| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 186/2019/DS-PT
Ngày: 14-8-2019
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 toà:* Ông Nguyễn Thành Trung

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Ngọc Mai

Bà Trần Thị Thanh Trúc

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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.

Trong ngày 14/8/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2019/TLPT-DS ngày 04/6/2019, về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 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 213/2019/QĐPT-DS ngày 08/7/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 5, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn D L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 5, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn D L và Cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1941; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp 1, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

4. Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

5. Ông Trần Văn K, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

6. Ông Trần Văn SS, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Sơn Hòa, xã TS, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

7 Ông Trần Văn HH, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp SS, xã ĐC, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

8. Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

9. Ông Trần Văn S, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp 2, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

10. Ông Trần Văn L, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Bà H, bà L, ông HH, ông K, ông S, ông H, bà T, ông SS, ông L ủy quyền cho ông Trần Văn Tr, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 13/3/2018).

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; (có mặt)

2. Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1992; (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1997; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 660, tổ 21, ấp 5, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà H, ông D, ông T ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 660, tổ 21, ấp 5, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 13/3/2018).

4. Bà Đặng Thị Thu T, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt).

5. Công ty Cổ phần M; địa chỉ: Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình D – Tổng Giám đốc. (có yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt)

6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh B – Chức vụ: Chủ tịch. (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 5, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/5/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/8/2018, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh D, ông Nguyễn Thanh T trình bày:**

Năm 1996, ông Nguyễn Thanh S có khai hoang một lô đất tọa lạc tại ấp 2, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương, tục danh xứ đồng Ông Mú với diện tích 25.738m$^2$ thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc của thửa đất này nằm trong tổng diện tích đất rừng hoang hóa do Ủy ban nhân dân xã TT hợp đồng khai hoang cày ủi năm 1996. Ông S đăng ký và nộp tiền cày ủi nên được hưởng khoảng 02 ha đất để đưa vào sử dụng để trồng cây lâu năm cho gia đình. Trong đợt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy trình chính quy năm 2001 (Lần thứ 2), ông S đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là huyện B) tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số S-759062 số vào sổ 01214/QSDĐ-TU, ngày 29/5/2001.

Tháng 02 năm 2005 một phần trong số diện tích khoảng 10.000m$^2$ (Qua đo đạc thực tế là 11.164,4m$^2$) thuộc thửa đất số 368 bị ông Trần Văn T1 (Đã chết năm 2014) và ông Trần Văn Tr, sinh năm 1975 (Là con trai ông T1), cả hai đều thường trú tại ấp 3, xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương lấn chiếm để trồng tràm. Ông S đã gặp ông T1 trao đổi và yêu cầu ông T1 hoàn trả lại cho cho ông S diện tích đất mà ông T1 đã lấn chiếm để trồng tràm. Ông T1 cho rằng vì không biết diện tích đất này là của ông S nên đã lỡ ủi và trồng tràm, sau khi thu hoạch xong ông sẽ trả lại số diện tích đã lấn chiếm cho ông S. Do đó, ông S đã không làm đơn khởi kiện hay khiếu nại đối với ông T1 và ông Tr (Thời điểm đó ông S được phân công là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TT và ông T1 là Trưởng Ban điều hành ấp 3, xã TT).

Đến năm 2012, ông T1 và ông Tr sau khi đã thu hoạch số cây tràm trồng trên diện tích đất đã lấn chiếm của ông S nhưng không đồng ý trả lại số diện tích đất đã lấn chiếm này và làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Thanh S tại Ủy ban nhân dân xã TT yêu cầu ông S trả lại cho ông T1 và ông Tr diện tích khoảng 7.000m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT. Ngày 07/6/2012, Ủy ban nhân dân xã TT tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Tháng 01 năm 2013, ông T1 làm đơn khởi kiện ông S tại Tòa án nhân dân huyện T (cũ) yêu cầu ông S trả lại cho ông T1 và ông Tr diện tích 7.000m$^2$ tại thửa đất số 368 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT.

Ngày 25/3/2015, Tòa án nhân dân huyện B triệu tập ông S và ông Tr (Thời điểm này ông T1 đã chết) đến hòa giải, qua bàn bạc, trao đổi giữa ông S và ông Tr thỏa thuận bằng lời nói là sau khi thu hoạch xong số cây tràm sẽ trả lại số diện

tích đất đã lấn chiếm cho ông S, về phía ông Tr rút toàn bộ đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Việc trao đổi giữa ông S và ông Tr như sau:

Đối với ông Tr:

+ Dọc theo chiều dài thửa đất, giáp với diện tích còn lại của ông S, tính từ mép ngoài của mương hiện hữu, đo ra 05m.

+ Dọc theo chiều ngang thửa đất, giáp với diện tích còn lại của ông S, tính từ mép ngoài của mương hiện hữu, đo ra 05m.

+ Ông Tr rút đơn khởi kiện ông S có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TT gửi Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Đối với ông S: Chờ cho cây tràm đến chu kỳ thu hoạch (Vì cây tràm ông Tr mới trồng 02 năm), sau khi ông Tr thu hoạch xong cây tràm thì đo đạc trả lại cho ông S diện tích đã lấn chiếm theo thỏa thuận đã cam kết. Ông S có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr và Ủy ban nhân dân xã TT để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại cho ông Tr.

Tháng 11 năm 2017, ông Tr đã thu hoạch xong số cây tràm trồng trên diện tích đất đã lấn chiếm của ông S. Nhưng ông Tr không thực hiện đúng theo nội dung hai bên đã thỏa thuận và thuê xe cuốc vào đào mương sát cây trồng của ông S.

Ông Nguyễn Thanh S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Tr và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 gồm Bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Khanh, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L trả lại cho ông S diện tích đất 11.164,4m$^2$ đã lấn chiếm tại thửa số 368, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S-759062, số vào sổ cấp GCN: 01214/QSDĐ-TU được Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2001 cho hộ ông Nguyễn Thanh S (Trong đó bao gồm: Diện tích 10.424,6m$^2$ (Thửa đất số 368), 166,6m$^2$ (Thửa đất số 6), 295m$^2$ (Thửa đất số 440), 278,2m$^2$ (Thửa đất số 465).

Ngày 05/12/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 166,6m$^2$ (Thửa 6) và 295m$^2$ (Thửa 440), tổng cộng 461,6m$^2$ vì phần diện tích nêu trên không nằm trong diện tích đất đang tranh chấp với ông Tr và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1. Do đó, ông S chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Tr, Bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Khanh, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L trả lại cho ông S diện tích đất 10.702,8m$^2$ đã lấn chiếm thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Thanh S thống nhất với kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 86-2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B theo ranh giới, cột mốc do ông Nguyễn Thanh S

hướng dẫn và kết quả định giá ngày 13/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện B, không yêu cầu định giá lại.

Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn, ông S không thống nhất toàn bộ vì ông S cho rằng ông T1 không có khai hoang phần đất tranh chấp. Vào năm 2001, ông T1 là thành viên của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã TT nên ông T1 cũng biết rõ việc ông S kê khai, đăng ký ông T1 không khiếu nại, ông S cũng khẳng định trước đây qua các lần Tòa án hòa giải ông S cũng muốn giữ tình cảm giữa ông với ông Tr (Vì hai người từng công tác chung trong xã TT) nên ông S mới yêu cầu ông Tr chỉ giao trả lại cho ông S 05m chiều ngang, chiều dài hết đất số còn lại ông S không tranh chấp mà để gia đình ông Tr sử dụng nhưng sau nhiều lần hòa giải ông Tr không đồng ý nên tại phiên tòa, ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn phải trả diện tích đất 10.702,8m$^2$ đã lấn chiếm tại thửa số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đối với 5.000 cây tràm do ông Tr tự ý trồng thì ông Tr phải di dời đi nơi khác, ông S không đồng ý bồi thường.

**Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Ông Nguyễn D L trình bày:**

Năm 2001, ông Nguyễn Thanh S được UBND huyện T (Nay là B), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương với diện tích 25.738m$^2$, nguồn gốc thửa đất trên là đất rừng hoang hóa do Uỷ ban nhân dân xã TT hợp đồng khai hoang cày ủi năm 1996, ông S đăng ký và nộp tiền cày ủi nên được giao đất để sử dụng. Năm 2005, ông T1 và ông Tr đã có hành vi lấn chiếm, sử dụng bất hợp pháp phần diện tích 10.702,8m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17, ông S đã gặp để trao đổi với ông T1 thì ông T1 thừa nhận do không biết đất của ông S nên đã lỡ trồng tràm trên đất, vì là hàng xóm của nhau và công tác cùng địa phương nên ông S đã đồng ý cho ông T1 sử dụng cho đến khi thu hoạch xong số cây tràm đã trồng. Đến năm 2012, khi ông T1 và ông Tr đã thu hoạch xong số cây tràm đã trồng nhưng không trả lại đất cho ông S như thỏa thuận. Năm 2013, ông T1 và ông Tr đã nộp đơn khởi kiện ông S, hai bên đã thống nhất thỏa thuận về việc tự thương lượng với nhau nên ông T1, ông Tr đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, cho đến nay thỏa thuận giữa hai bên không thực hiện được, do ông Tr không tiến hành trả lại đất cho ông S và đã móc mương phân ranh giới của thửa đất để tiếp tục trồng tràm.

Nhận thấy hành vi lấn chiếm đất của ông Tr và những người thừa kế của ông Trần Văn T1 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S nên ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Tr và những người thừa kế của ông Trần Văn T1 phải trả lại diện tích đất 10.702,8m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm có 5.000 cây tràm do ông Tr trồng sau khi Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định nên nguyên đơn ông S không đồng ý phải bồi hoàn lại giá trị số cây tràm trên cho ông S. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S.

**Theo đơn phản tố, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn Tr, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L trình bày**

Năm 1979, cha ông Tr (là ông Trần Văn T1, đã chết) và mẹ ông là Tr (Là bà Hồ Thị H) cùng các anh, chị của ông Tr là bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Khanh, ông Trần Văn SS cùng vào phá rừng làm ruộng và làm rẫy tại xã TT, diện tích khoảng 10.101m$^2$ (Qua đo đạc thực tế là 11.164,4m$^2$) tục danh gọi là Thấy Sách thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Khu đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ruộng ông Nguyễn Văn Thành và ông Nguyễn Văn Tài, phía đông giáp ông Nguyễn Thanh S, phía Nam giáp ông Nguyễn Thanh S và Công ty cổ phần M, phía Tây giáp ruộng nhà ông T1 (cha ông Tr).

Sau khi khai phá gia đình ông Tr trồng lúa liên tục và sau này trồng tràm, thu hoạch được khoảng 4 lần, trên diện tích đất có cây tràm và cây xà cừ do gia đình ông Tr trồng và quản lý từ năm 1979 đến nay.

Vào khoảng năm 1996, ông Nguyễn Thanh S là cán bộ quản lý nông nghiệp xã, ông Tr không biết ông S thực hiện chủ trương nào đã thuê xe ủi, cày diện tích đất rừng trên địa bàn xã TT, trong đó có một phần diện tích thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17. Sau đó, ông S phân chia cho một cán bộ xã và huyện mỗi người 02 hecta và họ trả tiền ủi, cày là 04 triệu đồng/02hecta. Còn lại khoảng 20 hecta (Trong đó có một phần diện tích thuộc thửa đất số 368, tờ bản đố số 17), ông S giữ lại không thông báo cho nhân dân biết để đăng ký số đất này và ông S đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của ông S, không thông qua đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới thực tế, không ký giáp ranh của chủ liền kề. Theo đó, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tất cả diện tích thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17, bao gồm cả diện tích đất 10.702,8m$^2$ của gia đình ông Tr đã khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1979. Đối với phần diện tích đất 10.702,8m$^2$ thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 không phải diện tích đất của UBND xã TT cày ủi, đây là diện tích đất do ông T1, bà Hạnh và các anh em của ông Tr khai phá vào năm 1979.

Hiện nay phần đất của gia đình ông Tr và phần đất của ông S sử dụng cùng thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 có hàng ranh là hàng cây xà xừ ông S trồng (thuộc diện tích của ông S sử dụng) và hàng rào bê tông do ông Tr chôn (nằm trên phần đất của gia đình ông Tr).

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Tr và các đồng bị đơn bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L không đồng ý và cho rằng gia đình ông Tr đã khai phá, sử dụng ổn định trên 30 năm khu đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 10.702,8m$^2$ thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, ông Tr có yêu

cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 10.702,8m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Tr và các bị đơn và yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01214/QSDĐ-TU do UBND huyện T cấp ngày 29/5/2001 cho ông Nguyễn Thanh S để chỉnh giảm phần diện tích đất 10.702,8m$^2$ nêu trên cho ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L.

Đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 17 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1 (đã chết), thửa đất số 440, tờ bản đồ số 17 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều tọa lạc tại xã TT, hiện nay ông Tr đang quản lý, sử dụng đối với hai thửa đất trên. Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 86-2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện: Theo đường ranh đất, cột mốc do ông Nguyễn Thanh S xác định để đo đạc diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 bị sai lệch nên có lấn sang thửa đất số 6 (diện tích 166,6m$^2$) và thửa đất số 440 (diện tích 295m$^2$), hiện trạng thực tế số diện tích đất bị đo sai lệch do ông Tr đang sử dụng. Ông Tr đề nghị Tòa án giải quyết để chính sửa lại số diện tích đã bị sai lệch nêu trên. Các thửa đất số 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14 đều thuộc tờ bản đồ số 17 đả được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha ông Tr (Trần Văn T1) kể từ thời điểm ông T1 chết do ông Tr và gia đình trực tiếp quản lý sử dụng, hiện trạng các cột mốc, ranh giới với thửa đất số 368 rõ ràng, ổn định do có sự sai lệch trên mảnh trích lục địa chính nên đề nghị Tòa án giải quyết xác định theo ranh giới, cột mốc do ông Nguyễn Thanh S hướng dẫn.

Ông Tr thống nhất với kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính, chính lý số 86-2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B theo ranh giới, cột mốc do ông Nguyễn Thanh S hướng dẫn và kết quả định giá ngày 13/7/2018 của TAND huyện B.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần M - Người đại diện theo ủy quyền ông Võ Minh Đ (Có đơn xin giải quyết vắng mặt) trình bày:**

Công ty Cổ phần M là chủ sử dụng thửa đất số 465, tờ bản đồ số 17 giáp ranh với thửa đất số 368, tờ bản đồ 17. Diện tích 278,2m$^2$ chồng lấn thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 86-2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B là do sai lệch trên bản đồ địa chính. Công ty cổ ty Cổ phần M thống nhất với hướng dẫn đo đạc theo cột mốc của ông Nguyễn Thanh S đã xác định. Công ty Cổ phần M không tranh chấp về sự chồng lấn đối với diện tích nêu trên.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu T (Có đơn xin giải quyết vắng mặt) trình bày:**

Vào năm 2010, bà T cùng chồng là ông Trần Văn Tr sử dụng và canh tác trồng tràm trên diện tích đất khoảng 10.702,8m2 thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do hai con gái của ông Tr và bà T còn nhỏ nên không tham gia canh tác trên diện tích đất này. Bà Thảo không có yêu cầu gì trong vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt) có văn bản trình bày:**

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01214 QSDĐ/TU cấp ngày 29/05/2001 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh S.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất kê khai "Khai hoang năm 1997" và được UBND xã TT xác nhận ngày 09/04/2001.

- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01214 QSDĐ/TU cấp ngày 29/05/2001 cho hộ ông Nguyễn Thanh S được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại "Phần II thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" - Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo hồ sơ địa chính, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01214 QSDĐ/TU cấp ngày 29/05/2001 các thửa đất không có đo đạc thực tế và không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất đất 166,6m$^2$ thuộc thửa đất số 6 và diện tích 295m$^2$ thuộc thửa đất số 440 đều thuộc tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Khanh, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L trả lại diện tích 10.702,8m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Tr.

Công nhận cho ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Khanh, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L quyền sử dụng đất có diện tích 10.702,8m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

- Đông giáp một phần thửa đất số 368 (TBĐ số 17);

- Tây giáp các thửa đất số 465, 14, 12, 11, 440, 6 (TBĐ số 17);

- Nam giáp thửa đất số 369 (TBĐ số 17);

- Bắc giáp thửa đất số 96 (TBĐ số 8) và thửa đất số 15 (TBĐ số 17).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Khanh, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L có nghĩa vụ kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

Kiến nghị Uỷ ban nhân dân huyện B điều chỉnh diện tích đất 10.702,8m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01214/QSDĐ-TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/5/2001 cho ông Nguyễn Thanh S để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Khanh, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/02/2019, Tòa án nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 01/2019/QĐ-SCBSBA sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/3/2019 ông Nguyễn Thanh S là nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 278,2m$^2$ thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 17 và yêu cầu gia đình ông Tr trả lại 10.424,6m$^2$ đất thuộc thửa 368 tờ bản đồ số 17 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông S ngày 29/5/2001.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Cấp sơ thẩm có sai sót về tố tụng, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn chưa nộp tiền tạm ứng án phí, đơn phản tố của bị đơn ngoài ông Tr thì các bị đơn khác không có đơn phản tố. Về nguồn gốc đất chưa rõ ràng. Bị đơn không đăng ký kê khai đất. Nguyên đơn đăng ký kê khai đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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: Tại Công văn của Ủy ban nhân dân huyện B và qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã TT thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S không đo đạc thực tế, không lấy ý kiến của chủ sử dụng đất liền kề, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 368, tờ bản đồ số 17 cho ông S là không đúng pháp luật. Đất do gia đình ông Tr quản lý, sử dụng, gia đình ông S không sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với 278,2m$^2$ đất

thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 17 được bị đơn đồng ý và nguyên đơn, bị đơn thừa nhận vào năm 2014, các bên có thỏa thuận miệng là: Trả cho nguyên đơn 5m ngang chiều dài hết đất, phần còn lại là của bị đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện 278,2m$^2$ đất và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa 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, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên:

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Biên bản làm việc ngày 22, 23/7/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông S rút yêu cầu khởi kiện được ông Tr đồng ý và ông Tr rút yêu cầu phản tố đối với phần đất diện tích 278,2m$^2$ thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 17 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đoàn Minh T ngày 29/5/2001. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần đất diện tích 278,2m$^2$ theo quy định tại Điều 299 BLTTDS.

[2] Xét kháng cáo của ông S thấy rằng: Ông S khởi kiện yêu cầu gia đình ông Tr trả lại diện tích đất 10.424,6m$^2$ (8.454,8m$^2$ + 1.952,4m$^2$ + 17,4m$^2$) thuộc thửa 368 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương; hộ ông Nguyễn Thanh S đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2001. Ông S cho rằng phần đất này do ông khai phá, cày ủi từ năm 1996 nhưng bị ông Trần Văn T1 (đã chết là cha của ông Tr) vào lấn chiếm, cày ủi trồng cây tràm vào năm 2005. Ông T1 có hứa sau khi thu hoạch sẽ trả lại đất nhưng không trả.

[3] Về phần ông Tr cho rằng: Diện tích đất 10.424,6m$^2$ có nguồn gốc do ông T1 (cha của ông Tr) và gia đình khai phá, sử dụng từ năm 1979 trồng lúa, cây tràm và hiện nay tiếp tục trồng cây tràm. Gia đình ông có liên hệ Ủy ban nhân dân xã TT để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký đất đai và được biết phần đất này Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S nên không đăng ký được. Ông Tr không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu công nhận cho gia đình ông được quyền sử dụng diện tích đất 10.424,6m$^2$ thuộc thửa 368 tờ bản đồ số 17.

[4] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ thu thập được và hồ sơ quản lý đất đai thể hiện: Theo Bản đồ ngày 17/5/2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B lập thì phần đất tranh chấp có diện tích 10.424,6m$^2$ (8.454,8m$^2$ + 1.952,4m$^2$ + 17,4m$^2$) thuộc thửa đất 368, tờ bản đồ số 17, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Thanh S ngày 29/5/2001. Qua thẩm định tại chỗ thì toàn bộ diện tích đất này do gia đình ông Tr sử dụng trồng cây tràm. Công văn số 2781 ngày 25/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B, Công văn số 631, ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã TT và Biên bản xác minh ngày 16/7/2019 tại Ủy ban nhân dân xã TT đã cung cấp thông tin: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn

Thanh S ngày 29/5/2001 không có đo đạc thực tế, không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề, không xác minh tài sản trên đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Thanh S ngày 29/5/2001 tại thửa số 368 tờ bản đồ số 17 là có sai sót. Phần đất trên do gia đình ông T1 quản lý, sử dụng trồng cây xà cừ, cây tràm. Sau khi ông T1 chết, ông Tr cùng gia đình tiếp tục quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Gia đình ông S không quản lý, sử dụng phần đất này. Lời khai của ông Nguyễn Văn Minh nguyên là cán bộ địa chính xã TT cũng xác định: Phần đất tranh chấp do gia đình ông Tr khai phá, quản lý, sử dụng. Khi gia đình ông Tr phát hiện ông S đăng ký kê khai luôn phần đất của gia đình ông Tr thì gia đình ông Tr có khiếu nại và địa phương đã hòa giải nhưng không thành. Lời khai của những người làm chứng tại tòa: Ông Trung xác định vào năm 1980, ông có thấy gia đình ông Tr khai phá đất. Đến năm 1996, ông có nghe người khác nói lại là ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trồng cây tràm. Năm 2005, ông T1 cày ủi đất thì xảy ra tranh chấp giữa các bên. Ông Hiếu xác định trước đây ông có thấy gia đình ông S và gia đình ông Tr sản xuất nhưng không xác định rõ phần đất nào, ranh giới đất của các bên ra sao thì ông không rõ. Xét lời khai của những người làm chứng không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở xem xét.

[5] Xét việc nguyên đơn khởi kiện, bị đơn phản tố được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cho rằng trước đây vào năm 2014 các bên có thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp đất nhưng việc thỏa thuận này không thể hiện bằng văn bản (thỏa thuận miệng), không xác định được vị trí, diện tích đất và các bên cũng không thống nhất nên không thực hiện được. Do vậy, không có cơ sở xem xét.

[6] Như vậy, có căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất 10.424,6$m^2$ (8.454,8$m^2$ + 1.952,4$m^2$ + 17,4$m^2$) thuộc thửa 368 tờ bản đồ số 17 do gia đình ông Tr khai phá, quản lý, sử dụng (hiện tại trên đất có 5.000 cây tràm do gia đình ông Tr trồng). Gia đình ông S không quản lý, không sử dụng đất nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh S để điều chỉnh cấp lại theo quy định của pháp luật Điều 106 Luật Đất đai.

[7] Án phí sơ thẩm: Ông S có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh gia đình kinh tế khó khăn được Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận. Xét giảm án phí cho ông S. Ông Tr không phải chịu án phí. Án phí phúc thẩm: Ông S không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Ông S phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Xét có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông S, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp. Ý kiến của Kiểm sát viên là có cơ sở một phần.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 158, 164, 166 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 95, 106, 166, 170, 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều: 137, 145, 148, 157, 165, 299, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều: 13, 15, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần đất diện tích 278,2m$^2$ thuộc thửa đất số 465 tờ bản đồ số 17 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho ông Đoàn Minh T ngày 29/5/2001.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S. Sửa Bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 10.424,6m$^2$ thuộc thửa 368 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương đối với ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L. Ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 10.424,6m$^2$ (10.407,2m$^2$ + 17,4m$^2$) thuộc thửa 368 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã TT, huyện B, tỉnh Bình Dương. (Có sơ đồ kèm theo).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01214 QSDĐ/TU, ngày 29/5/2001 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh S để điều chỉnh cấp lại theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Văn Tr, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, ông Trần Văn SS, ông Trần Văn HH, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Ông S phải nộp 14.450.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) được trừ vào 14.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0016794 ngày 05/02/2018 và 450.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0030257 ngày

27/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho ông Trần Văn Tr số tiền 15.843.435 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0030375 ngày 27/11/2018.

- Án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh S 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0030477 ngày 14/3/2019.

- Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Thanh S phải chịu 7.816.185 đồng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14/8/2019).

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

**Nguyễn Thành Trung**