

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 570/2024/DS-PT
Ngày 30-9-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: – Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 380/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 18 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 382/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu Thành L, sinh năm 1971, địa chỉ: số C, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966, cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Anh T, sinh năm 1994, và ông Võ Thanh S, sinh năm 1994, cùng địa chỉ: số F đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị Anh T có mặt, ông Võ Thanh S vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Phước L1, Công ty L8 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: số B, khu phố C, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, địa chỉ: tầng I, tháp A, tòa nhà trung tâm hành chính, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang S1, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn Đ – Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Trần Hồng P, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Châu Thị G, sinh năm 1971, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Phạm Hữu Thành L2, sinh năm 2002, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

5. Phạm Hữu Thành L3, sinh năm 1998, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Phạm Hữu Thành L4, sinh năm 1995, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Phạm Hữu Thành L5, sinh năm 1994, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Cao Văn P1, sinh năm 1964;

9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: số B, đường B, KDC Him Lam F, ấp D, B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông P1, bà H: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974, địa chỉ: số A đường I, khu phố C, phường L, Thành phố T, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024), vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành T2, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, chức vụ: Tổ trưởng tổ Đăng ký & Cấp giấy chứng nhận (Theo văn bản cử người đại diện ngày 12/4/2024), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Bá T3, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn P2, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Ngô Văn N, sinh năm 1974, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Minh T4, sinh năm 2003, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Minh L6, sinh năm 1984, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

6. Ông Tống Thanh L7, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Ông Phạm Hữu N1, sinh năm 1983, địa chỉ: khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Phạm Ngọc T5, sinh năm 1959, có mặt.

9. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1959, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2022, các lời khai tại Tòa án ông Phạm Hữu Thành L trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41 ông L nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Đ1, bà Đỗ Ngọc T6, ông Phạm Hữu N1 vào năm 2012 diện tích 20.711m² nhưng không tiến hành đo đạc thực tế nên không có xác nhận của các chủ ranh đất liền kề. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó năm 2020 Nhà nước mở đường Tạo lực B - P - B đã thu hồi 2.400,3m² thuộc một phần thửa 412, còn lại diện tích 18.310,7m² và ngày 24/3/2022 ông L được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07244. Ông L xác định sử dụng thiếu đất do bị đơn ông B, bà V chiếm đất nên yêu cầu ông B, bà V trả lại diện tích đất 3.489,8m²

- Bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V trình bày: Thửa đất số 411 của ông B, bà V tiếp giáp với thửa đất số 412 của ông L có hàng rào kẽm gai, trụ bê tông làm ranh giới nhưng quá trình sử dụng đất ông L làm gãy đổ hàng rào nên ngày 01/4/2022 ông B, bà V khởi kiện yêu cầu ông L khôi phục dựng lại hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông đúng ngay vị trí cũ trước đây, để làm ranh giới giữa thửa đất số 411 và thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B là trước khi ông L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông B, Bà vãng. Ông L khởi kiện yêu cầu ông B, bà V lại diện tích đất 3.489,8m² thì ông B, bà V không đồng ý nên ngày 24/8/2022 ông B, bà V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho ông B, bà V tiếp tục sử dụng diện tích đất 3.489,8m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 29/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thực hiện và đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 411, tờ bản đồ số 41 cấp cho ông B và bà V và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 412, tờ bản đồ số 41 cấp cho ông L để điều chỉnh theo đúng diện tích đất thực tế các bên đang quản lý, sử dụng.

Ông B và bà V rút lại yêu cầu buộc ông L khôi phục dựng lại hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông đúng ngay vị trí cũ trước đây, để làm ranh giới giữa thửa đất số 411 và thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B.

Nguồn gốc đất tranh chấp năm 2007 vợ chồng ông B, bà V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị N2 thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41, diện tích 34.360m², tại xã T, huyện T (nay là huyện B). Ngày 15/6/2007 vợ chồng ông B, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm vợ chồng ông B và bà V nhận chuyển nhượng đất thì trên đất đã có cây điều của ông T5 và bà N2 trồng, có ranh giới rõ ràng bằng hàng rào kẽm gai. Sau đó trồng điều không có năng suất nên vợ chồng ông B, bà V chuyển sang trồng cây trà, vợ chồng ông B, bà V xin phép khai thác đất san lấp mặt bằng và ngày 02/8/2018 vợ chồng ông B, bà V được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy phép khai thác đất sét trên thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 do Công ty TNHH MTV X thi công để thực hiện công trình “Nâng cấp hạ tầng kỹ thuật đô thị L, Dầu T7”. Tuy nhiên, việc khai thác chưa được thực hiện xong theo khối lượng cho phép thì giấy phép hết hạn.

Thời điểm năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh B thực hiện dự án mở đường Tạo lực B - P - B, theo đó Nhà nước có thu hồi một phần thửa đất số 411 của ông B, bà V và một phần thửa đất số 412 của ông L, thời điểm này ông B, bà V và ông L mới biết được hiện trạng sử dụng đất của hai bên không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cụ thể một phần diện tích đất mà ông B, bà V đang quản lý sử dụng nằm trong thửa đất số 412 của ông L. Do đó, khi thực hiện dự án giải phóng mặt bằng công trình đường T - P - B, theo Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 thu hồi diện tích đất 6.395,1m² (trong đó 5.924,2m² thuộc thửa đất số 411 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà V và diện tích đất 470,9m² thuộc thửa 412 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 của ông B và bà V được cập nhật biến động đến ngày 31/01/2020 diện tích còn lại 28.435,8m².

Ngày 11/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 1314/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 thu hồi của ông B, bà V tổng diện tích đất 6.955,6m² (bao gồm diện tích đất thửa 411, tờ bản đồ số 41 bị thu hồi 6.476m² (6.444,4m² + 26,6m²); thửa 412, tờ bản đồ số 41 thu hồi diện tích 478,9m²; thửa 92, tờ bản đồ số 06 thu hồi diện tích 5,7m²), lý do điều chỉnh lại diện tích đất thu hồi theo kết quả đo đạc lại hiện trạng thực tế, hiện nay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B chưa tiếp nhận, đăng ký biến động, cập nhật hồ sơ địa chính của ông B và bà V sau khi đã có quyết định thu hồi.

Tại Biên bản về việc thống nhất ranh giới sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T lập ngày 25/12/2018, chính ông L cũng thừa nhận diện tích đất 470,9m² thuộc thửa 412 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L nhưng ông B và bà V là người quản lý sử dụng, do đó ông B và bà V trực tiếp nhận tiền đền bù. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất do vợ chồng ông B, bà V làm việc ở xa nên có thuê ông Tống Thanh L7 trông coi đất cho ông B, bà V, khoảng cuối năm 2020 ông L7 phát hiện ông L khai thác đất lấn sang phần đất

mà vợ chồng ông B bà V quản lý, sử dụng. Việc khai thác đất của ông L làm cho hàng rào giữa thửa đất số 411 và thửa đất số 412 bị gãy trụ bê tông, mất dấu vị trí ranh giới ban đầu. Khi biết ông L gọi điện thoại thông báo cho ông B, bà V biết thì ông B, bà V điện thoại cho ông L để trao đổi thì ông L trả lời “do tài xế xe cuộc không biết, thôi để mai một em lên bù lại anh chị vài xe đất, còn trụ rào thì để em cho công nhân dựng lại” nhưng từ thời điểm đó đến nay ông L không trả lại phần đất đã lấn chiếm cho vợ chồng ông B, bà V và không thực hiện việc dựng lại hàng rào. Hành vi ông L làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà V nên ông B và bà V mới khởi kiện ông L yêu cầu dựng lại hàng rào.

- *Tại bản tường trình đề ngày 07/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị G, ông Phạm Hữu Thành L2, ông Phạm Hữu Thành L3, ông Phạm Hữu Thành L4, ông Phạm Hữu Thành L5 trình bày:* Bà Châu Thị G, ông Phạm Hữu Thành L2, ông Phạm Hữu Thành L3, ông Phạm Hữu Thành L4, ông Phạm Hữu Thành L5 là vợ và các con của ông L thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông L và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Tại bản tường trình đề ngày 10/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng P trình bày:* Ông P là người sử dụng thửa đất số 547 liền kề thửa đất số 412 của ông L, các bên sử dụng đất có ranh giới rõ ràng, ổn định không có tranh chấp, ông P đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn P1 và bà Nguyễn Thị H ủy quyền ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Ông P1 và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 409, tờ bản đồ số 41, diện tích 7.932,8m² và thửa đất 410, tờ bản đồ số 41, diện tích 18.722,3m², tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hiện nay thửa đất số 410 của ông P1 và bà H giáp ranh với thửa đất số 412 của ông L và thửa 411 của ông B và bà V, ranh đất giữa ông P1, bà H và ranh đất giữa ông L, ông B và bà V có hàng rào lưới B40 và tường xây rõ ràng, không có tranh chấp. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 29/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện diện tích đất 646,9m² (gồm 217,6m² + 429,3m²) thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 41 của ông P1 và bà H nhưng ông B, bà V đang sử dụng, đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông P1, bà H, ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Công văn số 534/STNMT-TNNKS đề ngày 31/01/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cho rằng: Hồ sơ cấp giấy phép khai thác đất san lấp của ông Phạm Hữu Thành L được Ủy ban nhân dân huyện B cho phép cải tạo mặt bằng đất nông nghiệp (Các thửa đất số 113, 114, 115, 116, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, tờ bản đồ số 06 và thửa 412, tờ bản đồ số 41) tại Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 27/4/2018. Trong quá trình cải tạo mặt bằng thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41, tại xã T có khối lượng đất san lấp dôi dư cần vận chuyển ra ngoài, ông L đã lập hồ sơ đề nghị cấp phép tận thu đất gửi về Sở T theo quy định. Qua đó Sở T có tờ trình số 332/TTr-STNMT ngày 18/6/2018 tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh C1 phép khai

thác tận thu đất san lấp khi cải tạo mặt bằng thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41, Giấy phép số 50/GP-UBND ngày 27/6/2018, với diện tích 20.711m².

Hồ sơ cấp giấy phép của hộ ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V được Ủy ban nhân dân huyện B cho phép cải tạo mặt bằng đất nông nghiệp (*thửa 411, tờ bản đồ số 41*) tại Quyết định số 954/QĐ-UBND ngày 23/4/2018, trong quá trình cải tạo mặt bằng thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 tại xã T có khối lượng đất san lấp dôi dư cần vận chuyển ra ngoài, ông B và bà V đã lập hồ sơ đề nghị cấp phép tận thu đất san lấp gửi về Sở T theo quy định. Qua đó, Sở T đã có Tờ trình số 424/TTr-STNMT ngày 20/7/2018 tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh C1 phép khai thác tận thu đất san lấp khi cải tạo mặt bằng thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41, tại xã T Giấy phép khai thác số 66/GP-UBND ngày 02/8/2018, với diện tích 34.360m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày: Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019, thu hồi diện tích đất của ông B và bà V 1 phần đất thửa số 411, tờ bản đồ số 41 tọa lạc xã T (diện tích đất thu hồi 5.924,2m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh xác lập ngày 06/8/2018).

Ngày 11/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 1314/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 thu hồi diện tích đất thửa 411, tờ bản đồ số 41 (diện tích đất thu hồi 6.444,4m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh xác lập ngày 07/10/2020, được Sở T xác nhận ngày 17/11/2020) lý do điều chỉnh lại diện tích đất thu hồi theo kết quả đo đạc lại hiện trạng thực tế. Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B chưa tiếp nhận, đăng ký biến động, cập nhật hồ sơ địa chính của ông B và bà V sau khi đã có Quyết định thu hồi.

Thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41 tại xã T thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L bị thu hồi một phần diện tích đất 2.400,3m² theo Quyết định số 2345/QĐ-UBND ngày 29/7/2019, Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 13/9/2019 và Quyết định số 3183/QĐ-UBND ngày 15/12/2020. Thửa đất số 412 còn lại diện tích 18.310,7m².

Đối chiếu với Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi đất của ông B, bà V để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng đường T - P - Bàu Bàng chưa được đăng ký biến động cập nhật lên hồ sơ địa chính thửa đất số 412 tờ bản đồ số 41 được cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Hữu Thành L. Tại thời điểm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07244 cấp ngày 24/3/2022 cho ông Phạm Hữu Thành L, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B không nhận được thông tin tranh chấp đất đai và văn bản yêu cầu ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41 tại xã T.

- *Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B trình bày:* Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất

đại thực hiện việc đo đạc, thẩm định theo yêu cầu của Tòa án và có sự chứng kiến chỉ ranh giới của các đương sự, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 901-2022 ngày 29/6/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B đã thể hiện cụ thể diện tích đất tranh chấp và diện tích đất các đương sự không tranh chấp, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B không có ý kiến nào khác.

- *Tại văn bản làm chứng đề ngày 19/6/2023 và tại phiên tòa người làm chứng ông Tống Thanh L7 trình bày:* Ông L7 là người dân địa phương sinh sống gần diện tích đất hiện nay ông B, bà V và ông L phát sinh tranh chấp, ông L7 cũng là người làm công trông coi đất cho ông B và bà V nên biết rõ diện tích đất nêu trên ông B và bà V nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Ngọc T5, đất giáp ranh với đất ông L, trước đây ranh đất giữa ông B, bà V và ông L có hàng rào kẽm gai, trụ bê tông do ông Trương xây D, trong quá trình trông coi đất thì ông L7 phát hiện ông L đã khai thác đất sang phần đất của ông B, bà V, việc khai thác đất của ông L đã làm đổ trụ rào, mất vị trí ranh giới ban đầu của 02 thửa đất 411 và 412, sau đó ông L7 có gọi điện báo cho ông B biết.

- *Tại văn bản làm chứng đề ngày 19/6/2023 và tại phiên Tòa người làm chứng ông Nguyễn Minh L6 trình bày:* Ông L6 là người lái xe làm công cho ông B và bà V, là người dân địa phương sinh sống gần diện tích đất hiện nay ông B, bà V và ông L phát sinh tranh chấp nên biết rõ diện tích đất ông B và bà V nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Ngọc T5, trước đây đất giữa ông B, bà V và ông L có hàng rào kẽm gai, trụ bê tông do ông Phạm Ngọc T5 trước khi chuyển nhượng đất cho ông B, bà V đã xây dựng, trong quá trình sử dụng đất thì ông L6 có nghe nói năm 2000 trong lúc khai thác đất ông L đã làm sập hàng rào kẽm gai ranh giới giữa 02 thửa đất của ông L và ông B, bà V, làm đổ trụ bê tông, mất dấu vị trí ranh giới ban đầu.

- *Tại văn bản làm chứng đề ngày 19/6/2023 người làm chứng ông Nguyễn Minh T4, ông Nguyễn Văn P2, ông Ngô Văn N, ông Nguyễn Bá T3 trình bày:* Ông T4, ông P2, ông N, ông T3 là người dân địa phương sinh sống gần diện tích đất hiện nay ông B, bà V và ông L phát sinh tranh chấp nên biết rõ diện tích đất ông B và bà V nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Ngọc T5, trước đây đất giữa ông B, bà V và ông L có hàng rào kẽm gai, trụ bê tông do ông Phạm Ngọc T5 trước khi chuyển nhượng đất cho ông B, bà V đã xây dựng, trong quá trình sử dụng đất thì ông T4, ông P2, ông N, ông T3 có nghe nói năm 2020 trong lúc khai thác đất ông L đã làm sập hàng rào kẽm gai xác định ranh giới giữa 02 thửa đất của ông L và ông B, bà V.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2023, người làm chứng ông Phạm Hữu N1 trình bày:* Vào năm 2012, gia đình ông N1 có chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu Thành L một số thửa đất tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương trong đó có thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41 giáp với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 của ông B và bà V, ranh đất giữa các bên có hàng rào kẽm gai rõ ràng được ông C trước khi chuyển nhượng cho gia đình ông N1 xây dựng, ranh giới rõ ràng nên khi chuyển nhượng đất các bên không ký giáp ranh, thửa đất ông N1 chuyển nhượng cho ông L là rừng chồi, còn đất của ông B và bà V được trồng cây điều,

do việc chuyển nhượng đất cho ông L đã xong nên ông N1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Tại bản tự khai ngày 27/11/2023 và tại phiên tòa người làm chứng ông Phạm Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị N2 trình bày:* Năm 2007, ông T5 và bà N2 có chuyển nhượng cho ông B và bà V diện tích đất tại xã T, nguồn gốc trước đây ông T5 và bà N2 nhận chuyển nhượng của ông C, thời điểm ông T5 và bà N2 nhận chuyển nhượng đất từ ông C có ranh giới rõ ràng, đất được ông C trồng cây điều và ranh đất được ông C trồng cây tràm và cọc bê tông, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T5 và bà N2 rào thêm dây kẽm gai trên hàng cây tràm do ông C trồng để nuôi bò, giáp ranh với đất ông Trương nhận chuyển nhượng của ông C là đất của ông T1 chưa trồng cây, hiện trạng là rừng chồi tự mọc.

Sau đó ông Trương nhận được tin của ông B và bà V nói có sự tranh chấp ranh đất thì ông T5 đã tới hiện trạng diện tích đất ông T5, bà N2 chuyển nhượng cho ông B, bà V và ông Trương trực T8 chỉ ranh diện tích đất của mình đã chuyển nhượng cho ông B và bà V để Thừa phát lại lập Vi bằng ngày 16/3/2022, sau khi ông T5 và bà N2 chuyển nhượng đất cho ông B và bà V thì ông B, bà V tiếp tục khai thác cây tràm để bán và để lại mấy cây để giữ dây kẽm gai. Từ những lý do trên nên ông T5, bà N2 khẳng định diện tích đất tranh chấp hiện nay là của ông B và bà V trước đây đã được ông T5 sử dụng sang nhượng lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu Thành L đối với bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Ông Phạm Hữu Thành L được quyền sử dụng diện tích đất 2.079,9m² trong tổng diện tích đất tranh chấp 3.489,8m², thuộc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu Thành L ngày 24/3/2022, số vào sổ cấp CS: 07244, có tứ cận:

Hướng bắc tiếp giáp với phần đất ký hiệu vị trí B, được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, bà V và thửa đất số 411 có cạnh dài 216,29m;

Hướng nam giáp thửa đất số 412, có cạnh dài 178,84m;

Hướng đông giáp đường T - P - B có cạnh dài 2,75m;

Hướng tây giáp thửa đất số 410, có cạnh dài 9,20m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án ký hiệu vị trí A).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V đối với nguyên đơn ông Phạm Hữu Thành L về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

2.1. Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 1.409,8m² trong tổng diện tích đất tranh chấp 3.489,8m², thuộc thửa 412, tờ bản

đồ số 41, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu Thành L ngày 24/3/2022, số vào sổ cấp CS: 07244, có tứ cận:

Hướng bắc tiếp giáp với thửa đất số 411 và phần đất còn lại thửa đất số 412 có cạnh dài 192,64m;

Hướng nam tiếp giáp với phần đất ký hiệu vị trí A được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L thuộc thửa đất số 412, có cạnh dài 216,29 m;

Hướng đông giáp thửa đất số 411 có cạnh dài 16,41m;

Hướng tây giáp thửa đất số 410, có cạnh dài 5,47m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án ký hiệu vị trí B).

Ông Phạm Hữu Thành L, ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 412, tờ bản đồ số 41, cấp cho ông Phạm Hữu Thành L ngày 24/3/2022, số vào sổ cấp CS: 07244 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 411, tờ bản đồ số 41, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà V ngày 15/6/2027, số vào sổ cấp H: 01189, điều chỉnh ngày 31/01/2020, theo Bản án của Tòa án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Hữu Thành L khôi phục dựng lại hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông đứng ngay vị trí cũ trước đây để làm ranh giới giữa hai thửa đất 411 và thửa 412 tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2024, bị đơn ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên 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 Luật sư Nguyễn Phước L1 trình bày: Ngày 07/4/2022, ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V có nộp đơn khởi kiện về yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Hữu Thành L khôi phục dựng lại hàng rào dây kẽm gai ngay vị trí cũ để làm ranh giới giữa thửa đất số 411 và thửa số 412 tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Sau đó nhận được thông báo của Tòa án ông Phạm Hữu Thành L cũng khởi kiện, do đó Tòa án nhập vụ án. Đến ngày 12/8/2022 ông B, bà V có làm đơn phản tố yêu cầu công nhận ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V được quyền quản lý sử dụng đất diện tích đất 3.489,8m² theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 29/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B.

Đề nghị Tòa án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 có diện tích 34.360m², tại xã T, huyện T (nay huyện B), Bình Dương, đứng tên ông Lê Văn B, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện T (nay huyện B), Bình Dương, đứng tên ông Phạm Hữu Thành L.

Để các bên thực hiện việc kê khai đăng ký lại theo đúng với diện tích đất thực tế sử dụng.

Căn cứ để vợ chồng ông B và V kháng cáo:

Thứ nhất, nguyên đơn thừa nhận có sự chồng lấn ranh giới đất, thừa nhận diện tích đất chồng lấn là của vợ chồng bị đơn nên mới để vợ chồng bị đơn nhận tiền đền bù của phần đất chồng lấn. Cụ thể:

Theo nội dung Biên bản về việc thống nhất ranh giới sử dụng đất ngày 25/12/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất Bình Dương và Quyết định thu hồi đất ngày 11/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện B: Một phần diện tích đất mà vợ chồng bị đơn quản lý sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, chỉ tính riêng trong phần diện tích đất bị thu hồi đã có 478,9m² đất của vợ chồng bị đơn đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Những điều này được chính nguyên đơn thừa nhận; các bên đã thỏa thuận và thống nhất như vậy nên tiền đền bù nguyên đơn mới để vợ chồng bị đơn nhận.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của nguyên đơn và vợ chồng bị đơn chồng lấn nhau so với thực tế sử dụng. Thử hỏi nếu phần đất tranh chấp thật sự của nguyên đơn thì tại sao nguyên đơn lại đồng ý để cho bị đơn nhận phần tiền đền bù đó.

Thứ hai, khi đi xem xét thẩm định tại chỗ, nhìn bằng mắt thường cũng đã thấy, phần đất của nguyên đơn thì ông đã khai thác hết, còn là phần đồi cao là của bị đơn chưa được khai thác. Nếu thực tế phần đất tranh chấp là đất của nguyên đơn thì tại sao khi khai thác nguyên đơn không khai thác hết mà còn chừa lại một phần nhỏ như vậy. Nhìn khách quan mà nói vì đất của ai tới đâu thì chỉ dám khai thác đến đó.

Thứ ba, đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Đ2 và bà Đỗ Ngọc T6; ngày 24/10/2023 Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của ông Đ2 và bà T6. Ông Đ2 và bà T6 xác định: phần đất của ông bà khi bán cho nguyên đơn là rừng chồi, còn đất bị đơn trồng cây điều, ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào kẽm gai, trụ xi măng; hàng rào này do ông C (là người đã bán đất cho ông B) trồng; nay hàng rào vẫn y vậy, không có sự dịch chuyển.

Đất của bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị N2; ngày 27/11/2023 Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của ông T5 và bà N2. Ông T5 và bà N2 xác định: phần đất của ông bà khi bán cho bị đơn là trồng cây điều, còn phần đất của nguyên đơn cây chồi; (khi đó ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào kẽm gai, trụ xi măng; hàng rào này do ông C trồng. Vào ngày 16/3/2022 chính ông T5, bà N2 đã đến thực địa khu đất xác

định hàng rào đúng vị trí như trước đây, không có việc di dời. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Trương V1 bảo quản, giữ gìn hàng rào kẽm gai làm ranh và khi ông Trương chuyển N3 đất cho bị đơn thì hàng rào vẫn còn nguyên vẹn.

Chiều dài của hàng rào dài khoảng 178, số trụ bê tông là 54 trụ, và một số trụ là cây xà cừ. Nguyên đơn khai rằng bị đơn dời hàng rào sang, trụ bê tông nhỏ trồng sang được, đối với trụ là cây chẳng lẽ bị đơn cũng dời qua được. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn dịch chuyển hàng rào kẽm gai, lấn đất là hết sức vô lý.

Thứ tư, tại bản tự khai ngày 10/5/2022; nguyên đơn đã khai với Tòa án rằng: khoảng cuối năm 2021 ông lên thăm khu đất thì phát hiện các cột mốc ranh giới đã bị bị đơn tự ý thay đổi, cắm lại. Bị đơn cho rằng nguyên đơn khai như vậy là không trung thực; bởi lẽ: vào ngày 08/11/2021 Trung tâm phát triển quỹ đất có đến thực địa khu đất của nguyên đơn, bị đơn để kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất; chính nguyên đơn cũng đã xác định rằng ranh giới các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Thứ năm, trước thời điểm xảy ra tranh chấp (ngày 07/01/2022 nguyên đơn nộp đơn tranh chấp đất đến Ủy ban nhân dân xã T) hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông làm ranh giới đã được các cơ quan Nhà nước xác nhận là sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không có thay đổi. Cụ thể:

Theo nội dung Biên bản về việc thống nhất ranh giới sử dụng đất ngày 25/12/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất Bình Dương: *Thực tế ông L và vợ chồng ông B, bà V sử dụng ranh đất ổn định, không tranh chấp.*

Theo nội dung Biên bản khảo sát về hiện trạng sử dụng đất ngày 19/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B: *“Đất của vợ chồng ông B, bà V được cắm mốc để xác định ranh giới, được các chủ đất liền kề xác định ranh giới”; “Từ khi vợ chồng ông B, bà V được cấp giấy chứng nhận đến nay thửa đất không có thay đổi; Đất của vợ chồng ông B, bà V được cắm mốc để xác định ranh giới, được các chủ đất liền kề xác định ranh giới”.*

Ngoài các tài liệu chứng cứ như vừa trình bày thì những người làm chứng: Ông Tống Thanh L7, Nguyễn Bá T3, Nguyễn Minh T4, Nguyễn Minh L6, Nguyễn Văn P2, Ngô Văn N, Phan Tô H1 là những người ở cạnh khu đất, và các tài xế lái xe để chở đất đã đứng ra làm chứng, họ khẳng định ông B không có di dời hàng rào.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

Công nhận bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V được quyền quản lý sử dụng đất với diện tích đất 3.489,8m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 29/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B.

Đề nghị Tòa án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 có diện tích 34.360m², tại xã T, huyện T (nay huyện B), Bình Dương, đứng tên ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số

412, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện T (nay huyện B), Bình Dương, đứng tên ông Phạm Hữu Thành L.

Đề các bên thực hiện việc kê khai đăng ký lại theo đúng với diện tích đất thực tế sử dụng.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và 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 thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, ông Trần Hồng P; bà Châu Thị G; ông Phạm Hữu Thành L3; ông Phạm Hữu Thành L4; ông Phạm Hữu Thành L5; ông Cao Văn P1; bà Nguyễn Thị H Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CH00920 ngày 23/4/2012 diện tích đất 35.549m², trong đó thửa đất số 412 diện tích 20.711m² giáp ranh với thửa đất số 411 của bị đơn. Nguồn gốc đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của gia đình ông Phạm Văn Đ1, bà Đỗ Ngọc T6, ông Phạm Hữu N1 vào năm 2012. Sau khi nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn trồng cây tràm, sau đó xin giấy phép khai thác đất san lấp mặt bằng, trong quá trình sử dụng đất do mở đường Tạo lực B - P - B đã thu hồi diện tích đất 2.400,3m² theo Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 và Quyết định số 3183/QĐ0-UBND ngày 15/12/2020 cho nên thửa đất số 412 của nguyên đơn còn lại 18.310,7m² và ngày 24/3/2022 nguyên đơn được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07244 đồng thời Nhà nước thu hồi diện tích 478,9m² thuộc một phần thửa 412 của nguyên đơn nhưng bị đơn là người đang quản lý sử dụng nên Nhà nước giao tiền bồi thường cho bị đơn, nguyên đơn vẫn đồng ý nhưng Ủy ban nhân dân huyện B chưa được cập nhật điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để trừ diện tích 478,9m².

Thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 của bị đơn tiếp giáp thửa đất số 412 của nguyên đơn. Thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 của bị đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T5, bà N2 vào năm 2007. Ngày 15/6/2007, bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H 01189, diện tích 34.360m². Thời điểm chuyển nhượng trên đất có cây điều, sau đó trồng cây điều không có năng suất nên bị đơn chuyển sang trồng tràm, trong quá trình sử dụng đất bị đơn

xin phép khai thác đất san lấp mặt bằng, sau đó năm 2020 Nhà nước mở đường Tạo lực B- P- Bàu Bàng nên có thu hồi đất của bị đơn. Theo Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 thu hồi diện tích đất của bị đơn 6.395,1m² (trong đó 5.924,2m² thuộc thửa đất số 411 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, diện tích đất 470,9m² thuộc thửa 412 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn). Ngày 11/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 1314/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 thu hồi của bị đơn diện tích đất 6.955,6m² (trong đó diện tích đất thửa 412 của nguyên đơn trước đây bị thu hồi 470,9m² nay tăng lên diện tích 478,9m²) nhưng chưa được cập nhật điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó thửa đất số 411, tờ bản đồ số 41 của bị đơn được cập nhật biến động đến ngày 31/01/2020 diện tích còn lại 28.435,8m². Ngày 11/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 1314/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 thu hồi diện tích đất 6.955,6m² của bị đơn (bao gồm diện tích đất thửa 411, tờ bản đồ số 41 bị thu hồi 6.476m² (6.444,4m² + 26,6m²); thửa 412, tờ bản đồ số 41 thu hồi diện tích 478,9m²; thửa 92, tờ bản đồ số 06 thu hồi diện tích 5,7m²) nhưng Ủy ban nhân dân huyện B chưa tiếp nhận, đăng ký biến động, cập nhật hồ sơ địa chính của bị đơn sau khi đã có quyết định thu hồi.

[3] Trong quá trình tổ chức khảo sát đo đạc đất để giải phóng mặt bằng thời điểm này bị đơn và nguyên đơn mới biết hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Cho nên vào ngày 15/12/2018, hai bên thỏa thuận đồng ý chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như hiện trạng thực tế đang quản lý, sử dụng, việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của Trung tâm quỹ đất tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân xã T, huyện B.

Trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn sang lấp mặt bằng có làm gãy trụ xi măng cột mốc ranh giới đất giữa hai bên nên bị đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu khôi phục lại ranh giới đất và nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đất với bị đơn. Sau Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và kết hợp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B tiến hành đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của các đương sự. Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp 3.489,8m² theo Mẫu trích đo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thực hiện vào ngày 06/10/2022, theo sự chỉ ranh của các đương sự, nguyên đơn xác định ranh giới đất là cây sắt 10 do nguyên đơn cắm khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc nên nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp của nguyên đơn. Bị đơn xác định ranh giới đất giữa hai bên là trụ xi măng do chủ cũ xây dựng từ năm 2007 và khi Nhà nước giải phóng mặt bằng làm đường T - P - B đã khôi phục lại ranh như cũ nên bị đơn xác định phần đất tranh chấp của bị đơn đã quản lý, sử dụng từ năm 2007.

Ngày 20/9/2024 Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thực tế cho thấy phần đất tranh chấp nằm trên phần đất đồi cao liền mạch với phần đất còn lại không tranh chấp của bị đơn, theo như bị đơn xác định ranh giới đất là trụ xi măng đã có từ trước đúng như hiện trạng các bên đang quản lý sử dụng đất được nguyên đơn và bị đơn thống nhất ranh giới đất và đã lập biên

bản vào ngày 25/12/2018, hai bên đồng ý chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như hiện trạng sử dụng, sự việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của Trung tâm quỹ đất tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân xã T, huyện B. Mặc khác tại biên bản khảo sát hiện trạng sử dụng đất lập ngày 19/5/2021 xác định thực tế ranh giới sử dụng ổn định được cắm mốc phân định ranh giới với chủ sử dụng đất liền kề và đồng thời đến ngày 08/11/2021 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương kết hợp Ủy ban nhân dân xã T và các hộ dân trong đó có sự tham gia của nguyên đơn và bị đơn thì hai bên đã đồng ý lấy Mảnh trích lục địa chính của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 17/11/2020 và căn cứ vào biên bản làm việc thỏa thuận ranh giới đất trước đây vào ngày 25/12/2018 thì nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận ranh giới thực tế hai bên đang sử dụng được quy định tại Điều 175, Điều 246 và Điều 248 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hai bên đồng ý chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế như vậy giữa hai bên đã thỏa thuận ranh giới đất thì phần đất tranh chấp bị đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay là thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

[4] Như vậy, cho thấy mặc dù phần đất tranh chấp nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên có khai thác đất, do nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khi nguyên đơn và bị đơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế (theo Công văn phúc đáp số 155/UBND - NC ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B) cho nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên không đúng với thực tế sử dụng đất thì không có căn cứ để lấy diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết. Vì vậy cho thấy có một phần diện tích 478,9m² nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi để mở đường nhưng Nhà nước đền bù giá trị đất cho bị đơn vì bị đơn là người trực tiếp sử dụng đất nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý thì chính phần 478,9m² liên ranh với phần đất tranh chấp mà bị đơn trực tiếp sử dụng. Việc bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp được những người liên ranh lân cận điều biết và chính chủ cũng xác định ranh giới đất cũ của bị đơn là trụ xi măng vẫn còn. Do đó, cần phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên cho đúng với hiện trạng thực tế hai bên đang sử dụng đất.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm thấy diện tích đất các bên sử dụng đều thiếu nên chia diện tích tranh chấp cho hai bên theo tỷ lệ bị thiếu là chưa có căn cứ, chưa đáng giá những chứng cứ có liên quan nên cần phải xem xét theo hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng là phù hợp. Như vậy, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Do đó kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

Vụ án này tranh chấp để xác định ai được quyền sở hữu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 175, Điều 246 và Điều 248 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu Thành L đối với bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V đối với nguyên đơn ông Phạm Hữu Thành L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 3.489,8m², thuộc thửa 412, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương do ông Phạm Hữu Thành L đứng tên cấp ngày 24/3/2022, số vào sổ cấp CS: 07244 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo ký hiệu khu A).

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương và cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41 cấp cho ông Phạm Hữu Thành L ngày 24/3/2022, số vào sổ cấp CS: 07244 để điều chỉnh lại trừ diện tích đất 3.489,8m² tại vị trí khu A trên sơ đồ bản vẽ.

Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 411, tờ bản đồ số 41, cấp ngày 15/6/2007, số vào sổ cấp H 01189, điều chỉnh ngày 31/01/2020 để cập nhật thêm phần diện tích đất 3.489,8m².

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V về việc buộc ông Phạm Hữu Thành L khôi phục dựng lại hàng rào dây kẽm gai ngay vị trí cũ để làm ranh giới giữa thửa đất số 411 và thửa đất số 412, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Ông Phạm Hữu Thành L phải nộp số tiền 11.132.498 đồng. Ông Phạm Hữu Thành L đã nộp xong.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V phải nộp số tiền 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Hữu Thành L phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0009946 ngày 24/3/2022. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Phạm Hữu Thành L số tiền 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng) còn thừa.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0009967 ngày 13/4/2022 và Biên lai thu số 0010138 ngày 14/11/2022.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V (do bà Trần Thị Anh T nộp thay) theo Biên lai thu số 0003816 ngày 26/6/2024.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Ngô Thị Bích Diệp