

Bản án số: 276/2025/DS-PT
Ngày 14-5-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 14 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 99/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2025/QĐ-PT, ngày 04 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 256/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1988; bà Nguyễn Thị Quế P, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1982; bà Nguyễn Thị Linh K, sinh năm 1984; bà Nguyễn Thị Kiều N, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1984; địa chỉ: số B, đường số E, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1998; địa chỉ: xóm E, thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2022); ông H và bà T đều có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Văn N1, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp S, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ D, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2022); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1978; ông Võ Thành C, sinh năm 1939; ông Phạm Thanh D1, sinh năm 1960; ông Phạm Văn H1, sinh năm 1955; ông Trần Mạnh P1, sinh năm 1955; ông Phan Văn T3, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; tất cả đều có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K, bà Nguyễn Thị Kiều N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H, bà Phạm Thị Thu T thống nhất trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp 289m² (đo đạc thực tế có diện tích là 235,8m²) thuộc một phần thửa 264 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của bà Nguyễn Thị T2 để lại cho bà Phan Thị N2 (là mẹ ruột của nguyên đơn đã chết) sử dụng làm lối đi xuống phần đất phía dưới. Tuy nhiên, ông Võ Văn N1 đã lấn chiếm đất để trồng cây cao su. Dù nhiều lần bà Phan Thị N2 yêu cầu nhưng ông N1 vẫn không trả. Nay bà N2 đã chết, các con của bà N2 là ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K, bà Nguyễn Thị Kiều N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất này là của ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K, bà Nguyễn Thị Kiều N; yêu cầu ông N1 chấm dứt hành vi khai thác diện tích đất 289m² thuộc một phần thửa 264 tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông N1 chấm dứt hành vi khai thác phần diện tích đất 289m² thuộc một phần thửa 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 221m² thuộc một phần thửa 264 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K, bà Nguyễn Thị Kiều N.

2. *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 289m² thuộc một phần thửa 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của bị đơn ông Võ Văn N1. Lý do đây là phần đất ông N1 đã sử dụng từ ngày xưa, có trồng cao su trên đất, thu hoạch cao su và quản lý cho đến nay.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 228,6m² thuộc một phần thửa 264 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của ông Võ Văn N1.

3. *Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Khoảng năm 2005, sau khi chuyển nhượng phần đất của ông C1 (không nhớ bằng lời nói hay bằng giấy tay) thì bà T2 có làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nói với bà N2 là bà T2 cho bà N2 phần đất các bên đang tranh chấp để bà N2 có lối đi vào đất của bà N2.

4. *Tại bản tự khai, người làm chứng trình bày ông Võ Thành C trình bày:* Phần đất tranh chấp nguồn gốc của gia đình ông C sau đó cho ông C và ông C cho ông N1 để nuôi cô ruột là bà Võ Thị T4.

5. *Tại bản tự khai, người làm chứng trình bày ông Phạm Thanh D1 trình bày:* Phần đất tranh chấp là của ông Võ Văn N1.

6. *Tại bản tự khai, người làm chứng trình bày ông Phạm Văn H1 trình bày:* Phần đất tranh chấp là của ông Võ Văn N1.

7. *Tại bản tự khai, người làm chứng trình bày ông Phan Văn T3 trình bày:* Phần đất tranh chấp là của ông Võ Văn N1.

8. *Tại bản tự khai, người làm chứng trình bày ông Trần Mạnh P1 trình bày:* Phần đất tranh chấp là của ai thì ông P1 không biết nhưng cây cao su trên đất trước đây là do ông Võ Văn N1 trồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K, bà Nguyễn Thị Kiều N đối với bị đơn ông Võ Văn N1 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi

khai thác phần diện tích đất 289m² thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K và bà Nguyễn Thị Kiều N đối với ông Võ Văn N1 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn N1 đối với ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K, bà Nguyễn Thị Kiều N về “công nhận quyền sử dụng đất”.

Công nhận phần diện tích đất tranh chấp sau đo đạc là 228,6m² thuộc một phần thửa 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của ông Võ Văn N1.

Tứ cận thửa đất: Bắc giáp đường ĐT 741, một phần thửa 804; Tây giáp đường ĐT 741; Đông giáp thửa 1121; Nam giáp thửa 1135 (có bản vẽ kèm theo).

4. Ông Võ Văn N1 được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/9/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K và bà Nguyễn Thị Kiều N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông N1 chấp dứt hành vi khai thác phần diện tích đất tranh chấp. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích 228,6m² thuộc một phần thửa 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của mẹ nguyên đơn là bà Phạm Thị N3, do N3 đã chết nên các nguyên đơn được kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà N3 và yêu cầu ông N1 trả lại phần diện tích đất nêu trên. Lý do nguyên đơn khởi kiện vì diện tích đất này là của bà Nguyễn Thị T2 để lại cho bà Phan Thị N2 sử dụng làm lối đi xuống phần đất là đất của bà N2 (nằm phía sau thửa đất của bà T2). Tuy nhiên, ông Võ Văn N1 đã lấn chiếm đất để trồng cao su, mặc dù nhiều lần bà Phan Thị N2 yêu cầu nhưng ông N1 vẫn không trả. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp sau đo đạc thực tế có diện tích 228,6m² thuộc một phần thửa 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của ông Võ Văn N1 vì phần đất này đã được bị đơn quản lý sử dụng, trồng cây cao su từ năm 1976 cho đến nay và có sự xác nhận của những người làm chứng. Đồng thời, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 14/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện P giải quyết về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T2 với bị đơn ông Vũ Văn N4 đã nhận định: *“Đối với diện tích đất 289m² nằm trong thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị N2. Tuy nhiên, bà N2 không có yêu cầu độc lập và việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn”*. Như vậy, không có căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp là của bà N2.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích 221m² thuộc một phần thửa 264, 804 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn. Về nguồn gốc đất, nguyên đơn cho rằng thửa đất này là của bà Nguyễn Thị T2 cho bà N2 (là mẹ các nguyên đơn) làm lối đi xuống đất của bà N2. Hiện nay, bà N2 đã chết ngày 13/4/2021, chồng bà N2 là ông Nguyễn Thanh S1 đã chết ngày 17/5/2016. Bà N2 và ông S1 có 05 người

con gồm ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K, bà Nguyễn Thị Kiều N. Ngoài ra, ông S1, bà N2 không có người con chung, con riêng nào khác. Chứng cứ nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là dựa vào lời trình bày của bà T2 là vào khoảng năm 2005, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông C1 thì bà T2 có hứa với bà N2 là cho bà N2 con đường đi vào đất của bà N2, điều này cũng được bà T2 thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm. Như vậy, theo nguyên đơn thì phần đất này là của bà T2 cho mẹ của nguyên đơn là bà N2 nhưng việc bà T2 cho bà N2 đất chỉ bằng lời nói và tại thời điểm bà T2 cho bà N2 phần diện tích đất đang tranh chấp thì bà T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về đất theo quy định tại khoản 1, khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, bà T2 không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 105, 106 của Luật Đất đai năm 2003. Hơn nữa, nguyên đơn trình bày phần đất này bà T2 cho bà N2 để làm lối đi vào đất của bà N2 nhưng theo Biên bản xác minh ngày 12/9/2024 (bút lục 119) tại Ủy ban nhân dân xã P thì trên phần đất tranh chấp không có lối đi hay con đường nào. Đồng thời, nguyên đơn ông D cũng xác định hiện tại không có lối đi và phần đất của bà N2 cũng đã chuyển nhượng cho người khác nên có căn cứ xác định nguyên đơn không thuộc trường hợp bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề để yêu cầu mở lối đi hay công nhận lối đi cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2003, Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 khai phần đất này bà T2 cho bà N2 nhưng ông Ngô Văn X (đã chết) lại cất chòi để ở. Ngoài ra, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 14/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thì ông X có trình bày là ông Xuân mượn phần đất của ông N4 để cất chòi để ở trồng hoa màu. Từ những nhận định trên, xét thấy nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp sau khi đo đạc thực tế có diện tích 228,6m² thuộc một phần thửa 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là của bị đơn ông Võ Văn N1. Xét thấy, yêu cầu của bị đơn là phù hợp với lời thừa nhận của nguyên đơn về việc bị đơn là người quản lý, sử dụng, khai thác mủ cây cao su, đồng thời cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng có trong hồ sơ, phù hợp với nội dung Công văn số 58/UBND-NC ngày 07/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã P và lời khai của bà T2 tại phiên tòa. Do bị đơn là người quản lý, sử dụng, trồng cây cao su, khai thác mủ trên phần đất tranh chấp một cách ngay tình, liên tục, công khai trong suốt thời gian dài nên căn cứ theo quy định tại các Điều 180, 182, 183, 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bị đơn được xem là người

chiếm hữu ngay tình diện tích đất tranh chấp 228,6m² thuộc một phần thửa 264 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Hơn nữa, bị đơn ông Võ Văn N1 cũng làm đơn đăng ký kê khai phần đất nêu trên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K và bà Nguyễn Thị Kiều N.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K và bà Nguyễn Thị Kiều N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thị Quế P, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Linh K và bà Nguyễn Thị Kiều N mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0004334 ngày 18/10/2024; số 0006770; số 0006771, số F và số 0006773 cùng ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- 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)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền