

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 299/2025/DS-PT
Ngày: 29-05-2025
V/v Tranh chấp quyền
sử dụng đất và tài sản trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;
Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 27 và 29 tháng 5 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 149/2025/TLPT-DS ngày 11/04/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bạch C, sinh năm 1959; địa chỉ: số B, khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ B, khu phố A, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có mặt, khi tuyên án vắng mặt.

2. Ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ B, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt;

Là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: A - B, tờ bản đồ số C, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị C1, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố A, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: tổ 2, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hữu Tuấn M, sinh năm 1988; địa chỉ: H số B, khu T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962 - Luật sư của Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Trung tâm Đ1; địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1972; vắng mặt;
3. Ông Phạm Minh N, sinh năm 1968; vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
4. Bà Phạm Hoài D1, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.
5. Ông Võ Văn C2, sinh năm 1953; vắng mặt;
6. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1960; vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.
7. Ủy ban nhân dân huyện B; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Minh H2, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.
2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C và bị đơn bà Trần Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/7/2022 và các lời khai tại Tòa án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Thanh H và ông Bùi Tấn Đ trình bày:

Bà Lê Thị Bạch C là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 40.816m^2 thuộc thửa số 287, tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 210672, số vào sổ 02082/QSDĐ/TU được UBND huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 17/6/2002 đứng tên hộ bà Lê Thị Bạch C, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị Bạch C vào ngày 15/6/2015.

Diện tích đất nêu trên có nguồn gốc do bà C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn T1 vào năm 2002. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phần đất nêu trên có tiến hành đo đạc thực tế và được tách ra từ thửa đất 159, tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C đã được UBND huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Lê Thị Bạch C ngày 17/06/2002. Vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình bà C bao gồm: Bà Lê Thị Bạch C, ông Lê Minh N2, ông Lê Thành L1, cháu Lê Ngọc Mai H3 và cháu Lê Thành D2. Năm 2015, vợ chồng bà C ly hôn, sau đó, vợ chồng bà C đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng theo đúng quy định của pháp luật. Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn được Phòng Công chứng C4, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 01/07/2014. Theo đó, bà C đã được chia toàn bộ phần đất nêu trên có tổng diện tích 40.816m^2 thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau khi Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng được công chứng, bà C đã nộp hồ sơ đăng ký đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B và được chỉnh lý, sang tên bà Lê Thị Bạch C đối với diện tích đất nêu trên vào ngày 15/6/2015.

Do tuổi đã cao và có thời gian xuất cảnh qua Mỹ sinh sống, làm việc nên bà C ít có điều kiện đến khu đất nêu trên để trông nom. Thời gian gần đây, bà C về Việt Nam, lên thăm đất thì bà C phát hiện bà Trần Thị C1 là chủ sử dụng thửa đất liền kề số 307, tờ bản đồ số 37 đã lấn chiếm, sử dụng bất hợp pháp phần đất của bà C có diện tích $17.231,2\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ 37 nêu trên để trồng 518 cây cao su. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành giám định tuổi cây cao su nên đã cưa 04 cây cao su để lấy mẫu thực hiện việc giám định. Do đó, bà C yêu cầu Tòa án buộc bà C1 phải tháo dỡ 01 căn chòi tạm mái lợp bằng tole, vách bạt, diện tích $17,5\text{m}^2$, chặt, thu hoạch bỏ 514 cây cao su, trả lại cho bà C1 diện tích đất $17.231,2\text{m}^2$ (gồm $16.213,3\text{m}^2$, $47,9\text{m}^2$ và 970m^2) thuộc một phần thửa đất 287, tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Đối với phần diện tích đất $206,2\text{m}^2$ và 47m^2 theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 19/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện thuộc một phần thửa đất 307, tờ bản đồ số 37, thì nguyên đơn thừa nhận diện tích đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C1 nên không tranh chấp.

Nguyên đơn thống nhất kết quả thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2022, kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 19/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và thống nhất giá theo Biên bản định giá ngày 28/6/2023, báo cáo kết quả xác định tuổi cây ngày 03/10/2024 của Viện Khoa học lâm nghiệp N3,

không yêu cầu xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá, giám định lại quyền sử dụng đất và tài sản tranh chấp.

Tại đơn phản tố đề ngày 12/12/2022, văn bản trình bày ý kiến đề ngày 05/12/2022 và các lời khai tại tòa án, bị đơn bà Trần Thị C1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn tại cấp sơ thẩm là bà Bùi Thị H4 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố vì lý do sau: Năm 1993, bà C1 đến ấp 2, xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương để khai phá toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 37 và phần đất bà C hiện nay đang tranh chấp có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất số 153 của ông Phạm Minh T2 ranh là trụ bê tông (hiện nay ông T2 đã chuyển nhượng một phần đất của thửa này cho bà C để bà C làm lối đi vào đất của mình);

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 158 của Trung tâm Đ1 ranh giới là tường rào cao khoảng 4 mét do trung tâm xây dựng;

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 158 của Trung tâm Đ1 ranh giới là tường rào cao khoảng 4 mét do trung tâm xây dựng.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất số 287 của bà C ranh là mương thoát nước rộng khoảng 1,5m, sâu khoảng 02m được đào từ năm 2004.

Ranh giới đất của bà C1 sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay chưa có ai tranh chấp, sau khi khai hoang đất bà C1 đã trồng cây cao su từ năm 1993 cho đến nay. Ngoài ra, năm 2004 bà C1 đã móc mương xung quanh khu đất, mương có kích thước rộng khoảng 3 mét, sâu 02 mét (hiện nay do mưa đất bị lở nên chỉ còn rộng khoảng 1,5m, sâu khoảng 2m) để phân ranh với các chủ đất giáp ranh và đất của bà C. Hiện nay, bà C cho rằng bà C1 đã trồng cây trên đất của bà C là không có căn cứ, bởi cây cao su đã được bà C1 trồng từ năm 1993.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C1 cũng đi đăng ký và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 961488, sổ vào sổ H00269 ngày 16/10/2005 công nhận cho bà Trần Thị C1 được quyền sử dụng thửa đất số 307, tờ bản đồ số 37 tại xã T diện tích 24.758m². Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 không qua đo đạc thực tế. Do không có nhu cầu biến động về đất và nghĩ đất của mình thì sử dụng nên bà C1 cũng không yêu cầu đo đạc lại và sử dụng như thực tế từ năm 1993 cho đến nay.

Vào tháng 7/2022, bà C có yêu cầu cơ quan chức năng đến đo đạc thực tế đất của bà C nhưng không mời bà C1 ký giáp ranh và cũng không liên lạc với bà C1 để hai bên thống nhất ranh đất giữa các bên. Bà C căn cứ vào bản đồ không ảnh để cho rằng thửa đất số 287 của bà C có diện tích 40.816m² là chưa đúng với thực tế sử dụng đất của bà C. Như vậy, đất của bà C1 thực tế sử dụng nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế nên đất của bà C1 lại cấp nhầm giấy chứng nhận cho bà C là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà C1 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận bà C1 là chủ sử dụng

đất hợp pháp đối với diện tích đất hiện nay tranh chấp 17.231,2m² thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 37 nêu trên và đề nghị Tòa án kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C để cấp lại cho đúng với thực tế sử dụng.

Bị đơn thống nhất kết quả thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2022, kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 19/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và thống nhất giá theo Biên bản định giá ngày 28/6/2023, báo cáo kết quả xác định tuổi cây ngày 03/10/2024 của Viện Khoa học lâm nghiệp N3, không yêu cầu xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá, giám định lại quyền sử dụng đất và tài sản tranh chấp.

Tại bản tự khai đề ngày 08/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Đ1 do ông Lu Nguyễn Minh T3 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Đối với phần diện tích có sự chồng lấn giữa phần đất của các đương sự trong vụ án với đất cấp cho Trung tâm Đ1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật trên cơ sở căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Trung tâm Đ1.

Tại bản tự khai đề ngày 14/5/2024, biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Ông N và bà H1 là chủ sử dụng thửa đất số 284, 153, tờ bản đồ số 37 tại xã T, huyện B. Đề nghị Tòa án giải quyết ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà H1. Đối với phần diện tích đất đã chỉnh giảm từ thửa 284 thì ông N, bà H1 không có ý kiến vì hiện đã không còn nằm trong sổ đất cấp cho ông N và bà H1. Năm 2019 bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C diện tích đất 520m² (chiều ngang 4m, chiều dài 130) thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 37 để bà C làm lối đi. Tuy nhiên, diện tích đất này hiện nay vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 do các bên chưa điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 08/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hoài D1 trình bày:

Bà D1 là chủ sử dụng thửa đất số 316, 305, tờ bản đồ số 37 tại xã T, huyện B. Đề nghị Tòa án giải quyết ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D1. Đối với phần diện tích đất đã chỉnh giảm từ thửa 316, 305 thì bà D1 không có ý kiến vì hiện đã không còn nằm trong sổ đất cấp cho bà.

Tại bản tự khai đề ngày 08/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C2 và bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Ông C2 và bà T là chủ sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 37 tại xã T, huyện B. Đề nghị Tòa án giải quyết ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C2, bà T. Đối với phần diện tích đất 2.230m² đã chỉnh giảm từ thửa 159 thì ông C2, bà T không có ý kiến vì hiện đã không còn nằm trong sổ đất

cấp cho ông, bà. Đối với diện tích 1.358,7m² cấp sổ cho ông C2, bà T nhưng bà C chỉ chồng ranh là không đúng.

Tại Công văn số 1916/UBND-NC ngày 12 tháng 6 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương trình bày:

- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 37 tại xã T cấp giấy CNQSDĐ số vào sổ 02082 QSDĐ/TU ngày 17/6/2002 cho hộ bà Lê Thị Bạch C được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ vào trích lục bản đồ do Phòng Nông nghiệp phát triển nông thôn và Địa chính xác lập, không có đo đạc thực tế.

- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 307, tờ bản đồ số 37 tại xã T cấp giấy CNQSDĐ số vào sổ H00269 ngày 06/10/2005 cho bà Trần Thị C1 được thực hiện theo quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, không có đo đạc thực tế.

Tại bản tự khai ngày 05/9/2023, người làm chứng ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Năm 1993, bà Trần Thị C1 thuê ông N1 khai phá đất rừng tại ấp 2, xã T ước chừng diện tích khai phá được khoảng 04ha. Đến năm 1995, sau khi khai phá xong thì bà C1 trồng cao su trên đất, trong thời gian bà C1 trồng cao su thì không ai nói gì và không có ai tranh chấp. Đến năm 2003, bà C1 thuê ông N1 cạo mủ cao su trên phần đất đã khai phá, khi đó ông N1 thấy bên đất của bà C mới bắt đầu trồng cao su. Đến năm 2004, bà C1 đã móc mương rộng khoảng 1,5m, sâu khoảng 2m ở phần đất giáp ranh với đất của bà C, bà C biết nhưng không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 05/9/2023, người làm chứng ông Phạm Minh H2 trình bày:

Năm 2004, bà C1 thuê ông H2 cạo mủ cao su trên phần đất của bà C1. Để có ranh đất rõ ràng, năm 2004, bà C1 đã thuê máy móc mương thoát nước rộng khoảng 1,5m, sâu khoảng 2m ở phần đất giáp ranh với đất của bà C, bà C biết nhưng không có ý kiến gì. Hiện nay, mương thoát nước vẫn còn và phân ranh đất giữa hai bên.

Đối với người làm chứng ông Nguyễn Tấn T1 và bà Nguyễn Thị T4: Ông T1 và bà T4 là người trước đây chuyển nhượng đất cho bà C. Theo biên bản xác minh tại Công an xã T, huyện B ngày 26/11/2024 thì ông T1 và bà T4 hiện nay không còn cư trú tại địa phương, ông T1 và bà T4 đi đâu, làm gì thì Công an xã T không rõ nên Tòa án không làm việc được với ông T1 và bà T4.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/01/2025, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C đối với bị đơn bà Trần Thị C1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất”.

1.1. Buộc bà Trần Thị C1 phải hoàn trả cho bà Lê Thị Bạch C số tiền 7.237.104.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ bốn ngàn đồng) là giá trị diện tích đất 17.231,2m² (gồm 16.213,3m², 47,9m² và 970m²) thuộc một phần thửa đất 287, tờ bản đồ 37, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Trần Thị C1 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 17.231,2m² (gồm 16.213,3m², 47,9m² và 970m²), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ 37, gắn liền tài sản trên đất 01 nhà tạm diện tích 17,5m² mái lợp bằng tole, vách bêtông và 514 cây cao su được bà C1 tạo lập trên đất, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có sơ đồ bản vẽ kèm theo được ký hiệu vị trí A.

Bà Lê Thị Bạch C, bà Trần Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 287, 307, tờ bản đồ số 37, theo Bản án của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị C1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 17.231,2m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 287, tờ bản đồ 37 và kiến nghị cơ quan nhà nước điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 theo quy định.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/01/2025 của bị đơn bà Trần Thị C1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 21/01/2025, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Thái Thanh H có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C, buộc bị đơn bà Trần Thị C1 phải chặt bỏ 514 cây cao su, tháo dỡ một nhà tạm mái tole, vách bêtông có diện tích 17,5m², trả cho nguyên đơn bà C diện tích đất 17.231,2m² thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 37 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Phạm Thị L: Theo hồ sơ cấp đất thì bà C được cấp sổ vào năm 2002 với diện tích 40.816m², nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông T1 và bà T4; và bà C1 được

cấp sổ vào năm 2005 với diện tích 24.758m², nguồn gốc là khai phá vào năm 1993. Kết luận giám định tuổi cây thể hiện cây cao tuổi nhất là 23 tuổi, tức được trồng vào năm 2001 là trước khi bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của người làm chứng ông H2 và ông N1 cũng thể hiện về nguồn gốc khai phá và năm 2004 bà C còn làm nương phân ranh và đến nay vẫn còn tồn tại. Bà C sử dụng đất lâu dài, ổn định từ năm 1993 đến nay là đã hơn 30 năm, có người làm chứng, có xác nhận của chính quyền địa phương nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C từ ông T1 và bà T4 là có đo đạc thực tế để tách thửa 287 từ thửa 159, tờ bản đồ số 37, hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực hợp pháp và bà C đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Năm 2005 vợ chồng ông L1 và bà C ly hôn thì đến năm 2014 có lập biên bản thỏa thuận chia tài sản tại Phòng Công chứng C4, tỉnh Bình Dương và thửa 287 được đăng ký sang tên cho cá nhân bà C. Kết quả giám định tuổi cây thể hiện các độ tuổi là 18, 22 và 23 năm tuổi. Nếu trồng cây tum thì các cây này được trồng khoảng năm 2002, 2003 và 2006 và đây là cơ sở mang tính chất khoa học để xác định năm trồng của các cây cao su. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao đất cho bị đơn và buộc bị đơn hoàn trả tiền cho nguyên đơn là không phù hợp vì nguyên đơn cần đất để quản lý, sử dụng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, xét về nguồn gốc cũng như hình thể, diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận của nguyên đơn phù hợp với diện tích sử dụng thực tế. Bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn trong khoảng thời gian nguyên đơn sinh sống tại nước ngoài. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C (có người đại diện hợp pháp là ông Thái Thanh H) và bị đơn bà Trần Thị C1 là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Đối với người làm chứng vợ chồng ông Nguyễn Tấn T1, bà Nguyễn Thị T4, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh địa chỉ và nơi cư trú của vợ chồng ông T1, bà T4. Theo Biên bản xác minh tại Công an xã T ngày 26/11/2024, ông T1 và bà T4 đã bỏ địa phương đi từ rất lâu hiện không ai biết ở đâu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông T1, bà T4 tham gia tố tụng là phù hợp.

[1.3] Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B và bà Phạm Hoài D1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm Đ1, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Phạm Minh N, ông Võ Văn C2, bà Nguyễn Thị Bích T và ông Phạm Minh H2 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc phân đất tranh chấp:

[2.1.1] Đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 37 với diện tích 40.816m² đất lâm nghiệp tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02082 QSDĐ/TU ngày 17/6/2002 do UBND huyện T (nay huyện B) cấp cho hộ bà Lê Thị Bạch C:

Quá trình tố tụng, bà C trình bày rằng thửa đất số 287 có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn T1 vào năm 2002. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phần đất nêu trên có tiến hành đo đạc thực tế và được tách ra từ thửa đất số 159, tờ bản đồ số 37 tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C đã được UBND huyện T (nay huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, vợ chồng bà C ông L1 ly hôn và hai vợ chồng đã lập Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng sau thời kỳ hôn nhân ngày 01/7/2014 lập tại Phòng Công chứng C4, tỉnh Bình Dương. Theo đó, bà C được nhận toàn bộ thửa đất số 287 nêu trên và được cập nhật, điều chỉnh chủ sử dụng đất sang cho bà C vào ngày 15/6/2015.

Xét thấy, hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn T1 gồm Đơn xin đăng ký đất được UBND xã T xác nhận ngày 29/10/1999 ghi nguồn gốc đất khai hoang năm 1991 và được cấp quyền sử dụng đất năm 2000 theo bản đồ không ảnh, không đo đạc thực tế. Năm 2002, ông T1 chuyển nhượng cho bà C có hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã T xác nhận ngày 22/4/2002; diện tích đất chuyển nhượng không đo đạc thực tế, cơ quan có thẩm quyền trích lục bản đồ phần đất chuyển nhượng diện tích 40.816m² để lập thành thửa đất số 287 cấp cho bà C và được UBND huyện T (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà C ngày 17/6/2002 thửa số 287, tờ bản đồ số 37 diện tích là 40.816m².

[2.1.2] Đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 37 với diện tích 24.758m² đất trồng cây lâu năm tại ấp 2, xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 961488, sổ vào sổ cấp GCN: H00269 ngày 06/10/2005 do UBND huyện T (nay huyện B) cấp cho bà Trần Thị C1:

Quá trình tố tụng, bà C1 trình bày rằng thửa đất số 307 có nguồn gốc do bà khai hoang từ năm 1993, ranh giới đất được bà sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay chưa có ai tranh chấp. Xét thấy, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà C1 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 kê khai nguồn gốc đất là “*Khai hoang năm 1993*”, được UBND xã T xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/02/2005, có trích lục bản đồ địa chính (bút lục 96) thể hiện vị trí đất đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 30.000m² đất lâm nghiệp (trồng cây cao su). Vào ngày 06/10/2005, bà C1 được UBND huyện T (nay huyện B) cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 37 diện tích 24.758m².

[2.1.3] Theo Công văn số 2401/CNVPĐKĐĐ-KT ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B v/v “thực hiện đo đạc lại diện tích trường hợp của bà Lê Thị Bạch C” thể hiện “*tại thời điểm năm 2002 thửa 278 được đo đạc tách ra từ thửa 159 có đo đạc thực tế*”.

Theo Công văn số 1495/TTĐĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 07/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B (bút lục 38), cơ quan chuyên môn đã cung cấp trích sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận số 02082 QSDĐ/TU thửa đất số 287, tờ bản đồ số 37 cho bà Lê Thị Bạch C để bổ túc hồ sơ khởi kiện tại Tòa án. Theo hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp cho nguyên đơn bà C nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào năm 2022 thể hiện chỉ có trích lục thửa đất số 159 (của ông Nguyễn Tấn T1 và bà Nguyễn Thị T4) và trích lục thửa đất số 287 (sau khi tách thửa từ thửa đất số 159). Hồ sơ do cơ quan địa chính cung cấp không có văn bản đo đạc thực tế khi bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1. Theo Công văn số 1494/TTĐĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 07/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B (bút lục 23), cơ quan chuyên môn cung cấp hồ sơ thửa đất số 307 của bà C1 do phía nguyên đơn bà C cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện không có văn bản đo đạc thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Theo Công văn số 1091/TTĐĐ-CNBTU ngày 29/5/2023 và Công văn số 1092/TTĐĐ-CNBTU ngày 29/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, cơ quan chuyên môn bổ túc hồ sơ tham mưu phúc đáp theo yêu cầu tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 25/2023/QĐ-CCTLCC ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện B. Theo đó, hồ sơ mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện chỉ có trích lục thửa đất số 159, thửa đất số 287 và thửa đất số 307 mà không có thể hiện đo đạc thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 1916/UBND-NC ngày 12/6/2023 của UBND huyện B và Báo cáo số 644/BC-PTNMT v/v “tham mưu UBND huyện phúc đáp Văn bản số 25/2023/QĐ-CCTLCC ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện B” của

Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện B, các cơ quan chuyên môn đều khẳng định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 và thửa đất số 307, tờ bản đồ số 37 thì đều không có đo đạc thực tế.

Xét thấy, mặc dù Công văn số 2401/CNVPĐKĐĐ-KT ngày 08/6/2021 phản hồi rằng tại thời điểm năm 2002 khi bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 287 thì có đo đạc thực tế. Tuy nhiên, theo Công văn số 1494/TTĐĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 07/7/2022, Công văn số 1495/TTĐĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 07/7/2022, Công văn số 1091/TTĐĐ-CNBTU ngày 29/5/2023 và Công văn số 1092/TTĐĐ-CNBTU ngày 29/5/2023, cơ quan chuyên môn về địa chính là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã có ít nhất hai lần cung cấp tài liệu, chứng cứ về thửa đất số 287 và thửa đất số 307 nhưng đều không có tài liệu nào thể hiện về việc đo đạc thực tế đối với hai thửa đất này tại thời điểm cấp giấy chứng nhận vào năm 2002 và năm 2005.

Như vậy, có căn cứ xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nguồn gốc của thửa đất số 287 và thửa đất số 307 (có một phần tranh chấp) do ông T1 khai hoang năm 1991 (chuyển nhượng cho bà C vào năm 2002) và bà C1 khai hoang năm 1993, đều không có đo đạc thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

[2.2] Về hiện trạng thửa đất tranh chấp:

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 39-2023 ngày 19/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, phần đất mà các đương sự tranh chấp có diện tích $17.231,2\text{m}^2$ (gồm $16.213,3\text{m}^2 + 47,9\text{m}^2 + 970\text{m}^2$) thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 37 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất tranh chấp hiện nay do bà C1 sử dụng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 28/12/2022 (bút lục 76 – 78), trên đất tranh chấp có 518 cây cao su do bà C1 trồng và 01 nhà tạm (có diện tích đo đạc thực tế $17,5\text{m}^2$) mái lợp bằng tole, vách bạt. Trong quá trình giải quyết vụ án, do nguyên đơn đề nghị thực hiện giám định tuổi của cây cao su nên 04 cây cao su đã cưa để lấy mẫu thực hiện việc giám định. Do đó, hiện nay tài sản trên đất tranh chấp còn lại 514 cây cao su và một nhà tạm $17,5\text{m}^2$ mái lợp bằng tole, vách bạt.

[2.3] Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất:

[2.3.1] Căn cứ theo khoản 4 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024, “Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa”. Căn cứ theo khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”. Theo Công văn số 1916/UBND-NC ngày 12/6/2023 của UBND huyện B (bút lục 128), tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, căn cứ vào trích lục bản đồ do

Phòng Nông nghiệp phát triển nông thôn và Địa chính xác lập, không có đo đạc thực tế; tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 307 không có đo đạc thực tế. Bản trích lục thửa đất số 287 không thể hiện có giáp ranh thửa đất 307 (bà C1 không có ký giáp ranh) và năm 2005 thửa đất số 307 được cấp quyền sử dụng đất cho bà C1. Như vậy, cơ quan nhà nước đã trích lục từ bản đồ, tách thửa đất số 159 của ông Nguyễn Tấn T1 để cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 cho bà C mà không có đo đạc thực tế, không có xác nhận của các chủ đất liên ranh. Trong trường hợp này, để xác định phần diện tích đất thì bên cạnh so sánh, đối chiếu với hồ sơ địa chính thì phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế cũng như quá trình khai phá, quản lý, sử dụng giữa các bên qua từng thời kỳ, lời trình bày của các bên và các kết quả giám định, xem xét, thẩm định, đo đạc liên quan trong quá trình giải quyết vụ án để xác định quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp.

[2.3.2] Căn cứ theo Báo cáo kết quả xác định tuổi cây ngày 03/10/2024 của Trung tâm Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật Lâm nghiệp N3 (bút lục 263), kết quả giám định thể hiện trong bốn mẫu cao su được thu thập, độ tuổi của cây lần lượt của bốn mẫu là 22, 23, 22 và 18 năm, các bên đã thống nhất. Xét thấy, trên phần đất tranh chấp do bà C1 quản lý, trồng cây cao su có cây cao su đạt được 23 năm tuổi vào năm 2024, tức là trước thời điểm bà C mua đất của ông T1 thì đã có cây cao su do bà C1 trồng.

[2.3.3] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị Thu H1 thể hiện năm 2019 bà C có thỏa thuận với ông N và bà H1 để nhận chuyển nhượng diện tích 520m² (chiều ngang 4m, chiều dài 130m) thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 37 để làm lối đi, các bên đã lập giấy tờ, bà C đã giao tiền nhưng chưa làm thủ tục cập nhật sổ đất. Tại thời điểm này, bà C nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 153 (nằm ở hướng Đông so với phần đất tranh chấp hiện tại) và cũng chưa có phát sinh tranh chấp gì với bà C1. Trong khi đó, bà C1 vẫn đang quản lý, sử dụng và khai thác các cây cao su trên đất vào thời điểm này. Như vậy, bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất liền kề giáp ranh với phần đất tranh chấp để làm lối đi mà không có khiếu nại gì tại thời điểm đó đối với bà C1.

[2.3.4] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2022 (bút lục 78), các bên đương sự xác nhận rằng *“Hướng Bắc được cắm mốc cách tường rào trại tâm thần khoảng 3,7m (một phần tiếp giáp vườn rau trại tâm thần, phần còn lại được phân định giữa đất bà C1 và bà C sử dụng bằng mương thoát nước”*. Theo lời trình bày của bà C1, năm 2004 bà đã móc mương xung quanh khu đất, mương có kích thước rộng khoảng 3m, sâu 2m để phân ranh với các chủ đất giáp ranh. Căn cứ theo các Bản tự khai ngày 05/9/2023 của những người làm chứng ông Nguyễn Văn N1 và ông Phạm Minh H2, bà C1 đã móc mương từ năm 2004. Như vậy, từ khi khai phá vào năm 1993, đến năm 2004 bà C1 đã lập mương để phân ranh giữa đất của mình với đất của bà C.

[2.4] Xét thấy, bà C1 quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp liên tục từ khi khai hoang vào năm 1993 đến nay. Từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2002,

đến năm 2022 (tức 20 năm sau) thì bà C mới khởi kiện bà C1 về việc lấn chiếm đất. Diện tích thực tế theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 39-2023 ngày 19/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, bà C1 đang quản lý, có trồng cao su và xây nhà tạm bao gồm 21.080,8m² (trong đó 18.955,8m² không có tranh chấp và 206,2m² + 47,0m² có tranh chấp) thuộc thửa 307 và 16.213,3m² thuộc thửa 287 theo giấy chứng nhận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích thực tế so với diện tích trong giấy chứng nhận để xác định bà C1 có hành vi lấn chiếm đất và buộc bà C1 bồi thường tiền đất cho bà C là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ bao gồm nguồn gốc đất; quá trình khai phá, quản lý, sử dụng và cấp giấy chứng nhận cho các chủ sử dụng đất không có đo đạc thực tế, không ký liên ranh; kết quả giám định tuổi của cây; và chứng cứ về ranh giới, mốc giới để phân ranh đất. Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với những phần diện tích đất khác do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Trung tâm Đ1 thuộc Sở Lao động, Thương binh và Xã hội thành phố H (nay thuộc Sở Y tế thành phố H) đối với thửa đất số 158, điều chỉnh giảm từ thửa đất số 305 và thửa đất số 316 và thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn C2 đối với thửa 159, hiện nay nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập để Tòa án giải quyết. Trường hợp phát sinh tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề thì các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C là chưa phù hợp. Kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C1 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C được miễn án phí theo quy định của pháp luật; bị đơn bà Trần Thị C1 không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C đối với bị đơn bà Trần Thị C1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất”.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị C1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 17.231,2m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 287, tờ bản đồ 37 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà C1 và kiến nghị cơ quan nhà nước điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bà Lê Thị Bạch C, bà Trần Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 287, 307, tờ bản đồ số 37, theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

3.3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, giám định tài sản: Bà Lê Thị Bạch C phải chịu số tiền 38.093.260 đồng (Ba mươi tám triệu không trăm chín mươi ba nghìn hai trăm sáu mươi đồng), đã thực hiện xong.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền trên, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.4.1. Bà Lê Thị Bạch C được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

3.4.2. Bà Trần Thị C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2021/0010185 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Bà Lê Thị Bạch C được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

4.2. Bà Trần Thị C1 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0003973 ngày 04/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

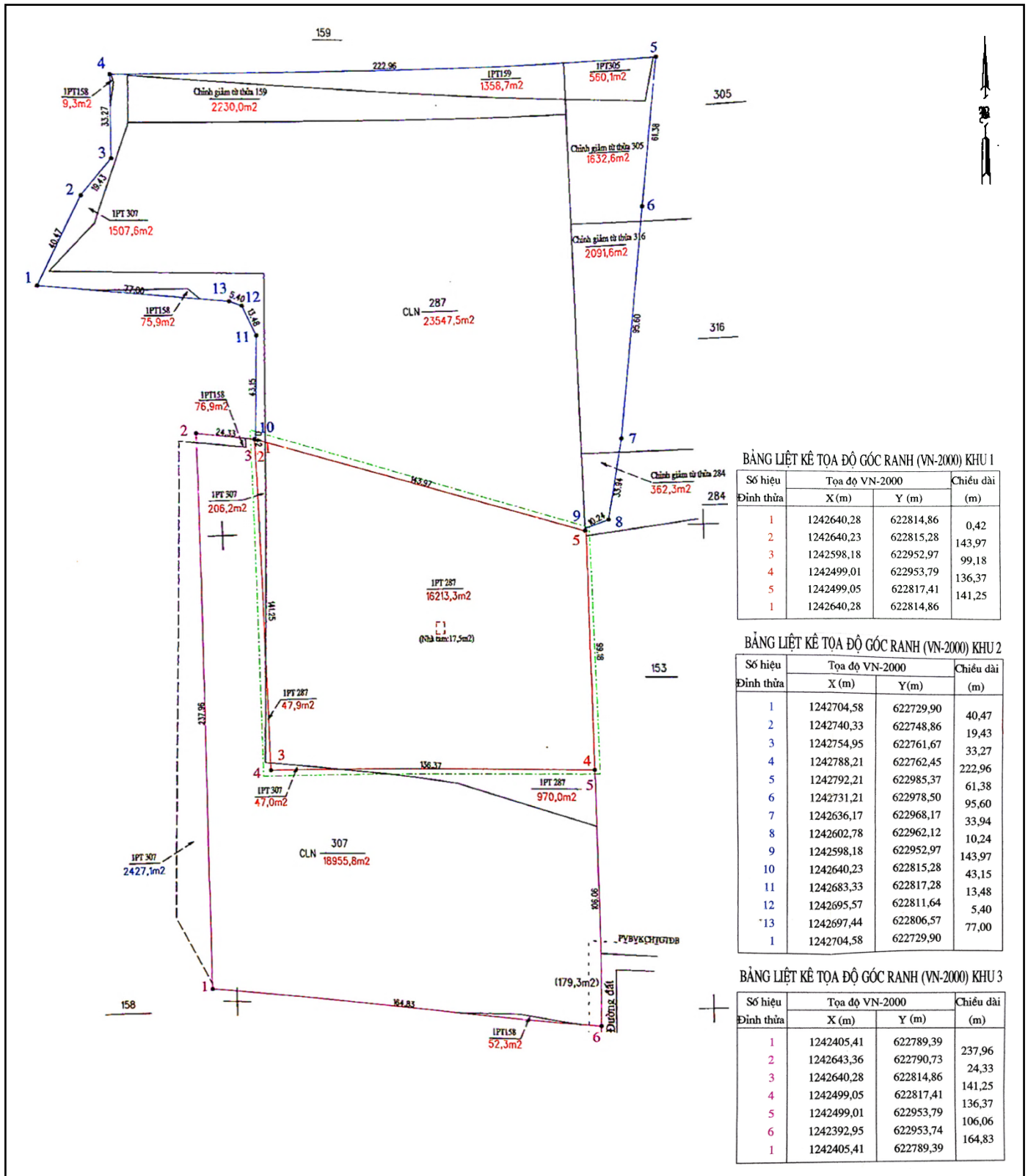
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 299/2025/DS-PT ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn bà Lê Thị Bạch C và bị đơn bà Trần Thị C1)



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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng