

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 221/2025/DS-PT
Ngày 09 - 4 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu công nhận 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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Thái – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 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: 445/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 460/2024/QĐ-PT ngày 14/11/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 21/2025/TB-TA ngày 26/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Châu Hồng Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: số B tổ D, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Châu Ngọc H, sinh năm 1976; địa chỉ: số B tổ D, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Châu Ú, sinh năm 1983; địa chỉ: số B tổ D, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Trần Thị N, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Ngô Thị Mỹ D, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Trịnh Hồng H1, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Trần Thị M, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn:

Bà Dương Thị Kim O, sinh năm 2000; địa chỉ: số B khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của các nguyên đơn:

Ông Phùng Văn H2, là Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị P, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đình T2, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên hệ: số F đường N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thanh M1, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1983, có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Đỗ Thanh T3, sinh năm 1985, vắng mặt.

4. Ông Đỗ Minh Q, sinh năm 2004, có đơn xin vắng mặt.

5. Ông Dương Văn T4, sinh năm 1978, có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Dương Ngô Thanh T5, sinh năm 2002, có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Dương Ngô Thùy T6, sinh năm 2006, có đơn xin vắng mặt.

8. Ông Trịnh Hồng D1, sinh năm 1988, có đơn xin vắng mặt.

9. Bà Trịnh Hồng T7, sinh năm 1990, có đơn xin vắng mặt.

10. Bà Trịnh Hồng L, sinh năm 1995, có đơn xin vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1984, có đơn xin vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1989, có đơn xin vắng mặt.

13. Ông Huỳnh Văn T8, sinh năm 1993, có đơn xin vắng mặt.

14. Bà Huỳnh Thị Hương G, sinh năm 1995, có đơn xin vắng mặt.

15. Bà Huỳnh Thị Quế T9, sinh năm 2000, có đơn xin vắng mặt.

16. Ông Nguyễn Chí T10, sinh năm 1970, vắng mặt.

17. Bà Nguyễn Thanh T11, sinh năm 2002, vắng mặt.

18. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1971, vắng mặt.

19. Bà Trịnh Hồng Y, sinh năm 2002, có đơn xin vắng mặt.

20. Bà Trịnh Hồng H4, sinh năm 2004, có đơn xin vắng mặt.

21. Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1996, có đơn xin vắng mặt.

22. Bà Nguyễn Thị Thanh T12, sinh năm 1983, có đơn xin vắng mặt.

23. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 2002, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

24. Bà Trần Thị T13, sinh năm 1951; địa chỉ: số B, đường C, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

25. Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Hữu P1, Chủ tịch Ủy ban nhân phường, có đơn xin vắng mặt.

26. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L2 – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, là người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ngọc H, bà Châu Ú, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị T, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trần Thị M; bị đơn bà Trần Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 07/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2023, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Cha mẹ của bà P là ông Trần Văn M2 (sinh năm 1918, chết năm 1976 không có giấy chứng tử) và bà Lê Thị K1 (sinh năm 1929, chết năm 2008). Sinh thời, ông M2, bà K1 có 06 người con, gồm: bà Trần Thị P (bị đơn), bà Trần Thị N (nguyên đơn), bà Trần Thị T13 (là mẹ của các nguyên đơn C, Châu Ngọc H, Châu Hồng Đ), ông Trần Thanh M1 (là cha của nguyên đơn Trần Thị Hồng T1). Ngoài ra còn hai người con khác chết lúc nhỏ và chết trong chiến tranh (không xác định được họ tên, năm sinh, năm mất).

Thửa 246, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T do ông M2 và bà K1 khai phá. Khoảng năm 1990, bà K1, bà N, bà T13 và ông M1 thống nhất giao thửa 246 cho bà P quản lý sử dụng. Ông M1 được một phần đất khác đổi diện phần đất đang tranh chấp. Việc giao đất cho các thành viên trong gia đình không có lập văn bản, không có ai tranh chấp gì. Bà T13 lấy chồng sinh sống tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai không được chia đất, nhưng thời gian sau này thấy các con của bà T13 là Châu Ú, Châu Ngọc H, Châu Hồng Đ không có đất sinh sống nên mới gọi về cho đất, bà Châu Ngọc H được chia 156,7m² (Phần 1 - Mảnh trích lục địa chính số 658-2023), Châu Ú diện tích 138,5m² (Phần 9 - Mảnh trích lục địa chính số 658-2023), Châu Hồng Đ diện tích 161,7m² (Phần 10 - Mảnh trích lục địa chính số 658-2023). Bà N được bà P cho phần đất diện tích 113,4m² (Phần 5 - Mảnh trích lục địa chính số 658-2023). Bà Trần Thị Hồng T1 là con của ông Trần Thanh M1 được bà P cho diện tích 243,4m² thuộc thửa 246 (Phần 3 tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023) để xây dựng nhà cửa. Bà Trần Thị P quản lý sử dụng phần diện tích 58m² và 140,3m² (Phần 2 và Phần 6 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023) từ năm 1990 cho đến nay. Ngô Thị Mỹ D được cho diện tích 102,8m² (Phần 4 - Mảnh trích lục địa chính có

đo đạc chỉnh lý số 658-2023). Bà Trần Thị M được cho diện tích 174,4m² (Phần 1 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023). Bà Trịnh Hồng H1 được cho diện tích 152,5m² (Phần 8 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023). Bà Nguyễn Thị T được cho diện tích 348,2m² (Phần 11 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

Khi bà K1 còn sống, bà K1 sống cùng với ông M1, có khi sống cùng với bà P vì nhà hai người này gần nhau.

Ông M2 và bà K1 không có đăng ký kê khai đối với thửa 246. Mặc dù trong sổ mục kê thể hiện ông Trần Thanh M1 là người sử dụng thửa 260 nhưng bà P quản lý sử dụng từ những năm 1990 đến khi phân chia lại cho chị và các cháu trong gia đình.

Các đương sự trong vụ án không có tranh chấp về thửa kế tài sản bởi vì phần đất này đã được cho bà P rất lâu.

Các nguyên đơn khởi kiện như sau:

- Công nhận cho bà Châu Ngọc H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 156,7m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 1 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho bà Trần Thị Hồng T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 243,4m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 3 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho bà Ngô Thị Mỹ D được quyền quản lý, sử dụng diện tích 102,8m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 4 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích 113,4m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 5 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho bà Trần Thị M được quyền quản lý, sử dụng diện tích 174,4m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 7 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho bà Trịnh Hồng H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 152,5m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 8 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho bà Châu Ú được quyền quản lý, sử dụng diện tích 138,5m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 9 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho ông Châu Hồng Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích 161,7m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 10 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 348,2m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 11 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án xác định:

- Bà Châu Ngọc H là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 156,7m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 1 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Bà Trần Thị Hồng T1 là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 243,4m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 3 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Bà Ngô Thị Mỹ D được là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 102,8m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 4 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Bà Trần Thị N là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 113,4m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 5 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Bà Trần Thị M là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 174,4m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 7 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Bà Trịnh Hồng H1 là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 152,5m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 8 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Bà Châu Ú là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 138,5m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 9 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Ông Châu Hồng Đ là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 161,7m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 10 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

- Bà Nguyễn Thị T là người đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích 348,2m² thuộc thửa 246 và tài sản gắn liền trên đất (Phần 11 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Hoàng Thị P2 và ông Nguyễn Đình T2 trình bày như sau:

Bà P thống nhất mối quan hệ huyết thống của ông Trần Văn M2 và bà Lê Thị K1 mà nguyên đơn trình bày.

Nguồn gốc thửa 246 do cha mẹ bà P tặng cho bà P. Việc tặng cho chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản. Ông M1 là anh trong gia đình và làm ở cơ quan nhà nước nên biết về thủ tục đất đai đã đi kê khai trong mục kê địa chính đối với thửa đất này. Từ trước đến giờ không có ai tranh chấp về thừa kế tài sản đối với thửa đất này.

Bà Trần Thị P có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho bà Trần Thị P được quyền quản lý, sử dụng thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương với diện tích đo đạc thực tế là 1.789,9m² và yêu cầu các nguyên đơn phải di dời tài sản trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị P là ông Nguyễn Đình T2 rút lại một phần yêu cầu phản tố, cụ thể rút lại yêu cầu phản tố đối với diện tích 1.591,6m² do các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng ổn định, không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất này. Yêu cầu Tòa án xác định bà Trần Thị P là người đang thực tế quản lý, sử dụng phần diện tích 58m² và 140,3m² (Phần 2 và Phần 6 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh M1 trình bày:

Nguồn gốc thửa 246, tờ bản đồ 40 tại phường K do cha mẹ ông M1 khai phá sau đó tặng cho bà Trần Thị P. Việc tặng cho này được các thành viên trong gia đình thống nhất, không có tranh chấp về thừa kế tài sản. Do ông M1 là anh lớn trong gia đình nên đại diện kê khai thửa đất 246 trong sổ mục kê. Ông M1 không có tranh chấp đối với thửa 246.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T13 trình bày:

Nguồn gốc thửa 246, tờ bản đồ 40 tại phường K do cha mẹ bà T13 khai phá sau đó tặng cho bà Trần Thị P. Việc tặng cho này được các thành viên trong gia đình thống nhất, không có tranh chấp về thừa kế tài sản. Năm 1999, bà P thấy các nguyên đơn đã lập gia đình nhưng không có nhà cửa ổn định nên đã kêu các nguyên đơn về sinh sống trên thửa đất này.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị P: Bà T13 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị P vì các nguyên đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định các phần đất thuộc thửa 246, xây dựng nhà ở và công trình trên đất từ năm 1999. Trong khoảng thời gian đó, các đương sự không tranh có tranh chấp nên việc bà P yêu cầu công nhận cho bà được quyền quản lý, sử dụng thửa 246 là không có căn cứ. Bà T13 đồng ý cho bà P quản lý sử dụng diện tích 58m² và 140,3m² mà bà P đang trực tiếp quản lý, sử dụng được thể hiện tại phần (2) và phần (6) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023. Đối với các phần đất còn lại các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất cho các nguyên đơn thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 (chồng của bà Châu Ngọc H) trình bày:

Năm 1999, bà P có gọi bà Châu Ngọc H về sinh sống trên diện tích 156,7m² thuộc thửa 246, tờ bản đồ 40 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và cất hai nhà cấp 4 trên đất. Trong quá trình quản lý, sử dụng, bà H, ông N1 có đề nghị bà P làm thủ tục tách thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Tuy nhiên, biết được bà P đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 246, bao gồm cả phần đất của bà H, ông N1 đang quản lý, sử dụng. Do đó, ông N1 yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Châu Ngọc H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 156,7m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T3, ông Đỗ Minh Q (chồng và con của bà Trần Thị Hồng T1) trình bày:

Năm 1999, bà P có gọi bà Trần Thị Hồng T1 về sinh sống trên diện tích 243,4m² thuộc thửa 246, tờ bản đồ 40 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và xây dựng hai nhà cấp 4 trên đất. Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình bà T1 có đề nghị bà P làm

thủ tục tách thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Tuy nhiên, biết được bà P đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 246, bao gồm cả phần đất của gia đình bà T1 đang quản lý, sử dụng. Do đó, ông T3, ông Q yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị Hồng T1 được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 243,4m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T11, ông Nguyễn Chí T10 (con của bà Trần Thị M) trình bày:

Bà T11, ông T10 là cháu của bà P và là con của bà M. Trước năm 1999, bà P bảo bà M về sinh sống trên thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K. Trong quá trình sinh sống trên thửa 246, gia đình bà M quản lý sử dụng diện tích 174,4m² cất nhà ở ổn định vào năm 2000 mà không có sự phản đối nào từ bà P. Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình có đề nghị bà P làm thủ tục tách thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Tuy nhiên, bà P đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 246, bao gồm cả phần đất của bà M đang quản lý, sử dụng. Do đó, bà T11, ông T10 yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị M được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 174,4m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Hồng Y, ông Trịnh Hồng H4, ông Nguyễn Văn H3 (con và chồng của bà Trịnh Hồng H1) trình bày:

Bà Y, ông H4 là cháu của bà P và là con của bà H1. Trước năm 1999, bà P bảo bà H1 về sinh sống trên thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K. Trong quá trình sinh sống trên thửa 246, gia đình bà H1 quản lý sử dụng diện tích 152,5m² cất nhà ở ổn định vào năm 2000 mà không có sự phản đối nào từ bà P. Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình có đề nghị bà P làm thủ tục tách thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Tuy nhiên, bà P đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 246, bao gồm cả phần đất của bà H1 đang quản lý, sử dụng. Do đó, bà Y yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trịnh Hồng H1 được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 152,5m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Hồng T7, ông Nguyễn Thanh S, ông Trịnh Hồng D1 (con của bà Trần Thị N) trình bày:

Các đương sự là cháu của bà P và là con của bà N. Trước năm 1999, bà P bảo bà N về sinh sống trên thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K. Trong quá trình sinh sống trên thửa 246, gia đình bà N quản lý sử dụng diện tích 113,4m² cất nhà ở ổn định mà không có sự phản đối nào từ bà P. Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình có đề nghị bà P làm thủ tục tách thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Tuy nhiên, bà P đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 246, bao gồm cả phần đất của bà N đang quản lý, sử dụng. Do đó, bà L, ông H1 yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 113,4m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Ngô Thanh T5, bà Dương Ngô Thùy T6, ông Dương Văn T4 (con và chồng của bà Ngô Thị Mỹ D) trình bày:

Các đương sự là cháu của bà P và là con của bà D. Trước năm 1999, bà P bảo bà D về sinh sống trên thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K. Trong quá trình sinh sống trên thửa 246, gia đình bà D quản lý sử dụng diện tích 102,8m² cất nhà ở ổn định mà không có sự phản đối nào từ bà P. Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình có đề nghị bà P làm thủ tục tách thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Tuy nhiên, bà P đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 246, bao gồm cả phần đất của bà N đang quản lý, sử dụng. Do đó, T7 yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Ngô Thị Mỹ D được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 102,8m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc K, bà Nguyễn Thị Thanh T12, ông Phạm Văn L1 (chồng, con và cháu của bà Nguyễn Thị T) trình bày:

Ông K, bà T12, ông L1 là chồng và con của bà Nguyễn Thị T. Trước năm 1999, bà P bảo bà T về sinh sống trên thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K. Trong quá trình sinh sống trên thửa 246, gia đình bà T quản lý sử dụng diện tích 348,2m² cất nhà ở ổn định mà không có sự phản đối nào từ bà P. Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình có đề nghị bà P làm thủ tục tách thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Tuy nhiên, bà P đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 246, bao gồm cả phần đất của bà T đang quản lý, sử dụng. Do đó, ông K yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 348,2m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023 ngày 02/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Quế T9, ông Huỳnh Văn T8, bà Huỳnh Thị Hương G (con của bà Trần Thị P) thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông bà khai phá, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị P được tặng cho thửa đất này và bà P được quản lý sử dụng kể từ thời điểm tặng cho. Sau đó, bà Trần Thị P thấy ông bà Châu Hồng Đ, C, Châu Ngọc H, Trần Thị N, Nguyễn Thị T, Ngô Thị Mỹ D, Trịnh Hồng H1, Trần Thị Hồng T1, Trần Thị M (đều là bà con, họ hàng) không có chỗ ở nên bà P có cho các nguyên đơn xây dựng nhà và sinh sống trên thửa 264 từ năm 2000 đến nay. Việc các nguyên đơn đã quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất ổn định và ngoài phần đất này các nguyên đơn không còn phần đất nào khác nên bà P đồng ý để cho các nguyên đơn tiếp tục quản lý, sử dụng các phần đất này và yêu cầu mỗi nguyên đơn phải trả lại cho bà Trần Thị P số tiền 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường K trình bày:

Nguồn gốc thửa 246 tờ bản đồ số 40 do ông bà của ông Trần Thanh M1 để lại cho ông Trần Thanh M1 quản lý, sử dụng từ sau năm 1975 để trồng hoa màu, gìn giữ đất đai. Năm 1998, ông Trần Thanh M1 có đề nghị ghi sổ mục kê nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1999-2000, ông M1 cho em và các cháu một phần thửa 246 để xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống. Các hộ dân xây dựng nhà ở chưa thực hiện các thủ tục về đất đai là có vi phạm pháp luật về đất đai.

Phần đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ thuộc thửa 246 đã bị thu hồi theo Quyết định số 4041/QĐ-UBND ngày 01/8/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên. Phần đất nguyên đơn đề nghị công nhận thuộc đường đất là đất

công của Ủy ban nhân dân phường K quản lý, do đó, Ủy ban nhân dân phường K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Thửa 246 theo bản đồ địa chính thuộc đất trồng cây hàng năm khác, thuộc quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là đất ở đô thị (ODT) và đất đường giao thông (DGT).

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thì trên thửa 246 có tồn tại đường bê tông phân chia thửa 246 thành hai phần. Con đường bê tông này không tồn tại trên bản đồ địa chính do người dân tự mở nên người dân địa phương tự quản lý, Ủy ban nhân dân phường K không quản lý con đường này.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T là ông Nguyễn Tấn L2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường trình bày:

Theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 3 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì việc người dân xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên thửa 246 tờ bản đồ 40 tại phường K trước năm 1999 đến nay không thuộc trường hợp cá biệt quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Phần diện tích 123,6m² tiếp giáp đường ĐH 406 của thửa 246 trước đây đã được thu hồi theo Quyết định số 4041/QĐ-UBND ngày 01/8/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên để thực hiện dự án nâng cấp mặt đường Đ tại phường K nên thuộc đường đất là đất công do Ủy ban nhân dân phường K quản lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ngọc H, bà Châu Ú, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị T, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trần Thị M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Trần Thị P trên thửa 246, tờ bản đồ số 40 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị P đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.591,6m² thuộc thửa 246, tờ bản đồ 40 tại phường K gồm các phần đất tại các vị trí số 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 (Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị P về việc xác định bà Trần Thị P là người đang thực tế quản lý, sử dụng các phần đất tại vị trí số 2 với diện tích 58m² và số 6 với diện tích 140,3m² (Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023) thuộc thửa 246, tờ bản đồ 40 tại phường K, thành phố T tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/8/2024, các nguyên đơn ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ngọc H, bà Châu Ú, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị T, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp của nguyên đơn; ngày 27/8/2024, bị đơn bà Trần Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận cho bà Ngô Thị Mỹ D và bà Trần Thị N đứng tên sử dụng chung các phần 4 và phần 5 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023; công nhận cho bà Châu Ú và ông Châu Hồng Đ đứng tên sử dụng chung các phần 9 và phần 10 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của các đương sự là có căn cứ. Tuy nhiên, trong vụ án này các đương sự yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thực tế, không tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, bản án sơ thẩm buộc các đương sự án phí có giá ngạch là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của các nguyên đơn ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ngọc H, bà Châu Ú, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị T, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trần Thị M và kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường K; Ủy ban nhân dân thành phố T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1, ông Đỗ Minh Q, ông Dương Văn T4, bà Dương Ngô Thanh T5, bà Dương Ngô Thùy T6, ông Trịnh Hồng D1, bà Trịnh Hồng T7, bà Trịnh Hồng L, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn H3, ông Huỳnh Văn T8, bà Huỳnh Thị Hương G, bà Huỳnh Thị Quế T9, bà Trịnh Hồng Y, bà Trịnh Hồng H4, ông Nguyễn Ngọc K, bà Nguyễn Thị Thanh T12, ông Phạm Văn L1, bà Trần Thị T13 có đơn xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T3, ông Nguyễn Chí T10, bà Nguyễn Thanh T11, ông Nguyễn Văn H3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 1.789,9m² thuộc thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của ông Trần Văn M2 (sinh năm 1918, chết năm 1976) và bà Lê Thị K1 (sinh năm 1929, chết năm 2008) khai hoang, sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1990, bà K1 và các con của bà

K1, ông M2 là bà N, bà T13 và ông M1 thống nhất giao thừa 246 cho bà Trần Thị P quản lý. Năm 1998, con của bà K1 là ông Trần Thanh M1 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thừa 246 tờ bản đồ 40. Khoảng năm 1999-2000, ông M1, bà P và anh chị em, con cháu của bà K1, ông M2 thỏa thuận với nhau chia đất để cùng quản lý, sử dụng và thực tế đang sử dụng như sau: bà Châu Ngọc H được chia 156,7m² (Phần 1 tại Mảnh trích lục địa chính số 658-2023), bà Trần Thị Hồng T1 là con của ông Trần Thanh M1 được chia diện tích 243,4m² thuộc thừa 246 (Phần 3 – Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), bà Ngô Thị Mỹ D được chia diện tích 102,8m² (Phần 4 – Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), bà Trần Thị N được chia phần đất diện tích 113,4m² (Phần 5 tại Mảnh trích lục địa chính số 658-2023), bà Trần Thị M được chia diện tích 174,4m² (Phần 7 – Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), bà Trịnh Hồng H1 được chia diện tích 152,5m² (Phần 8 – Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), bà Châu Ú được chia diện tích 138,5m² (Phần 9 tại Mảnh trích lục địa chính số 658-2023), ông Châu Hồng Đ được chia diện tích 161,7m² (Phần 10 - Mảnh trích lục địa chính số 658-2023), bà Nguyễn Thị T được chia diện tích 348,2m² (Phần 11 – Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023). Riêng bà Trần Thị P tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích 58m² và 140,3m² (Phần 2 và Phần 6 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023) gắn với nhà bà P xây dựng từ năm 1990. Từ năm 1999, 2000 những người được chia đất đã xây dựng nhà ở, công trình nhưng chưa có ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, bà Trần Thị P kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, bà Trần Thị P yêu cầu trích đo địa chính để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thừa đất thì phát sinh tranh chấp nên bà P chưa được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, quyền sử dụng đất diện tích 1.789,9m² thuộc thừa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất.

[2.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thực tế đã xây dựng nhà ở, công trình trình phục vụ đời sống từ năm 1999-2000 theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024; bị đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận cho bị đơn được toàn quyền sử dụng đất diện tích 1.789,9m² thuộc thừa 246 tờ bản đồ 40 là của bị đơn (tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích thực tế bị đơn đang sử dụng) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của các đương sự không đủ điều kiện để tách thửa, vi phạm điểm a, khoản 3 Điều 3 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là giải quyết không đúng yêu cầu của đương sự, không đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

Mặt khác, các đương sự yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thực tế, không tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng.

[2.3] Theo kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương tại các Công văn số 596/UBND-KT ngày 29/3/2024, Công văn số 116/UBND-KT ngày 16/01/2025 thì quyền sử dụng đất thừa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K thuộc quy hoạch là đất ở đô thị (ODT) và đất đường giao thông (DGT). Đất được ông Trần Thanh M1 (là con của bà K1, ông M2) kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; năm 1999-2000, con cháu của bà K1, ông M2 thỏa thuận với nhau chia đất để xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống từ đó đến nay nhưng chưa thực hiện các thủ tục về đất đai.

[2.4] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T phát hành ngày 02/11/2023 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2023 thì quyền sử dụng đất thửa 246 tờ bản đồ 40 có cạnh hướng T giáp đường L (đường Đ), đường có lộ giới 17m. Thực tế sử dụng đất như sau:

Bà Châu Ngọc H sử dụng diện tích 156,7m² (Phần 1 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 47,4m²; toàn bộ nhà và đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và chiều dài phần đất giáp đường là 19,33m.

Bà Trần Thị Hồng T1 sử dụng diện tích 243,4m² (Phần 3 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 162,7m², trong đó có 142,9m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và chiều dài phần đất giáp đường là 16,11m.

Bà Ngô Thị Mỹ D và bà Trần Thị N sử dụng chung diện tích 216,2m² (Phần 4 và 5 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 148,6m², trong đó có 92,3m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và chiều dài phần đất giáp đường là 10,28m.

Bà Trần Thị M sử dụng diện tích 174,4m² (Phần 7 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 101,9m², trong đó có 52,2m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và chiều dài phần đất giáp đường là 5,95m.

Bà Trịnh Hồng H1 sử dụng diện tích 152,5m² (Phần 7 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 94,4m², trong đó có 47,5m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và chiều dài phần đất giáp đường là 5,24m.

Bà Châu Ú và ông Châu Hồng Đ sử dụng chung diện tích 300,2m² (Phần 9 và 10 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 90,4m², trong đó có 84,1m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và chiều dài phần đất giáp đường là 9,24m.

Bà Nguyễn Thị T sử dụng diện tích 348,2m² (Phần 11 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 145,4m², trong đó có 84,2m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ), 170,9m² HLBVS và 4,4m² HLBVM và chiều dài phần đất giáp đường là 8,78m.

Bà Trần Thị P sử dụng diện tích 58m² (Phần 2 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), toàn bộ 58m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và sử dụng diện tích 140,3m² (Phần 6 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trên đất có nhà ở diện tích 100,2m², trong đó có 56,8m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và chiều dài phần đất giáp đường là 6,51m.

[2.5] Xét thấy, theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“...Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở;

trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất..”.

Bà Trần Thị Hồng T1, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị N, bà Trần Thị M, bà Trịnh Hồng H1, bà Châu Ú, ông Châu Hồng Đ, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị P đã xây dựng nhà ở, công trình phục vụ đời sống cho riêng từng người tại thửa 246 tờ bản đồ 40 từ năm 1999-2000. Theo quy hoạch sử dụng đất thì thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương là đất ở đô thị nên người sử dụng đất đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật theo viện dẫn trên.

Tuy nhiên, đối với trường hợp bà Châu Ngọc H sử dụng diện tích 156,7m² (Phần 1 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023) và bà Trần Thị P diện tích 58m² (Phần 2 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023) toàn bộ hai phần đất này thuộc HLATĐB đường Lê Quang Đ1 (đường Đ) nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị N, bà Trần Thị M, bà Trịnh Hồng H1, bà Châu Ú, ông Châu Hồng Đ, bà Nguyễn Thị T; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Châu Ngọc H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[2.6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về sửa bản án sơ thẩm về án phí là căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, phần còn lại là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do đương sự chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thực tế, Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sử dụng đất của ai nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị T, ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ú, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị M được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Châu Ngọc H, bà Trần Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị T, ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ú, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị M, bà Trần Thị P được chấp nhận được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho người kháng cáo tạm ứng án phí đã nộp.

Kháng cáo của bà Châu Ngọc H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

[2.9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 163; Điều 231; Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 4; Điều 10; Điều 26; khoản 3 Điều 138; Điều 220 Luật Đất đai năm 2024;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị N, bà Trần Thị M, bà Trịnh Hồng H1, bà Châu Ú, ông Châu Hồng Đ, bà Nguyễn Thị T; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Châu Ngọc H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, như sau:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị N, bà Trần Thị M, bà Trịnh Hồng H1, bà Châu Ú, ông Châu Hồng Đ, bà Nguyễn Thị T; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị P về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

1.1 Bà Trần Thị Hồng T1 được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 243,4m² (Phần 3 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023) trong đó có 142,9m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 162,7m² thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2 Bà Ngô Thị Mỹ D và bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất chung diện tích 216,2m² (Phần 4 và 5 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trong đó có 92,3m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 148,6m² thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.3 Bà Trần Thị M được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 174,4m² (Phần 7 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 658-2023), trong đó có 52,2m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở

diện tích 101,9m² thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.4 Bà Trịnh Hồng H1 được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 152,5m² (Phần 7 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023), trong đó có 47,5m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 94,4m² thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.5 Bà Châu Ú và ông Châu Hồng Đ được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất chung diện tích 300,2m² (Phần 9 và 10 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023), trong đó có 84,1m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 90,4m², thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.6 Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 348,2m² (Phần 11 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023), trong đó có 84,2m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ), 170,9m² HLBVS và 4,4m² HLBVM và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.7 Bà Trần Thị P được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 140,3m² (Phần 6 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023), trong đó có 56,8m² đất thuộc HLATĐB đường L (đường Đ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 100,2m² thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Ngọc H về việc công nhận cho bà H được sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 156,7m² (Phần 1 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023) thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị P về việc công nhận cho bà P được sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 58m² (Phần 2 - Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023) thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 40 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 658-2023)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị N và Nguyễn Thị T, ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ú, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Châu Hồng Đ số tiền 8.025.000 (tám triệu không trăm hai mươi lăm nghìn) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007615 ngày 04/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Châu Ú số tiền 8.875.000 (Tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2021/0007620 ngày 04/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Ngô Thị Mỹ D số tiền 6.500.000 (sáu triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007616 ngày 04/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Trần Thị Hồng T1 số tiền 14.960.000 (mười bốn triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007619 ngày 04/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Trịnh Hồng H1 số tiền 10.400.000 (mười triệu, bốn trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007621 ngày của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Trần Thị M số tiền 10.080.000 (mười triệu, không trăm tám mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007618 ngày 04/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Bà Trần Thị P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001583 ngày 05/6/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Bà Châu Ngọc H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 10.400.000 (mười triệu, bốn trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007617 ngày 04/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho bà H 10.100.000 (mười triệu một trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị T, ông Châu Hồng Đ, bà Châu Ú, bà Ngô Thị Mỹ D, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trịnh Hồng H1, bà Trần Thị M, bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

- Trả lại cho ông Châu Hồng Đ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000472 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Châu Ú số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000474 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Ngô Thị Mỹ D số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000475 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Trần Thị Hồng T1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000477 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Trịnh Hồng H1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000476 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Trần Thị M số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000478 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Trần Thị P số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004267 ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Bà Châu Ngọc H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000473 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 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 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính - Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ