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

Bản án số: 431/2023/DS-PT
Ngày 28-9-2023
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

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

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

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 310/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 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 344/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 475/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí H – Luật sư của Văn phòng L3 Đoàn Luật sư tỉnh B, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh T, sinh năm 1985; địa chỉ: số F, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1990; địa chỉ: số B, N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Tô Bá T1 – Luật sư của Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Lệ H1, sinh năm 1986; địa chỉ: số F, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lệ H1: Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1990; địa chỉ: số B, N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lệ H1: Ông Tô Bá T1 – Luật sư của Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Công ty Cổ phần Đ, địa chỉ: thửa đất số 5998, tờ bản đồ số 60, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T2 – Chức vụ: Tổng Giám đốc, vắng mặt.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3; địa chỉ: số A, phố T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh B1: Bà Bùi Thị Ngọc D – Chức vụ: Phó phòng Tổ chức hành chính của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 – Chi nhánh B3, (Văn bản ủy quyền số 1070/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/9/2021), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Viết H2, sinh năm 1955; địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Long G, sinh năm 1978; địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Đức L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Đức L trình bày:*

Ông Nguyễn Đức L và ông Trần Minh T không có mối quan hệ quen biết, ông T là người sử dụng đất liền kề hướng Đông Nam của phần đất hiện ông L đang quản lý, sử dụng. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: là một phần của tổng phần đất có diện tích 37.104m^2 thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tổng diện tích đất này do cha mẹ của ông L đi kinh tế mới năm 1975, khai phá và gia đình ông L quản lý, sử dụng cho đến nay. Trên đất gia đình ông L trồng cao su và tràm. Năm 2001, mẹ ông L tặng cho ông L toàn bộ phần diện tích đất nêu trên. Phần đất này khi khai phá thì là đất bàu, trũng thấp. Do đó, cha mẹ của ông L tiến hành đào mương thoát nước để cải tạo, sử dụng đất vào năm 1984. Con mương có chiều dài hơn 100m, phần con mương tiếp giáp đất ông T là 24,5m. Con mương do gia đình ông L đào trên đất của gia đình ông L, có chiều ngang 05m, khi đào có tiến hành bồi đắp đất sang hai bên mép mương. Phần diện tích đất bồi hai bên

mép mương là thuộc của gia đình ông L. Ông Trần Minh T là chủ sở hữu hiện nay đối với phần đất tiếp giáp hướng Đông Nam với phần đất của ông L. Ông Trần Minh T nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Chí C và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/5/2019. Phần đất của ông T nhận chuyển nhượng trước đây là của ông Lê Viết H2. Ranh giới sử dụng đất giữa gia đình ông L và ông Lê Viết H2 ổn định, không có tranh chấp và ranh đất của ông H2 được xác định giáp đến bờ mương. Tháng 12/2018, ông L tiến hành rào hàng rào cột gỗ, lưới B40, ông L cũng tiến hành vét mương thoát nước. Khi ông H2 chuyển nhượng cho ông Hồ Chí C thì ông L không được biết, không kí giáp ranh. Đến tháng 3/2019, ông C khởi kiện ông L, cho rằng hàng rào ông L đã rào xâm phạm đến phần đất ông C mua của ông H2. Đang trong quá trình tranh chấp ranh đất với ông L thì tháng 4/2019, ông C chuyển nhượng cho ông Trần Minh T phần đất tiếp giáp bờ mương dài 24,5m (phần này ông C đang tranh chấp với ông L nhưng chính quyền địa phương vẫn xác nhận tình trạng bất động sản để ông C chuyển nhượng cho ông T). Ngày 26/4/2019, ông L và ông Trần Minh T có sự chủ trì của huyện B, tiến hành thống nhất về ranh giới với nhau phần tiếp giáp con mương. Theo đó, ông T đồng ý xác định ranh đất của ông T là theo hàng rào lưới B40 mà ông L đã rào vào tháng 12/2018. Lúc này, ông L đồng ý tháo hàng rào cho ông T xây dựng hàng rào kiên cố theo đúng ranh giới đã thống nhất với nhau. Tuy nhiên, khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì cơ quan có thẩm quyền, cụ thể là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp luôn phần đất bờ mương của gia đình ông L cho ông T vào ngày 24/5/2019. Hiện nay, ông L làm thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất, ông T cho rằng phần đất bờ mương ngoài hàng rào mà ông T đã xây dựng là đất của ông T nên không đồng ý ký xác nhận liên ranh cho ông L khi làm thủ tục điều chỉnh sử dụng đất. Trên bờ mương phần đất tranh chấp hiện có 10 cây tràm do ông L trồng năm 2018, cây bằng lăng, cây lộc vừng và một số cây ngắn ngày khác. Phần diện tích đất đã được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là phần đất của gia đình ông L khai phá, sử dụng ổn định, lâu dài không có tranh chấp. Khi các bên giáp ranh tiến hành chuyển nhượng đã không thực hiện đúng về ranh giới mốc giới đã sử dụng từ xưa đến nay.

Do đó, ông L yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích ngang 4,7m; dài 24,5m với diện tích 115,15m^2 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp này có diện tích 142m^2 có giá trị ước tính khoảng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông L là Luật sư Nguyễn Chí H trình bày:

Việc ông L yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích ngang 4,7m; dài 24,5m với diện tích 115,15m^2 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp này có diện tích 142m^2 có giá trị ước tính khoảng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là có căn cứ và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

- Bị đơn ông Trần Minh T và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T là ông Nguyễn Xuân B thống nhất trình bày:

Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 là vợ chồng, kết hôn năm 2010. Năm 2019, ông Trần Minh T nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 17.434,1m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ 25 tọa lạc ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương từ ông Hồ Chí C và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591082, số vào sổ CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2020 cho ông Trần Minh T. Ngày 20/5/2020, ông T và bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đ.

Quá trình nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Chí C không phát sinh tranh chấp, hồ sơ nhận chuyển nhượng đã hoàn thiện đầy đủ thủ tục. Ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp, quản lý, sử dụng cho đến nay. Hiện trạng phần đất tranh chấp có 01 số cây trồng do ông Nguyễn Đức L tự ý trồng. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng thể hiện giáp ranh mương nước và thực tế cũng giáp với mương nước. Ông L tự ý xác định đất ông L qua mương nước và lấn chiếm phần đất này để trồng một số cây trồng trên đất là vi phạm quyền sử dụng đất của ông T. Nay ông Nguyễn Đức L khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất có diện tích là 142m^2 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thì ông T không đồng ý. Ông T không có yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị Lệ H1 và người đại diện hợp pháp của bà H1 là ông Nguyễn Xuân B thống nhất trình bày:

Bà H1 và ông Trần Minh T là vợ chồng kết hôn năm 2010. Vợ chồng bà H1, ông T nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Chí C phần đất có diện tích 17.434,1m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019, đến năm 2020 bổ sung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591082, số vào sổ CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2020. Năm 2020, thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3. Nay ông Nguyễn Đức L khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T trả lại phần đất, bà H1 thống nhất như lời trình bày của ông T về quá trình quản lý, sử dụng, về ý kiến đối với việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H1 là Luật sư Tô Bá T1 trình bày:

Phần đất ông T nhận chuyển nhượng thể hiện giáp ranh mương nước và thực tế cũng giáp với mương nước. Ông L tự ý xác định đất ông L qua mương nước và lấn chiếm phần đất này để trồng một số cây trồng trên đất là vi phạm quyền sử dụng đất của ông T. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Năm 2020, Công ty Cổ phần Đ có vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 19910051/2020-HĐC4. Năm 2020, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 thế chấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 17.434,1m^2 thuộc thửa số 295, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019, đến năm 2020 bổ sung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591082, số vào sổ CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2020 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3. Nay ông Nguyễn Đức L khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T trả lại phần đất, Công ty Cổ phần Đ thống nhất như lời trình bày của ông T về quá trình quản lý, sử dụng, về ý kiến đối với việc giải quyết vụ án thì trong vụ án này, Công ty Cổ

phần Đ không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Công ty Cổ phần Đ trong các lần thu thập chứng cứ, phiên họp, phiên hòa giải và tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 trình bày:

Năm 2020, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 có thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 17.434,1m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019, đến năm 2020 bổ sung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591082, số vào sổ CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2020 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3. Nay, ông Nguyễn Đức L khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T trả lại đất, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 không đồng ý, hiện toàn bộ phần đất nêu trên đang được thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đ. Trong vụ án này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 không có yêu cầu độc lập.

- Người làm chứng ông Lê Viết H2 trình bày:

Thời điểm ông H2 quản lý, sử dụng phần đất do diện tích đất quá rộng, phần diện tích đất cạnh có mương nước thì ông H2 không thường xuyên sử dụng đến nên ông H2 không biết phần đất cạnh đó giáp chỗ nào. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng ông Nguyễn Long G trình bày:

Ông G về công tác tại Ủy ban nhân dân xã T từ năm 1999, nhiệm vụ được phân công là cán bộ phụ trách Địa chính – Môi trường của xã. Tại thời điểm ông G tiếp nhận công việc cũng như quan sát thực địa thì mương nước tại B thuộc ấp C, xã T đã có rồi, còn về nguồn gốc có từ khi nào và quá trình hình thành ra sao ông G không rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 06 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L với bị đơn ông Trần Minh T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Đức L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Minh T là ông Nguyễn Xuân B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông L xuất trình Văn bản xác nhận ngày 06/6/2023 của 07 ông, bà gồm: ông Nguyễn Văn V, ông Trần H3, ông Lê C1, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị V1, ông Lê Hữu P và bà Mai Thị B2, đồng thời yêu cầu Tòa án triệu tập các ông, bà có tên trên đến tham dự phiên tòa với tư cách là người làm chứng.

Ông Nguyễn Văn V, ông Trần H3, ông Lê C1, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị V1, ông Lê Hữu P và bà Mai Thị B2 thống nhất nội dung trình bày tại Văn bản xác nhận ngày 06/6/2023. Đồng thời xác nhận các ông, bà có ký tên vào văn bản trên với

nội dung: *"Gia đình ông Nguyễn Đức L (sinh năm 1972 địa chỉ: ấp C xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương) là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất có con mương và các bờ mương tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25 tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương từ năm 1975 đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng chúng tôi thấy và xác nhận ông L đã trồng tràm, chuối, cây bằng lăng, lộc vừng trên bờ mương có diện tích 142,0m^2 qua nhiều chu kì và đã rào chắn bằng lưới b40 và trụ gỗ có phần bờ mương này. Vì địa hình thửa đất nhà ông L trũng nhất khu vực, thường xảy ra ngập úng nên gia đình ông L đã nhờ chúng tôi phụ giúp đào và tạo lập con mương này để thoát nước từ năm 1983. Từ trước đến nay chúng tôi chưa thấy ai tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Đức L về con mương (bao gồm cả ba mương) nêu trên. Và cũng không thấy ai sử dụng con mương và bờ mương nêu trên trừ gia đình ông L"* và tại phiên tòa phúc thẩm, các ông, bà vẫn giữ lời xác nhận này, không có thay đổi. Các ông, bà cam đoan nội dung trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm về những lời trình bày tại văn bản trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có bản luận cứ trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn ông L, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm với những căn cứ sau:

+ Thứ nhất: về nguồn gốc đất, đất của gia đình ông L được Nhà nước đưa đi xây dựng vùng kinh tế mới từ ngày 29/7/1975 và được Nhà nước giao đất, khai phá. Đến năm 1982, gia đình ông L hiến đất trồng lúa, rẫy cho nông trường cao su theo sự kêu gọi vận động của Ủy ban nhân dân xã, huyện và nông trường cao su. Còn lại phần đất bảo trũng không trồng được cao su thì gia đình ông L giữ lại trồng cây ngắn ngày. Khu đất bảo trũng là toàn bộ diện tích thuộc thửa đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ 00538 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp ngày 09/9/1994 cho bà Lê Thị L1 và không thể hiện con mương trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, thì ông L nhận tặng cho từ bà Lê Thị L1 và được cấp Giấy chứng nhận số vào số 00557/QSDĐ/QĐ-UB ngày 19/6/2001. Qua đo đạc thực tế, thì con mương nước được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc thửa đất 92, tờ bản đồ số 25, ranh giới đất của ông L giáp với thửa đất của ông Lê Viết H2 (nay thuộc quyền sử dụng của ông T). Ông L và ông H2 đã xác định ranh giới thửa đất cách mép mương nước là 05m về phía đất của ông Lê Viết H2 được cán bộ địa chính xã T lúc bấy giờ là ông Nguyễn Long G và cán bộ địa chính huyện B (nay là huyện B) xác định con mương nước có bờ mương là 05m do gia đình ông đào và thuộc thửa đất số 92 nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thì con mương được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của ông H2 giáp ranh với thửa đất số 92 của gia đình ông L được thể hiện bằng một đường thẳng tiếp giáp với bờ mương cách mép mương nước là 05m. Trong suốt quá trình sử dụng đất không hề phát sinh tranh chấp, ranh giới thửa đất cũng được xác định rõ ràng bằng hàng rào lưới B40.

+ Thứ hai: thực hiện quy trình chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T là không đúng: theo hồ sơ vụ án, ngày 13/3/2019, ông Hồ Chí C là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Viết H2 gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T để yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh giới thửa đất với ông Nguyễn Đức L. Tuy nhiên, trong khi vụ việc chưa được giải quyết thì ngày 02/4/2019, Ủy ban nhân dân xã T vẫn thực hiện ký xác nhận tình trạng bất động sản là đất không có tranh chấp, là trái với quy định của pháp luật. Từ đó, dẫn tới việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hồ Chí C sang ông Trần Minh T khi không đáp ứng được điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013.

+ Thứ ba: những lời khai của cán bộ Nông trường Cao su T, ông Nguyễn Hồng Q (nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T) và văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện B là không có căn cứ, không đúng sự thật.

+ Thứ tư: căn cứ Mảnh trích lục địa chính đo đạc ngày 16/6/2023 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã xác định con mương nước đang tranh chấp là thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Mặt khác, theo quy định tại Điều 31 của Luật Tài nguyên nước năm 2022 thì con mương là nguồn cấp nước, trục tiêu nước thì phải có hành lang bảo vệ. Căn cứ Điều 9 của Nghị định số 43/2015/NĐ-CP thì hành lang bảo vệ không nhỏ hơn 05m tính từ mép bờ. Tuy nhiên, ranh giới thửa đất của ông T được xác định và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến hết mép mương nước. Điều này cho thấy việc Ủy ban nhân dân xã T xác định mương nước này là mương công cộng do chính mình quản lý là trái với quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 trình bày quan điểm tranh luận: những lời khai của cán bộ Nông trường Cao su T, ông Nguyễn Hồng Q (nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T) và văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện B là đúng sự thật khách quan, nguyên đơn cho rằng không đúng sự thật nhưng quá trình tố tụng không có ý kiến cũng như khiếu nại các văn bản trên. Ông T là người nhận chuyển nhượng ngay tình, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: không đưa ông Hồ Chí C là người chuyển nhượng đất cho bị đơn ông T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đất ông Hồ Chí C chuyển nhượng cho ông T khi đang có tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng để làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Các đương sự tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ông C chuyển nhượng cho ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C sang ông T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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] Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Minh T đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H1 là ông Nguyễn Xuân B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan N hảng Thương mại Cổ phần C3; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông L là Luật sư Nguyễn Chí H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; người làm chứng ông Lê Viết H2 và ông Nguyễn Long G có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông L có yêu cầu Hội đồng xét xử triệu tập các người làm chứng ông Nguyễn Văn V, ông Trần H3, ông Lê C1, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị V1, ông Lê Hữu P và bà Mai Thị B2 theo Đơn đề nghị của ông L ngày 19/9/2023, Hội đồng xét xử chấp nhận và xác định tư cách người làm chứng của các ông, bà theo đơn yêu cầu của nguyên đơn ông L.

[3] Nguyên đơn ông L khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T trả lại phần đất có diện tích ngang 4,7m; dài 24,5m với diện tích 115,15m^2 theo kết quả đo đạc thực tế là 142m^2 tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ 25 của nguyên đơn. Nguồn gốc đất là của mẹ ông L tặng cho ông L, quá trình quản lý, sử dụng đất thì năm 1984, cha mẹ của ông L có đào mương thoát nước, con mương có chiều dài hơn 100m, ngang 05m và phần tiếp giáp đất ông T là 24,5m.

[4] Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hồ Chí C không phát sinh tranh chấp, hồ sơ nhận chuyển nhượng hoàn thiện đầy đủ thủ tục. Ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp, quản lý, sử dụng cho đến nay. Hiện trạng phần đất tranh chấp có 01 số cây trồng do ông Nguyễn Đức L tự ý trồng. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng thể hiện giáp ranh mương nước và thực tế cũng giáp với mương nước. Ông L tự ý xác định đất ông L qua mương nước và lấn chiếm phần đất này để trồng một số cây trồng trên đất là vi phạm quyền sử dụng đất của ông T.

[5] Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngày 13/3/2019, ông Hồ Chí C khiếu nại tranh chấp ranh giới mương nước đối với ông Nguyễn Đức L. Vụ việc được Ủy ban nhân dân xã T thụ lý, giải quyết và hòa giải được thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 26/4/2019. Theo nội dung biên bản hòa giải ghi nhận nội dung thống nhất giữa ông Hồ Chí C và Nguyễn Đức L như sau:

"- Hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Đức L tại thửa đất số 156, tờ bản đồ 25 có tứ cận như sau: hướng Đông: giáp đương DH 618; hướng Tây: giáp đường lô nông trường; hướng Nam giáp đất ông B1 và ông H3; hướng Bắc giáp đất ông Hồ Chí C và mương nước.

- Đất ông Nguyễn Đức L tiếp giáp với ông Hồ Chí C có đoạn hàng rào dài 24,5m, vị trí hàng rào cách mương nước là 4,70m. Qua làm việc với các cấp, ngành có liên quan và sự thỏa thuận thống nhất giữa ông L và ông C sau: Ông C thống nhất với vị trí hàng rào chiều dài 24,5m, cách mép mương mước là 4,7m như ông L đã cắm trụ rào lưới kẽm. Đề nghị ông L dỡ bỏ trụ và rào lưới (4,7m) để cho chúng tôi xây dựng tường gạch giữa các ranh mà đã thống nhất giữa tôi với ông L trước ngày 10/5/2019.

Đây làm cơ sở phần chiều dài 24,5m, cách mép mương nước là 4,7m xác định phần diện tích dùng chung giữa các bên".

Biên bản hòa giải trên có chữ ký của ông C, ông L, người viết biên bản là ông Nguyễn Hoàng G1, ông Nguyễn Minh L2 (chức vụ: Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Hội đồng nhân dân xã) và ông Phan Châu P1 (chức vụ: Chủ tịch).

[6] Khi nhận được biên bản trên, ông L cho rằng biên bản có ghi thêm, cụ thể ghi thêm nội dung "*Đây làm cơ sở phần chiều dài 24,5m, cách mép mương nước là 4,7m xác định phần diện tích dùng chung giữa các bên"* nên ông L có đơn tố cáo và tố cáo việc Ủy ban nhân dân xã T xác nhận tình trạng bất động sản cho ông C khi đang tranh chấp. Đến ngày 03/7/2020, Ủy ban nhân dân huyện B có Thông báo kết quả giải quyết tố cáo số 502/TB-UBND đối với đơn tố cáo của ông L. Theo nội dung của thông báo xác định ông Nguyễn Hoàng G1 - công chức Địa chính đã ghi thêm nội dung vào biên bản mà không thông báo cho các bên đã ký tên biết và thống nhất là không đúng quy định. Việc ghi thêm này dẫn đến biên bản không còn giá trị pháp lý; thời điểm (ngày 02/4/2019) Ủy ban nhân dân xã T xác nhận đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản của ông Hồ Chí C để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc giải quyết tranh chấp của ông Hồ Chí C và ông Nguyễn Đức L theo đơn của ông Hồ Chí C (đơn đề ngày 13/3/2019) chưa thực hiện xong theo quy định. Do đó, việc Ủy ban nhân dân xã T xác nhận đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản của ông Hồ Chi C2 để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T (người đại diện cho Công ty K) là còn vội vàng, chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[7] Như vậy, ông C2 đã có đơn khiếu nại và đang có tranh chấp với ông L nhưng Ủy ban nhân dân xã T lại xác nhận tình trạng bất động sản cho ông C2 vào ngày 02/4/2019 (trước khi hòa giải ngày 26/4/2019) trong khi vụ việc tranh chấp chưa hòa giải xong thì Ủy ban nhân dân xã T có xác nhận tình trạng bất động sản cho ông Hồ Chí C để ông C chuyển nhượng đất cho ông Trần Minh T trong khi đang có tranh chấp. Ông L xác định sau khi hòa giải ngày 26/4/2019 ông L đã thực hiện đúng theo nội dung biên bản, ông C đã xây dựng tường xây đúng theo vị trí mà hai bên đã thỏa thuận nhưng sau đó có việc ghi thêm nội dung dẫn đến việc ông C chuyển nhượng cho ông T đã chuyển nhượng luôn phần ông L và ông C thỏa thuận ngày 26/4/2019. Do vậy, việc giải quyết vụ án liên quan đến ông Hồ Chí C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc thỏa thuận về việc đất tranh chấp giữa ông C và ông L theo Biên bản hòa giải ngày 26/4/2019 và hỏi ý kiến cơ quan có thẩm quyền việc cấp đất cho ông Trần Minh T trong khi đất đang có tranh chấp là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[8] Nguyên đơn cho rằng diện tích mương mước đang hiện hữu và diện tích 142m^2 là của nguyên đơn; tại Biên bản xác minh ngày 17/5/2022, công chức Địa chính xã T xác định: mương nước tiếp giáp phần đất tranh chấp được hình thành từ trước khi bà Lê Thị L1 (mẹ ruột ông Nguyễn Đức L) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng bản đồ địa chính không thể hiện phần đất có mương nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kì ai. Mương nước được Ủy ban nhân dân xã T quản lý theo chế độ kênh, mương, tuy nhiên không tiến hành cải tạo đối với phần mương nước này. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00538 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp ngày 09/9/1994 cho bà Lê Thị L1 và không thể hiện con mương trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo chứng cứ

ông Long cung c thể hiện phần diện tích thửa đất số 156 của ông L (tiếp giáp đường và vị trí đang tranh chấp) thuộc công trình xây dựng đường mới ĐH 618, diện tích thu hồi là 737,9m^2 (trong có 26,4m^2 mương nước), theo Biên bản làm việc ngày 04/7/2023 thể hiện Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện B bồi thường diện tích 711,5m^2, phần diện tích 26,4m^2 mương nước ông L xin bảo lưu, ông L đang làm thủ tục kiến nghị xem xét phần mương nước để ông L được cập nhật diện tích mương nước vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ và hỏi cơ quan có thẩm quyền việc cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, lý do tại sao vào năm 1994 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 không thể hiện mương nước nhưng sau khi bà L1 tặng cho ông L thì thể hiện mương nước, như vậy mương nước trên được hình thành trên cơ sở nào.

[9] Theo chứng cứ có tại hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập hồ sơ cấp đất của ông L, ông C, ông T, ông H2. Tuy nhiên, đối với hồ sơ cấp đất cho ông T, không có hồ sơ từ ông Hồ Chí C chuyển nhượng cho ông Trần Minh T chỉ có hồ sơ ông Hồ Chí C chuyển nhượng cho ông Trần S. Như trên đã phân tích, việc giải quyết vụ án liên quan đến ông Hồ Chí C, ông C chuyển nhượng cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng thời điểm nào, đo đạc, hợp thửa đất như thế nào, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập để có căn cứ xem xét, đánh giá.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[11] Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông L là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức L không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010285 ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết