị đơn đang sử dụng; công nhận diện tích 64,8m² thuộc một phần đường đất cũ) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn.

Yêu cầu Toà án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, chỉnh giảm diện tích 1.122,6m² thuộc một phần thửa đất số 44 (có 64,8m² thuộc một phần đường đất cũ) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BL 365645, số vào sổ CH01147 đã cấp cho ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 ngày 20/11/2012 để ông T đăng ký, cấp lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ các yêu cầu phản tố của bị đơn: Đối với yêu cầu liên quan đến phần đất có diện tích 717,6m²: Như đã phân tích ở trên, hoàn toàn có đầy đủ căn cứ để chứng minh gia đình ông A, bà A1 là người quản lý, sử dụng, khai thác ổn định, lâu dài không tranh chấp đối với phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do đó, việc nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 717,6m², thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 cho mình là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận. Đồng nghĩa với yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận. Từ đó, việc bị đơn yêu cầu buộc ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 chặt bỏ khoảng 70 cây cao su trên diện tích đất 717,6m² trả lại đất cho ông T là hoàn toàn không có cơ sở.

Đối với phần đất có diện tích 1.057,8m² (bao gồm: 431,5m², 299,9m², 326,4m²). Phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của gia đình ông A và bà A1 được nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 365645, ngày 20/11/2012. Toàn bộ tài sản trên đất bao gồm 20 cây cao su và 02 cây tràm là do nguyên đơn trồng từ năm 2002; bị đơn cho rằng 20 cây cao su và 02 cây tràm là cho bị đơn trồng năm 2003, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh tài sản trên do bị đơn trồng. Từ những phân tích trên có thể thấy, bị đơn hoàn toàn không chứng minh được việc quản lý sử dụng của mình đối với phần đất trên. Đồng thời phần đất này đã được nhà nước công nhận hợp pháp cho gia đình nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất này cho bị đơn là hoàn toàn không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với phần đất có diện tích 64,8m²: Quá trình giải quyết vụ án tất các đương sự đều xác nhận phần đất này là lối đi, đồng thời căn cứ theo quy hoạch tại bản đồ đại chính trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 285-2023 ngày 25/03/2022 và chỉnh lý, bổ sung ngày 07/05/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích đất 64,8 thuộc một phần đường đất (cũ). Do đó việc bị đơn yêu cầu công nhận cho bị đơn quyền quản lý sử dụng liên quan đến phần đất này là không có cơ sở. Kiến nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 sửa bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-

ST, ngày 11/06/2024 của Toà án nhân dân huyện B theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn vợ chồng ông A, bà A1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, bác phản tố của bị đơn.

Về khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng diện tích 717,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 47 tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, hiện bị đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì nguyên đơn cho rằng có quá trình quản lý sử dụng lâu dài. Hồ sơ thể hiện: Nguyên đơn vợ chồng ông A, bà A1 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012, với diện tích 6.442m² thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 47 tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bị đơn hộ ông T được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/05/2000, có diện tích 7.353m² gồm 20 thửa từ thửa số 22 đến thửa số 39 và thửa 43 cùng thửa 274. Trong đó, thửa đất số 43 của bị đơn có diện tích 2.137m² giáp ranh với thửa đất số 44 của nguyên đơn có diện tích 6.442m². Quá trình tố tụng, hai bên thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp là 717,6m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 43, hiện bị đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy: Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn hộ ông T có căn cứ xác định diện tích đất bị đơn được cấp giấy có thể hiện thửa 43, được bị đơn kê khai đăng ký nguồn gốc “do bị đơn khai hoang” và Ủy ban nhân huyện B xác định “*tại thời điểm cấp giấy cho bị đơn vào năm 2000 là cấp theo thủ tục quy định tại Thông tư 346 ngày 16/03/1998 của Tổng Cục địa chính không đo đạc thực tế, không xác định cắm mốc ranh giới, không có sự chứng kiến của hộ giáp ranh*”. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn được cấp diện tích 6.442m² thuộc thửa 44, bị đơn được cấp 20 thửa, trong đó có thửa 43 diện tích 2.137m². Thửa 43 của bị đơn, thửa 44 của nguyên đơn giáp ranh nhau và đều trồng cao su trên đất, quá trình sử dụng đất nguyên đơn không sử dụng đúng diện tích đất được cấp giấy, lấn ranh giới sang diện tích đất thuộc thửa 43 của bị đơn đã được cấp giấy để trồng cao su, nên kết quả đo đạc thực tế tại Mạnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 07/05/2024 thể hiện “*diện tích đất bị đơn đang sử dụng thực tế tại thửa 43 bao gồm cả diện tích đất tranh chấp là 1.996,5 m²*”, như vậy so với giấy chứng nhận bị đơn được cấp 2.137m² thì có căn cứ xác định bị đơn không sử dụng đất ngoài diện tích bị đơn được cấp giấy. Mặt khác, diện tích đất 717,6 m² đang tranh chấp thuộc thửa 43 này được bị đơn thực hiện thủ tục kê khai đăng ký đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền, nên bị đơn được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 43 (thửa 43 có diện tích 2.137m^2 là bao gồm diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp $717,6\text{m}^2$). Ngược lại, hồ sơ cấp đất nguyên đơn chỉ kê khai thửa 44, không có bất kỳ tài liệu chứng cứ gì thể hiện nguyên đơn kê khai thửa 43, nhưng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp $717,6\text{m}^2$ thuộc một phần diện tích của thửa 43 cho nguyên đơn, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy cấp cho bị đơn để điều chỉnh giảm diện tích đất tại giấy của bị đơn để cấp lại cho nguyên đơn với lý do nguyên đơn đang sử dụng đất tranh chấp lâu dài là không có căn cứ như phân tích trên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng tài liệu chứng cứ tại hồ sơ, do đó nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 43 cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ nào khác để chứng minh tại cấp phúc thẩm nên cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét.

+ Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn phản tố 02 nội dung như sau:

Thứ nhất: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích $717,6\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 43 cho bị đơn, vì bị đơn được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 43 đúng quy định và sử dụng ổn định đến nay, nhưng nguyên đơn lấn chiếm sử dụng một phần diện tích thuộc thửa 43 này là xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Như đã phân tích tại phần xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như trên, không có căn cứ chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về diện tích $717,6\text{m}^2$ đất tranh chấp thuộc thửa 43, nên yêu cầu phản tố của bị đơn về nội dung này là có căn cứ. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về nội dung này là đúng chứng cứ tại hồ sơ.

Thứ hai: Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích $1.057,8\text{m}^2$ thuộc một phần diện tích của thửa số 44, hiện nguyên đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với lý do bị đơn sử dụng lâu dài. Xét thấy: Theo hồ sơ cấp đất do Tòa sơ thẩm thu thập thể hiện, bị đơn ông T trực tiếp viết đơn đăng ký quyền sử dụng đất do khai hoang 20 thửa đất gồm thửa số 22 đến thửa số 39 và thửa 43 cùng thửa 274, không kê khai thửa 44, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn hộ ông T đứng 20 thửa do bị đơn đăng ký kê khai, không có thửa 44. Quá trình tố tụng, bị đơn cho rằng diện tích $1.057,8\text{m}^2$ thuộc một phần của thửa số 44 do bị đơn quản lý sử dụng từ khi khai hoang đến nay, nhưng bị đơn không có căn cứ chứng minh. Mặt khác, theo nội dung biên bản hòa giải ngày 14/12/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T ghi nhận ý kiến của các bên tranh chấp, trong đó bị đơn ông T xác định “*nguồn gốc đất tranh chấp là gia đình khai hoang đến năm 1995 gia đình tặng cho ông Nguyễn Trọng H3 khu đất thuộc thửa 44*”, lời khai này của bị đơn phù hợp hồ sơ cấp đất của nguyên đơn vợ chồng ông A, bà A1, vì theo hồ sơ cấp đất của nguyên đơn thể hiện ông Nguyễn Trọng H3 là cha ruột của nguyên đơn ông A đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa 44 cho con là vợ chồng nguyên đơn ông A, bà A1 và nguyên đơn được biến động đứng tên quyền

sử dụng đất kể từ năm 2012 sử dụng đất cho đến nay, với diện tích 6.442m². Từ chứng cứ trên cho thấy, gia đình ông H3 là cha của nguyên đơn ông A được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng đất kể từ năm 1995 đến năm 2012 ông H3 thực hiện thủ tục biến động quyền sử dụng đất bằng hình thức tặng cho con là vợ chồng nguyên đơn đứng tên và nguyên đơn tiếp tục quản lý sử dụng đất đến nay, theo Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 07/5/2024 thể hiện “*diện tích thửa 44 bao gồm diện tích đất tranh chấp là 6.229,4m²*”, như vậy diện tích 6.229,4m² đất nguyên đơn đang sử dụng thuộc thửa 44 như Mảnh trích lục thể hiện là nằm trong giấy chứng nhận nguyên đơn được cấp với tổng diện tích 6.442m², nên bị đơn phản tố cho rằng nguyên đơn lấn đất của bị đơn với diện tích 1.057,8m² thuộc một phần thửa 44 yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn diện tích 1.057,8m² này là không có căn cứ như phân tích trên, vì hồ sơ thể hiện bị đơn không có diện tích đất nào thuộc thửa 44. Tòa sơ thẩm nhận định “*bị đơn sử dụng diện tích đất tranh chấp 1.057,8m² thuộc một phần thửa 44 cấp giấy cho nguyên đơn thời gian dài nhưng nguyên đơn không tranh chấp, như vậy nguyên đơn đã thừa nhận các phần đất này là của bị đơn*”, từ đó Tòa sơ thẩm tuyên chấp nhận phản tố của bị đơn về nội dung này, công nhận diện tích 1.057,8m² thuộc một phần thửa 44 cho bị đơn và kiến nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền thu hồi giấy của nguyên đơn để điều chỉnh cấp lại cho bị đơn diện tích 1.057,8m² thuộc một phần thửa 44 là không đúng chứng cứ có tại hồ sơ. Do đó, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác nội dung phản tố của bị đơn về nội dung này là có căn cứ như phân tích trên. Nội dung còn lại của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét lại theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần Bản án số 20/2024/DS-ST ngày 11/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương theo hướng: Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 717,6m² đất thuộc một phần thửa số 43, hiện bị đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn, cụ thể: Chấp nhận phản tố của bị đơn về yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn diện tích 717,6m² đất thuộc một phần thửa số 43 do bị đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không chấp nhận phản tố của bị đơn về yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1.057,8m² đất thuộc một phần thửa số 44, hiện do nguyên đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim N2 và Ủy ban nhân dân huyện B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 717,6m² (thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47) tại ấp BL, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vì nguyên đơn cho rằng diện tích đất này nguyên đơn sử dụng từ năm 1980 cho đến nay nhưng Ủy ban nhân dân huyện B lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00947 ngày 12/5/2000 đã cấp cho hộ bị đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn diện tích 717,6m² (yêu cầu của nguyên đơn) thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 47, tại ấp BL, xã T của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì nguyên đơn lấn chiếm đất của bị đơn; buộc nguyên đơn chặt bỏ khoảng 60 cây cao su trên diện tích đất 717,6m². Công nhận cho bị đơn được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 1.122,6m² (gồm 3 khu có diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m²; diện tích 326,4m² và diện tích đường đất cũ 64,8 m²) thuộc một phần thửa số 44, tờ bản đồ 47 của nguyên đơn, vì bị đơn cho rằng diện tích đất này bị đơn sử dụng từ năm 1993 cho đến nay nhưng Ủy ban nhân dân huyện B lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên bị đơn yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, chỉnh giảm diện tích 1.122,6m² thuộc một phần thửa đất số 44 mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BL 365645, sổ vào sổ CH 01147 ngày 20/11/2012 cho nguyên đơn.

Diện tích đất các đương sự tranh chấp thể hiện tại sơ đồ bản vẽ tranh chấp theo sự hướng dẫn chỉ ranh của các đương sự mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thể hiện tại Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 285-2022 ngày 07/5/2024. Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 285-2022 ngày 07/5/2024 nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc này để giải quyết là phù hợp.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 717,6m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 của bị đơn và diện tích đất 1.122,6m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47 của nguyên đơn, giao hết cho bị đơn sử dụng là không phù hợp.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp diện tích đất 717,6m² thấy rằng thực tế hiện nay nguyên đơn canh tác có trồng 60 cây cao su trên đất nhưng nguyên đơn không đăng ký kê khai đối với phần đất này, theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 285-2022 ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác định diện tích đất 717,6m² thuộc 01 phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn số 00947 ngày 12/5/2000 nên có căn cứ để

xác định diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn. Do hai bên có đất liền kề nhau nên trong quá trình sử dụng đất có lấn chiếm để canh tác, khi nguyên đơn trồng cây cao su bị đơn không ngăn cản, nay giao cho bị đơn sử dụng đất thì bị đơn phải bồi hoàn giá trị 60 cây cao su cho nguyên đơn với số tiền 26.436.000 đồng là phù hợp.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận cho bị đơn sử dụng diện tích 1.122,6m², vì bị đơn cho rằng diện tích đất này bị đơn sử dụng. Nhận thấy Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 285-2022 ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác định diện tích đất 1.122,6m² thuộc một phần của thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47, Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 12/5/2000 cùng thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Hai thửa đất này liền ranh với nhau, bị đơn không đăng ký kê khai 1.122,6m² nên bị đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lẽ ra bị đơn cho rằng đất của bị đơn đã sử dụng lâu nhưng bị đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn phải có ý kiến với cơ quan có thẩm quyền khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thửa số 43, tờ bản đồ số 47 diện tích 2.147m² mà không cấp diện tích đất tranh chấp 1.122,6m² cho bị đơn. Tuy nhiên, cho đến khi nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn mới có đơn phản tố cho rằng diện tích đất 1.122,6m² nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn là hoàn toàn không có căn cứ. Mặc dù khi Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn không có đo đạc thực tế nhưng không có sự cấp trùng lặp với nhau. Khi sử dụng đất giữa các bên lấn chiếm qua lại với nhau nên cho rằng nguyên đơn đang sử dụng đất của bị đơn là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định diện tích đất tranh chấp 1.122,6m² nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn canh tác trồng cây su trên đất nên giao cho bị đơn là không có căn cứ. Và điều chứng minh thêm để thấy sự bất cập trong phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là trong khi diện tích đất tranh chấp 717,6m² nguyên đơn đang canh tác lại giao cho bị đơn. Do thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47 của nguyên đơn và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 của bị đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000, nên căn cứ vào diện tích đất đã được cấp và diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án thì diện tích đất tranh chấp 717,6m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thì giao cho bị đơn tiếp tục sử dụng và diện tích đất 1.122,6m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì giao cho nguyên đơn tiếp tục sử dụng là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các đương sự và thực hiện lẽ công bằng trong xét xử. Do đó có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cần phải sửa 1 phần bản án sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị A1 và ông Nguyễn Trọng A phải chịu số tiền 8.483.000 đồng và đã thanh toán.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị A1 và ông Nguyễn Trọng A phải nộp số tiền 600.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/23/0003695 ngày 21/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, vì các đương sự tranh chấp tài sản xác định thuộc quyền sở hữu của ai thì phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng với Điều 27 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. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A1 và ông Nguyễn Trọng A số tiền 3.182.000 đồng theo Biên lai thu số 0054810 ngày 27/9/2021. Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Chi cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009792 ngày 24/11/2021.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sửa 1 phần bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/DS-ST ngày 11/6/2024 ngày của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1.

Ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 không được canh tác diện tích đất 717,6m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 giao cho Nguyễn Văn T để

ông Nguyễn Văn T được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 717,6m² gắn liền toàn bộ cao su trên đất thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 47, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn Văn T, số 00947 ngày 12/5/2000 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Hộ ông Nguyễn Văn T không được canh tác diện tích đất 1.122.6m² (trong đó diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m² và diện tích 326,4m² và *diện tích đất* 64,8 m²) thuộc 01 phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Hộ ông Nguyễn Văn T giao cho ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 để ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 1.122.6m² (trong đó diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m² và diện tích 326,4m² và *diện tích đất* 64,8 m²) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 theo số vào sổ CH01147 ngày 20/11/2012 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ toàn bộ trụ bê tông trên diện tích đất 1.122.6m² (trong đó diện tích 431,5m²; diện tích 299,9m² và diện tích 326,4m² và *diện tích đất* 64,8 m²) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 47, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 số tiền 26.436.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng), giá trị 60 cây cao su trên diện tích đất 717,6 m²

Ông Nguyễn Trọng A và bà Nguyễn Thị A1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền 8.972.000 đồng (tám triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng) giá trị 20 cây cao su và 02 cây tràm trên diện tích đất 1.122,6m².

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị A1 và ông Nguyễn Trọng A phải chịu số tiền 8.483.000 đồng và đã thanh toán.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị A1 và ông Nguyễn Trọng A phải nộp số tiền 600.000 đồng được khấu trừ vào số tiền theo Biên lai thu số số 0054810 ngày 27/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A1 và ông Nguyễn Trọng A số tiền 2.582.000 đồng theo Biên lai thu số 0054810 ngày 27/9/2021. Chi cục

Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0009792 ngày 24/11/2021.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A1 và ông Nguyễn Trọng A số tiền 600.000 đồng (do ông Lục Gia Phong nộp thay) theo Biên lai thu số 0003822 ngày 08/7/2024.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa Dân sự, HCTP.

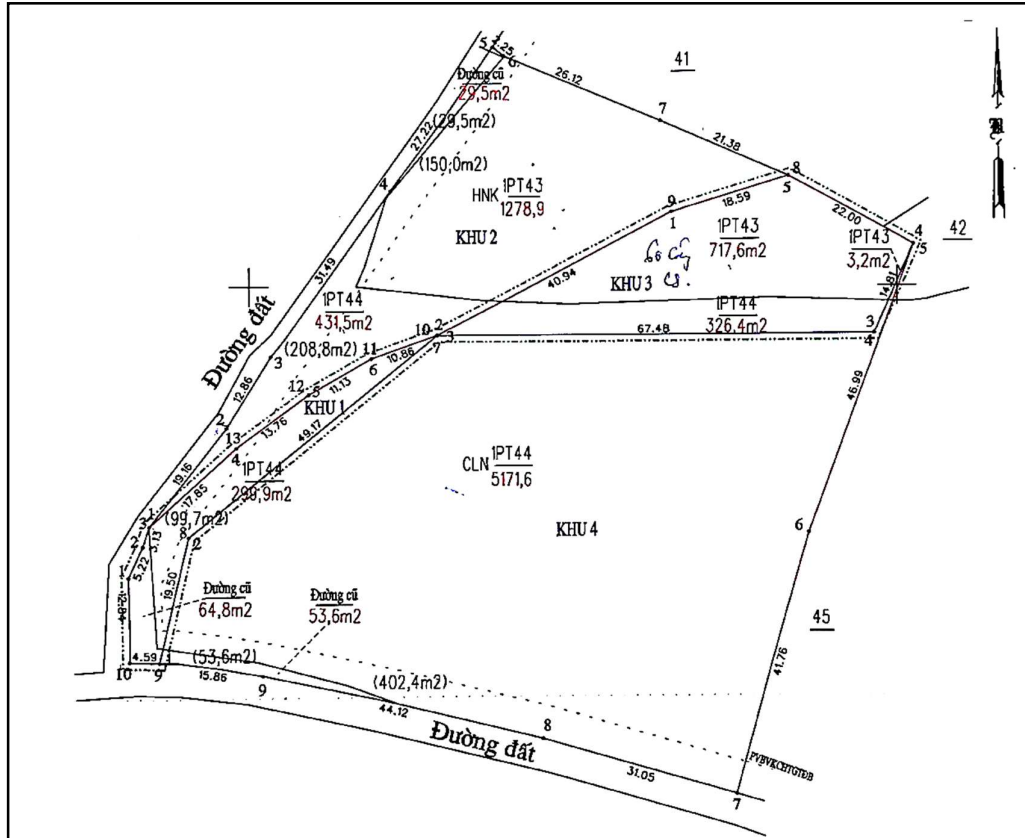
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 152/2025/DS-PT ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Âu và bị đơn ông Nguyễn Văn Thụ)



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH (VN-2000)-KHU 1

Số hiệu Đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1237855,40	621981,76	5,22
2	1237860,14	621983,95	3,13
3	1237863,13	621984,86	17,85
4	1237875,14	621998,07	13,76
5	1237883,33	622009,13	11,13
6	1237888,91	622018,76	10,86
7	1237892,54	622029,00	49,17
8	1237861,47	621990,89	19,50
9	1237842,44	621986,64	4,59
10	1237842,56	621982,06	12,84
1	1237855,40	621981,76	

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH (VN-2000)-KHU 2

Số hiệu Đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1237863,13	621984,86	19,16
2	1237878,28	621996,58	12,86
3	1237889,23	622003,32	31,49
4	1237914,76	622021,76	27,22
5	1237936,81	622037,72	2,25
6	1237935,39	622039,46	26,12
7	1237925,33	622063,56	21,38
8	1237916,74	622083,14	18,59
9	1237911,42	622065,33	40,94
10	1237892,54	622029,00	10,86
11	1237888,91	622018,76	11,13
12	1237883,33	622009,13	13,76
13	1237875,14	621998,07	17,85
1	1237863,13	621984,86	

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH (VN-2000)-KHU 3

Số hiệu Đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1237892,54	622029,00	40,94
2	1237911,42	622065,33	18,59
3	1237916,74	622083,14	22,00
4	1237906,27	622102,48	14,81
5	1237892,73	622096,48	67,48
1	1237892,54	622029,00	

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH (VN-2000)-KHU 4

Số hiệu Đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1237842,44	621986,64	19,50
2	1237861,47	621990,89	49,17
3	1237892,54	622029,00	67,48
4	1237892,73	622096,48	14,81
5	1237906,27	622102,48	46,99
6	1237862,04	622086,61	41,76
7	1237821,86	622075,21	31,05
8	1237830,43	622045,36	44,12
9	1237840,33	622002,37	15,86
1	1237842,44	621986,64	

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp