

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 291/2023/DS-PT

Ngày 24 -7-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái
pháp luật; yêu cầu công nhận quyền
sở hữu tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- 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.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và bị Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2023/QĐ-PT ngày 05/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Q, sinh năm 1965, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Quân: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1962; địa chỉ: số 05, tổ 1, ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 01378, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 của Văn phòng công chứng Trịnh Thanh Điền), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Quốc H, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Trung H1, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 28, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2023 của Văn phòng công chứng Thanh Tuyên), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (vợ ông Q), có mặt.

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (vợ ông H), có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

3. Ông Đặng Quốc H2, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông H), có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Đặng Thị Kim C, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông H), có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông H), có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Đặng Kim S1, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông H), có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Trần Thị Như Ý, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông Q), có đơn xin vắng mặt.

8. Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông Q), có đơn xin vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương Linh – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn xin vắng mặt.

- Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1961, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn Q.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/12/1997, hộ gia đình ông Trần Văn Q được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi tắt là Giấy) số 00603/QSDĐ, diện tích đất theo giấy chứng nhận là 26.240m², trong đó có thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.473m², trong Giấy ghi nguồn gốc đất khai phá 1979 nhưng thực tế khai phá năm 1984, đất tọa lạc tại ấp 4 (nay là ấp Cần Giãng), xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ông Q tiến hành canh tác đất, lúc đầu là trồng cây điều, đến năm 2010 thì trồng cao su cho đến nay. Liên ranh thửa đất số 75 là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần

Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông H. Hiện nay, nguyên đơn ông Q cho rằng ông H lợi dụng hàng rào phân chia đất không rõ ràng và gia đình ông Q chuyển đến nơi khác ở, ít lui tới thăm đất nên ông H đã lấn chiếm đất của ông Q có diện tích khoảng 800m² để trồng cao su và các cây trồng khác. Sau khi biết ông H lấn đất, ông Q đã tới gặp để thương lượng, giải quyết nhưng ông H không đồng ý. Ông Q đã gửi đơn và được Ủy ban nhân dân xã Thanh An hòa giải ngày 23/02/2022 nhưng kết quả hòa giải không thành. Vì vậy, ông Q khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất có diện tích khoảng 800m² thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Q.

Do khi đo đạc thực tế thì đất tranh chấp thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương chỉ có diện tích 607,1m² nên ngày 10/01/2023, ông Q nộp đơn xin rút yêu cầu đối với diện tích 192,9m² (trong đó có 5,4m² thuộc thửa đất số 90 và 187,5m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương). Ông Q yêu cầu ông H và những người có tên trong hộ gia đình ông H thời điểm cấp Giấy phải trả lại phần đất có diện tích 607,1m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ngày 09/3/2023, ông Q có đơn khởi kiện bổ sung như sau: Yêu cầu bị đơn ông H phải tự di dời, thanh lý các cây trồng trên đất tranh chấp gồm: 32 cây cao su, 01 cây bạch đàn, 02 cây tràm, 01 bụi tre măng tong, 01 bụi tầm vông, 01 bụi trúc, 22 trụ bê tông và dây kẽm gai. Do ông H tự trồng nên phải tự di dời, ông Q không bồi thường, không hỗ trợ và ông Q yêu cầu Tòa án công nhận 01 cây trắc, 01 cây củ chi, 01 cây lộc vừng, 01 cây lồng mức thuộc quyền sở hữu của ông Quân.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Q nộp đơn yêu cầu giám định độ tuổi của các cây đang trồng và mọc trên vị trí đất đang tranh chấp, nhưng sau đó rút yêu cầu. Ông Q cho rằng các cây rừng mọc trên đất tranh chấp là tự mọc và mọc sau năm 2004, riêng cây trắc tự mọc năm 2002 (ông Q thay đổi lời khai so với lời khai trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 20/5/2022 thì ông Q khai các cây rừng mọc trên đất tranh chấp từ năm 1983); việc các cây rừng tự mọc ông Q có biết nhưng không nhổ bỏ, việc ông H trồng cây cao su trên đất tranh chấp và làm hàng rào kẽm làm ranh đất là do ông H tự làm cách đây khoảng 07-08 năm thì ông Q có biết ông H sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng để vậy luôn, không có ý kiến, vì chưa có cơ hội để đòi lại do hoàn cảnh khó khăn, không có điều kiện để khởi kiện, hiện nay mới có điều kiện để khởi kiện đòi lại đất. Ông Q không đồng ý với lời khai của ông Nguyễn Văn C vì ông C không thường xuyên có mặt ở địa phương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Q khai hiện nay toàn bộ thửa đất số 75 ông Q trồng cao su từ năm 2010, trước khi xảy ra tranh chấp, hai bên sử dụng ranh là 01 cây bạch đàn, 02 cây tràm, 01 bụi tre măng tong, 01 bụi tầm vông, 01 bụi trúc, 22 trụ bê tông, dây kẽm gai, các cây rừng tự mọc gồm 01 cây trắc, 01 cây củ chi, 01 cây lộc vừng, 01 cây lồng mức. Các cây rừng là tự mọc từ trước năm 1983, các cây còn lại và 32 cây cao su do ông H trồng từ năm 2012, hàng rào kẽm gai làm cách đây khoảng 7-08 năm. Ngoài ra trên đất còn có mấy cây điều do ông Q trồng nhưng hiện nay cây điều không còn do đã bị ông H chặt bỏ. Ông Q có phát hiện ông H lấn đất nhưng không biết lấn bao nhiêu. Ông Q biết ông H lấn đất, trồng cây trên đất, làm hàng rào, lấy dây kẽm gai rào các cây rừng lại nhưng ông Q không cản trở, không có ý kiến vì cả nể do ông H là đương. Cuối năm 2021, khi ông Q làm thủ tục đo đạc lại để cấp Giấy mới thì ông Q

mới biết đất của mình bị lấn khoảng 800m² nên khởi kiện. Ông Q cho rằng các cây rừng tự mọc trước năm 1983, các cây còn lại ông H trồng năm 2012 nên không yêu cầu giám định độ tuổi các cây rừng mọc và các cây trồng trên đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của ông Q là bà L trình bày thống nhất với lời khai của ông Q về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; bà L không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định độ tuổi của một cây trắc, cây lồng mức, cây lộc vùng, cây củ chi và 32 cây cao su do ông Q và ông H đã khai thống nhất năm trồng, năm mọc của cây. Còn các cây còn lại ông Q khai do ông H trồng năm 2012, còn ông H khai trồng năm 1983 nên bà L yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định độ tuổi của các cây còn lại với mục đích để biết ông H đã lấn đất và trồng cây trên đất được bao nhiêu năm và yêu cầu buộc ông Hưng phải tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất có diện tích 607,1m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cho ông Q.

Bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Ông Q và ông H có mối quan hệ là dượng cháu. Ngày 03/12/1997, hộ gia đình ông Đặng Quốc H được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00523/QSDD, diện tích đất theo giấy chứng nhận là 30.127m², trong đó có thửa đất số 84, tờ bản đồ số 32 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.334m² nguồn gốc đất khai phá 1983, đất tọa lạc tại ấp 4 (nay là ấp Cần Giăng), xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giáp ranh thửa đất số 84 là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Q. Nguồn gốc thửa đất số 84 là do ông H khai phá từ năm 1983, gia đình ông H đã sử dụng thửa đất số 84 ổn định, lâu dài hơn 40 năm nay, không có ai tranh chấp, ông H cũng không lấn ranh hay tranh chấp của ai. Vào đầu năm 2022 thì ông Q khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất có diện tích khoảng 800 m². Qua đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 607,1m² thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Q. Ông H thấy rằng phần đất tranh chấp này gia đình ông H đã sử dụng, canh tác ổn định hơn 40 năm nay, sau khi khai phá đất năm 1983 thì trồng điều, đến năm 1997, khi Nhà nước trồng cao su ở các nông trường thì ông H xin giống cao su và trồng năm 1997, cây cao su già nên thanh lý và đã trồng lại đợt hai vào năm 2012; ranh giới trước khi xảy ra tranh chấp là 01 cây bạch đàn đường kính 40cm, 01 cây trắc có đường kính 60cm, 02 cây tràm có đường kính 40cm, 01 bụi tre măng tông, 01 cây củ chi, 01 cây lộc vùng, 01 cây lồng mức, 01 bụi tầm vông, 01 bụi trúc, hàng rào gồm 22 trụ bê tông có giăng dây kẽm gai, ngoài ra trước đây trên ranh đất còn có mấy cây tràm có đường kính khoảng 40 cm, do sợ cây tràm có tán lá lớn làm ảnh hưởng cây cao su nên ông H đã cưa bỏ, nay chỉ còn gốc đã bị mục. Các cây trắc, cây củ chi, cây lồng mức, cây lộc vùng là cây rừng mọc tự nhiên từ trước năm 1983, các cây còn lại là do ông H trồng từ năm 1983, hàng rào kẽm gai cũ (hiện còn chôn dưới ranh đất) làm từ năm 1983, sau đó làm lại hàng rào kẽm gai như hiện nay vào năm 2012. Toàn bộ cây trên đất tranh chấp và hàng rào kẽm gai là của ông H, do ông H trồng, chăm sóc, quản lý. Từ khi khai phá đất đến nay, ông H và ông Q sử dụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp, cây cao su ông Q trồng từ năm 2010 vẫn trồng cách ranh đất hơn 02m, cây cao su ông H trồng từ năm 2012 vẫn trồng cách ranh đất hơn 02m, hai bên đã tự xác định ranh đất là các cây rừng, xen kẽ có các cây khác do ông H trồng và có hàng rào kẽm gai. Khoảng cuối năm 2021, ông Q tiến hành đo đạc lại đất để cấp Giấy mới thì mới phát hiện nên mới khởi kiện, đất tranh chấp được cấp Giấy cho ông Q nhưng

ông H là người thực tế sử dụng đất, có sai sót như vậy là do trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước không cho ký liên ranh, không đo đạc thực tế. Vì vậy, ông H không đồng ý với các yêu cầu của ông Q. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn (bà S, bà Ý, bà N) trình bày: Bà S, bà Ý, bà N thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Q.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn (bà B, ông H2, bà C, bà T, bà S1) trình bày: Bà S, ông H2, bà C, bà T, bà S1 thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông H.

Tại Văn bản số 447/PTNMT-TC ngày 28/11/2022, thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Dầu Tiếng trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào sổ số 00603/QSDĐ-QĐ ngày 16/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Trần Văn Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng số K 770563, vào sổ số 00523/QSDĐ-QĐ ngày 03/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Đặng Quốc H được cấp theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 2, Điều 36, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Khi cấp giấy chứng nhận không tiến hành đo đạc thực tế.

Tổng diện tích 5.473m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào sổ số 00603/QSDĐ-QĐ ngày 16/12/1997 cho hộ ông (bà) Trần Văn Q có chênh lệch giảm 1.514,6m² so với diện tích 3.958,4 m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 455-2022 ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, nguyên nhân giảm là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào sổ số 00603/QSDĐ-QĐ ngày 16/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Trần Văn Q được cấp theo bản đồ địa chính năm 1995, nay đo đạc thực tế theo hiện trạng và được áp theo Bản đồ địa chính năm 2017 của xã Thanh An nên có sự chênh lệch về diện tích.

Tổng diện tích 12.334m² thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số K770563, vào sổ số 00523/QSDĐ-QĐ ngày 03/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Đặng Quốc H có chênh lệch tăng 80,2m² so với diện tích 12.414,2m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 455-2022 ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, nguyên nhân tăng là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng số K770563, vào sổ số 00523/QSDĐ-QĐ ngày 03/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Đặng Quốc H được cấp theo bản đồ địa chính năm 1995, nay đo đạc thực tế theo hiện trạng và được áp theo Bản đồ địa chính năm 2017 của xã Thanh An nên có sự chênh lệch về diện tích.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông C là hàng xóm ở chung ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và là người dân sinh sống gần đất nhà ông Q, ông H từ khi sinh ra cho tới nay. Ông Q là chủ sử dụng thửa đất số 75, ông H là chủ sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Hai thửa đất này giáp ranh nhau, gia đình ông H đã khai phá và sử dụng thửa đất này ổn định từ hơn 40 năm nay. Thời gian đầu ông H trồng điều, sau đó trồng cao su, một đợt

đã thanh lý, còn đợt sau thì hiện nay ông H chăm sóc, cạo lấy mù. Còn thửa đất của ông Q đang sử dụng có nguồn gốc là do chị gái ông Q tên Hồng (thường gọi là He) khai phá, sau này bà He cho hay chuyển nhượng lại cho ông Quân thì ông Cu không biết. Ông C thấy từ trước đến nay hai thửa đất có phân chia ranh giới, ranh là cây rừng tự mọc tự nhiên, ông Hưng có làm hàng rào kẽm gai, trồng tre, cây tràm làm ranh. Đất của ông Q giáp ruộng nên vị trí đất thấp hơn đất của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Q đối với bị đơn ông Đặng Quốc H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản” đối với phần đất có diện tích 607,1m² (là đất cây lâu năm) thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và các cây trên đất (phần đất có ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Trần Văn Q đối với phần đất có diện tích 192,9m² (trong đó có 5,4m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 32 và 187,5m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương).

3. Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00603/QSĐĐ-QĐ ngày 16/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Trần Văn Q trong đó có thửa đất số 75 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số K 770563, vào sổ số 00523/QSĐĐ-QĐ ngày 03/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Đặng Quốc H trong đó có thửa đất số 84 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương để điều chỉnh diện tích thửa đất số 75, 84 cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế của các đương sự. Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75, 84 cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/4/2023 nguyên đơn ông Trần Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm chuyển cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và xét xử không đúng quy định của pháp luật.

Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Nguyên đơn không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, không yêu cầu giám định các cây cối trên đất tranh chấp. Ngày 30/3/2023, Tòa án tuyên án vắng mặt nguyên đơn nhưng nguyên đơn cũng đã nhận bản án sơ thẩm nên

không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm mà đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày: sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, bà L có tố cáo Thẩm phán chủ tọa phiên tòa là bà Nguyễn Thị H do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và lợi dụng chức vụ quyền hạn cố tình làm sai lệch hồ sơ vụ án. Chánh án Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã có kết luận giải quyết tố cáo. Mặt khác, nội dung tố cáo cũng giống yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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 phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng. Qua tranh tụng, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập bản đồ địa chính năm 1995 và các thời kỳ sau đó, chưa làm rõ phương pháp lập bản đồ chính quy các thời kỳ. Công văn số 447/PTNMT-TC ngày 28/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Dầu Tiếng thể hiện việc áp thửa theo Bản đồ địa chính năm 2017 của xã Thanh An nhưng tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số: 455-2022 ngày 02/6/2022 thì việc áp thửa theo bản đồ chính quy năm 1995 chứ không phải bản đồ chính quy năm 2017 như Công văn số 447 xác định. Do đó cần phải làm rõ bản đồ địa chính năm 1995 được lập bằng phương pháp đo vẽ thủ công hay bằng thiết bị đo đạc điện tử, có khảo sát thực tế, đo đạc khi lập bản đồ để đánh giá việc cấp giấy chứng nhận có phù hợp với hiện trạng sử dụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định 32 cây cao su trên đất tranh chấp do bị đơn trồng năm 2012; cao su trên thửa đất 75 của nguyên đơn được trồng cùng thời điểm với 32 cây cao su trên đất tranh chấp; cao su trên thửa đất 84 của bị đơn được trồng trước vài năm so với 32 cây cao su trên đất tranh chấp. Tòa án sơ thẩm chưa xác minh thực địa để xác định lại theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, từ đó có cơ sở xác định bị đơn quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1983 hay 2012.

Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập, xác minh thêm để khắc phục cho cấp sơ thẩm. Nếu Hội đồng xét xử không tạm ngừng phiên tòa thì đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (trừ phần đình chỉ).

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Trần Văn Q kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng, Đặng Thị Kim C, Đặng Kim S1, Đặng Quốc H2, Đặng Thị Kim T, Trần Thị Như Ý, Trần Thị Ngọc N có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm mà đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của người kháng cáo là phù hợp không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[1.4] Về nội dung kháng cáo cho rằng Thẩm phán H yêu cầu ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Th là chủ sử dụng đất giáp ranh đất tranh chấp ký biên bản xác minh với nội dung đất tranh chấp là của ông H, tuy nhiên hồ sơ vụ án không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào có xác nhận của ông V, bà Th để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do đó, người kháng cáo cho rằng Thẩm phán chủ tọa phiên tòa nguy tạo chứng cứ, cố tình làm sai lệch hồ sơ vụ án là không có căn cứ.

[1.5] Về nội dung kháng cáo cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không tạm ngừng phiên tòa để giám định độ tuổi của cây cối theo trình bày của bị đơn, sau khi tạm ngừng phiên tòa thì Thẩm phán gọi điện thông báo người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không phải đến phiên tòa vào ngày 30/3/2023 nhưng lại vẫn mở phiên tòa và tuyên án vắng mặt nguyên đơn và người đại diện hợp pháp, xét thấy: theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/3/2023, sau khi có ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện nguyên đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để giám định tuổi cây cối trên đất tranh chấp, Hội đồng xét xử đã vào phòng xử án để thảo luận và quyết định không tạm ngừng phiên tòa; sau khi kết thúc phần tranh luận Hội đồng xét xử đã thông báo công khai tại phiên tòa do vụ án có tình tiết phức tạp nên nghị án kéo dài và tuyên án vào lúc 08 giờ ngày 30/3/2023. Do đã thông báo công khai nên Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên án thời gian như đã thông báo là phù hợp theo quy định tại khoản 5, Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không yêu cầu trưng cầu giám định tuổi cây cối trên đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xem xét quyết định.

[2] Về nội dung vụ án:

Hộ ông Trần Văn Q được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00603/QSDĐ ngày 16/12/1997, diện tích đất theo giấy chứng nhận là 26.240m², trong đó có thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.473m², đất tọa lạc tại ấp 4 (nay là ấp Càn Giăng), xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, nguồn gốc đất do khai phá. Giáp cạnh phía đông thửa đất số 75 của ông Q là đất của hộ ông Đặng Quốc H thửa đất số 84, tờ bản đồ số 32 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.334m² được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00523/QSDĐ ngày 03/12/1997, nguồn gốc đất do khai phá.

Trong quá trình quản lý sử dụng thì phát sinh tranh chấp, ông Q cho rằng đất ông Q thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.473m², nhưng đo đạc thực tế chỉ còn 3.958,4m², cạnh phía đông thửa đất giáp cạnh phía tây đất ông H là cạnh thẳng nhưng do ông H lấn chiếm nên thực tế trở thành cạnh cong, phần đất ông H lấn chiếm diện tích đo đạc thực tế 607,1m² như mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng đo vẽ nên ông Q khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại phần đất này cho gia đình ông Quân và công nhận cho ông Q được quyền sở hữu các cây cối trên đất là 01 cây trắc, 01 cây củ chi, 01 cây lộc vùng, 01 cây lồng mức, yêu cầu ông H phải di dời hành rào và các cây trái trên đất. Ông H không thừa nhận yêu cầu của ông Q và cho rằng phần đất này ông H sử dụng ổn định từ năm 1983, ranh giới hai thửa đất có cây mọc tự nhiên là cây trắc, cây củ chi, cây lộc vùng, cây gỗ, cây lồng mức và một số cây tràm do ông H trồng nhưng đã chặt hiện nay còn gốc cây trên ranh đất.

Lời trình bày của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với sự thừa nhận của bị đơn cây mọc tự nhiên là cây trắc, cây củ chi, cây lộc vùng, cây gỗ, cây lồng mức.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2023, thể hiện trên ranh giới thực tế có hàng rào bằng trụ bê tông gắn dây kẽm gai và có các cây mọc tự nhiên gồm: 01 cây trắc, 01 cây củ chi, 01 cây lộc vùng, 01 cây lồng mức, 01 gốc cây gỗ đã mục, 07 gốc cây tràm đã mục và 01 bụi tre măng; các cây này mọc trên ranh đất và cách thành khoảng (cây trắc cách cây củ chi 28 mét, cây củ chi cách gốc cây gỗ đã mục 27 mét, bụi tre và các cây lồng mức, lộc vùng nằm xen kẽ giữ các cây khác). Như vậy có căn cứ xác định ranh giới giữa thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 của hộ ông Trần Văn Q sử dụng và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 32 của hộ ông Đặng Quốc H sử dụng đã được hình thành trước thời điểm các bên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Q và ông H đều thống nhất xác định các cây trắc, cây củ chi, cây lồng mức, cây lộc vùng là cây rừng mọc tự nhiên từ trước khoảng năm 1983 - 1984, đến đầu năm 2022 nguyên đơn tranh chấp, ranh giới này hiện nay vẫn còn. Mặt khác, vào năm 2010 ông Q tiến hành trồng cây cao su trên thửa đất số 75, ông Q vẫn thực hiện trồng cây cao su cách ranh giới một khoảng; ông Q không yêu cầu ông H chặt bỏ các cây ông H trồng trên đất tranh chấp để trả đất cho ông Q; năm 2012, ông H tiến hành trồng 32 cây cao su là cây công nghiệp lâu năm trên đất tranh chấp và làm hàng rào kẽm gai, ông Q cũng không có ý kiến, không ngăn cản. Như vậy, giữa ông Q và ông H đã ngầm thừa nhận ranh đất giữa hai bên. Theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”, các bên sử dụng ranh giới có trách nhiệm: “Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”. Như vậy, ranh giới đất giữa các bên đã tồn tại trên 30 năm không có tranh chấp, các bên sử dụng đất phải có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung và thực hiện việc dựng cột mốc ngăn cách theo đúng quy định tại Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Q, ông H thì không tiến hành đo đạc thực tế, không ký liên ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Tại Văn bản số 447/PTNMT-TC ngày

28/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Dầu Tiếng xác nhận: việc Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00603/QSDĐ-QĐ ngày 16/12/1997 cho hộ ông (bà) Trần Văn Q và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số K770563, vào sổ số 00523/QSDĐ-QĐ ngày 03/12/1997 cho hộ ông (bà) Đặng Quốc H được cấp theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 2, Điều 36, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Tổng diện tích 5.473m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00603/QĐ-UB ngày 16/12/1997 có chênh lệch giảm 1.514,6m² so với diện tích 3.958,4m² theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 455-2022. Tổng diện tích 12.334m² thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00603/QĐ-UB ngày 16/12/1997 có chênh lệch tăng 80,2m² so với diện tích 12.414,2m² theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 455-2022. Nguyên nhân giảm là do trước đây cấp theo bản đồ địa chính năm 1995, nay đo đạc thực tế theo hiện trạng và được áp theo bản đồ địa chính năm 2017 của xã Thanh An nên có sự chênh lệch về diện tích.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 455-2022 ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng đo vẽ theo hướng dẫn của các đương sự thì không chỉ tại vị trí phần đất tranh chấp mà toàn bộ thửa đất của nguyên đơn và bị đơn trên thực tế đều không trùng khớp với diện tích, hình thể, vị trí được Nhà nước cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn. Đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn Quân có diện tích, hình thể, vị trí đất có một phần chồng lấn với các thửa số 46, 47, 48, 59, 60, 66, 76, 83, 90.

Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không xác định được ranh giới cụ thể nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào ranh giới thực tế là các cây mọc tự nhiên trên ranh đất và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ chỉ yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 607,1m² theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 445-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng hiện đang do ông Đặng Quốc H đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng lại được cấp cho ông Trần Văn Q thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00603/QĐ-UB ngày 16/12/1997. Bị đơn ông Đặng Quốc H không có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần đất diện tích 607,1m² cho mình nhưng bản án sơ thẩm lại kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào sổ số 00603/QSDĐ-QĐ ngày 16/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Trần Văn Q đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng số K770563, vào sổ số 00523/QSDĐ-QĐ ngày 03/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho hộ ông (bà) Đặng Quốc H đối với thửa đất số 84 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Càn Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo diện tích đo đạc thực tế là không phù hợp nên cần sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập bản đồ 1995 và tờ bản đồ 2017 là không cần thiết nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả quyền sử dụng đất diện tích 607,1m²; yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản đối với 01 cây trắc, 01 cây củ chi, 01 cây lộc vừng, 01 cây lồng mức và yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật buộc bị đơn tự di dời tài sản trên đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch đối với tất cả các tài sản trên đất là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 1; Điều 3; Điều 73, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993.

- Khoản 24 Điều 1; Điều 4; Điều 5; Điều 166; Điều 202; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 169; Điều 175; Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Q; một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Q đối với bị đơn ông Đặng Quốc H đối với phần đất có diện tích 607,1m² (là đất cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; quyền sở hữu tài sản đối với 01 cây trắc, 01 cây củ chi, 01 cây lộc vừng, 01 cây lồng mức và yêu cầu bị đơn ông Đặng Quốc H chấm dứt hành vi trái pháp luật buộc bị đơn tự di dời tài sản trên đất tranh chấp.

2.2 Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đã rút của ông Trần Văn Q đối với phần đất có diện tích 192,9m² (trong đó có 5,4m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 32 và 187,5m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 32, tọa lạc ấp Cần Giăng, xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương).

2.3 Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn ông Trần Văn Q phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, định giá tài sản tranh chấp là 3.197.000 đồng (ba triệu một trăm chín mươi bảy nghìn đồng). Ông Q đã nộp xong.

2.4 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Q phải chịu 9.406.500 đồng (chín triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo

Biên lai thu số: AA/2021/0007291 ngày 29 tháng 3 năm 2022 và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011477 ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, ông Trần Văn Q còn phải nộp số tiền 6.306.500 đồng (sáu triệu ba trăm lẻ sáu nghìn năm trăm đồng).

2.5 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Quân 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2021/0011613 ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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 Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- 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**

Lê Sỹ Trứ