| | |
|---|---|
| **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: 31/2024/DS-PT
Ngày 18-01-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

***- 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 Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 578/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 508/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1961; địa chỉ: khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1977; địa chỉ: số I, tổ D, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị T1, sinh năm: 1939; địa chỉ: khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Việt H, sinh năm: 1977; địa chỉ liên hệ: số E, Đại lộ B, tổ B, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 25/5/2022), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1950; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1970; địa chỉ: tổ F, khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm: 1972; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1980; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Trọng Â – Chức vụ: Chủ tịch.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trọng Â:* Ông Trịnh Phục M1 – Chức vụ : Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5623/UBND-NC ngày 26/12/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Thành T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị số 19/QĐ-VKSBC ngày 09/10/2023.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà B là ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị B được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 6.321m$^2$ thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK352796, số vào sổ H01801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/9/2007, cập nhật ngày 06/11/2014, đất tọa lạc tại khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất là được nhận tặng cho từ cha bà B là ông Nguyễn Văn N1.

Thửa đất nêu trên có vị trí liền kề với thửa đất số 620, tờ bản đồ số 12 của bà Võ Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02537QSDĐ/1288/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà Võ Thị T1 vào ngày 15/3/2004.

Quá trình sử dụng: Trước năm 1975, cha bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Văn N1 cho chồng của bà Võ Thị T1 là ông Nguyễn Văn C ở nhờ trong căn nhà mái tranh, vách đất do ông N1 xây dựng trên thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 do ông C không có nhà. Thời gian sau, ông N1 có đòi lại nhà và đất nhưng ông C không trả. Quá trình ở

trên đất, căn nhà của ông N1 xây dựng ban đầu bị hư, ông C và bà T1 xây dựng nhà mới trên vị trí nền nhà cũ của ông N1. Đến khi ông C chết, bà T1 tiếp tục ở trên nhà, đất của bà B và tự ý tu bổ, sửa chữa, cơi nới căn nhà, xây hàng rào và lấn chiếm đất của bà B.

Tại đơn khởi kiện ngày 01/8/2019, bà B khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại cho bà B một căn nhà và diện tích đất là 2.095m$^2$. Tại đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 24/11/2020, bà B xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu bà Võ Thị T1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 1.083,1m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 38-2020 ngày 02/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Đối với tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp: Bà B đồng ý trả lại trị giá các tài sản trên đất cho bà T1 theo Biên bản định giá ngày 23/02/2023 của Hội đồng định giá thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*- Bị đơn Võ Thị T1 và người đại diện hợp pháp của bà T1 là ông Lê Việt H trình bày:*

Hộ bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02537QSDĐ/1288/QĐ-UB ngày 15/3/2004 đối với thửa đất số 620, tờ bản đồ số 12 và nhiều thửa đất khác tại xã (nay là phường ), huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc các thửa đất là do khai phá năm 1975 và thừa kế từ chồng ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 904/GCN-SB ngày 15/5/1990, ông C không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 620.

Vợ chồng ông C, bà T1 cất nhà ở và trồng cây trên diện tích đất tranh chấp từ trước năm 1975 và sử dụng liên tục, sau khi ông C chết thì bà T1 và các con tiếp tục quản lý, sử dụng đất cho đến nay, có xác định ranh giới rõ ràng với thửa đất số 523 của ông N1 (nay là bà B). Khi bà T1 xây dựng, sửa chữa nhà, làm hàng rào hay trồng cây trên đất tranh chấp hoàn toàn không có ai ngăn cản hay nộp đơn khiếu nại, khởi kiện gì; chính quyền địa phương cũng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của bà T1.

Nguyên đơn cho rằng trước năm 1975, ông N1 (cha bà B) có cho ông C ở nhờ tại căn nhà do ông N1 xây dựng tại vị trí đất tranh chấp là không đúng sự thật. Căn nhà trên đất tranh chấp đã được chính ông C, bà T1 xây cất từ trước năm 1975, được tu bổ, sửa chữa nhiều lần và không liên quan gì đến ông N1, bà B. Ông C, bà T1 không có ở nhờ trên nhà, đất của ông N1. Bà B không có giấy tờ gì thể hiện việc ông N1 cho ông C mượn nhà, đất để ở.

Hiện nay diện tích đất của bà B ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà B tặng cho ông Nguyễn Cao T3, bà T1 không có lấn chiếm đất của bà B.

Do đó, bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B.

Bị đơn bà Võ Thị T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 1.083,1m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK352796, số vào sổ H01801 ngày 26/9/2007 cho bà Nguyễn Thị B

đứng tên). Thực tế bị đơn quản lý, sử dụng đất và cất nhà ở trên đất từ trước đến nay nhưng do nhầm lẫn trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1, sau khi ông N1 chết thì bà B nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn có đơn phản tố bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK352796, số vào sổ H01801 ngày 26/9/2007 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp cho "ông" Nguyễn Thị B do cấp sai đối tượng, sai giới tính người sử dụng đất.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị R, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị N thống nhất trình bày*:

Các ông, bà là con của ông C và thống nhất với ý kiến của bà T1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày*:

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02537QSDĐ/1288/QĐ-UB ngày 15/3/2004 cho hộ bà Võ Thị T1, bà L là cháu của bà T1 và là thành viên của hộ. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản riêng của bà T1, không liên quan gì đến bà L và bà L cũng không có công sức đóng góp hay tôn tạo gì cho quyền sử dụng đất. Nay trong vụ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B với bà Võ Thị T1 thì bà L không có ý kiến, yêu cầu gì.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương trình bày tại Công văn số 3500/TNMT-TTĐĐ ngày 07/9/2023*:

- Cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK352796, số vào sổ H01801 ngày 26/9/2007 cho bà Nguyễn Thị B dựa trên Đơn xin tách thửa ngày 13/8/2007 của ông Nguyễn Văn N1 (đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 20/8/2007, Phòng T5 xác nhận ngày 22/8/2007). Sau đó, ông Nguyễn Văn N1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H vào ngày 09/8/2007. Hồ sơ gồm có Biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) được cán bộ địa chính và Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 13/8/2007, Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất vào ngày 05/7/2007, Trích lục bản đồ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00330, tờ bản đồ số 11, 13, 23 do Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn xác nhận, T4 đo bản đồ địa chính do cán bộ địa chính xác nhận ngày 13/8/2007 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 17/7/2007. Về nguồn gốc thửa đất trên là bà B nhận tặng cho từ ông Nguyễn Văn N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00330QSDĐ/40/QĐ-UB. Nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có trình tự, thủ tục thực hiện phù hợp với quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2003. Qua rà soát hồ sơ từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cung cấp cho thấy thửa đất số 523 có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa đất số 578, 524, 620; phía Tây giáp thửa đất số 519; phía Nam giáp thửa đất số 579 và đường đất; phía Bắc giáp thửa đất số 460, 462. Đồng thời, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện là thửa đất giáp ranh với thửa đất số 648 hay thửa đất số 859 của ông Nguyễn Cao T3.

- Cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02537QSDĐ/1288/QĐ-UB ngày 15/3/2004 cho hộ bà Võ Thị T1 dựa trên Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 18/9/2000 của Võ Thị T1 (đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 18/9/2000, Phòng Nông nghiệp - Phát triển Nông thôn và Địa chính xác nhận ngày 24/12/2003); đơn xin bổ sung đất thổ cư với diện tích 300m$^2$ vào ngày 08/8/2003 đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 904/GCN-SB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 15/5/1990 cho ông Nguyễn Văn C; trích lục bản đồ số 11, 12, 17 tại xã H. Về nguồn gốc đất hộ bà Võ Thị T1 nhận thừa kế của chồng là ông Nguyễn Văn C. Nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có trình tự, thủ tục thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật theo Luật Đất đai năm 1993 và Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T6 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Võ Thị T1 có thửa đất số 620, tờ bản đồ số 12 thể hiện có 300m$^2$ đất thổ cư và không được định vị vị trí thổ cư.

Từ những cơ sở nêu trên, nhận thấy yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý xét xử, nếu Tòa án nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B là không đúng với quy định của pháp luật thì có quyền xác minh và nhận định trong quá trình xét xử để giải quyết vụ việc theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

*- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Tại đơn khởi kiện ngày 01/8/2019, bà B tạm tính diện tích đất bị thiếu là 2.095m$^2$ nên yêu cầu Tòa án buộc bà T1 trả lại diện tích 2.095m$^2$. Tại buổi xem xét, thẩm định ngày 09/01/2020, nguyên đơn xác định vị trí đất tranh chấp trên thực tế để cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đo đạc và thể hiện kết quả tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 38-2020 ngày 02/10/2020. Nhận thấy vị trí đất tranh chấp nguyên đơn xác định có một phần diện tích thuộc thửa đất số 620, còn lại diện tích 1.083,1m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 523 nên nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích 1.083,1m$^2$.

Sau khi cấp phúc thẩm hủy án, Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm và đo đạc lại. Căn cứ kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 18-2023 ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 523 là 1.070,8m$^2$ nên bà B thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bà Võ Thị T1 trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.070,8m$^2$.

Nguyên đơn xác định trước đây ông N1 cho ông C ở nhờ trên đất nên nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất (cho ở nhờ). Nay diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm.

*- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị T1 là ông Lê Việt H trình bày:*

Trên đất tranh chấp có nhà ở, cây trồng, công trình phụ do bà T1 tạo lập. Ông C, bà T1 quản lý, sử dụng đất và cất nhà ở từ trước năm 1975, trước thời điểm ông N1

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 17/01/2000). Tại Điều 2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H vào ngày 09/8/2007 có nội dung Bên A (ông N1) có trách nhiệm giao thửa đất số 523 cho bên B (bà B). Thời điểm đó đã có nhà bà T1 trên thửa đất số 523 nên ông N1 không thể nào giao toàn bộ thửa đất số 523 cho bà B được. Hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00330QSDĐ/40/QĐ-UB ngày 17/01/2000 cho ông N1 cũng không đúng: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" ngày 19/4/1999, tại mục người sử dụng đất ký tên là Nguyễn Thanh N2 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn N1. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 là trái pháp luật, sau đó ông N1 cho bà B cũng sai. Bà B không quản lý, sử dụng đất tranh chấp, không có bất kỳ tài sản nào trên đất tranh chấp. Từ các tình tiết trên, không có cơ sở nào để thỏa mãn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn sử dụng đất ổn định, lâu dài, ranh giới giữa diện tích đất bị đơn quản lý, sử dụng với diện tích đất của nguyên đơn cũng được xác định rõ ràng, phía bên nào bên đó sử dụng. Nguyên đơn cũng thừa nhận việc bị đơn quản lý, sử dụng đất tranh chấp thể hiện qua việc năm 2014, nguyên đơn đồng ý chừa cho bị đơn lối đi vào nhà, đất tranh chấp (thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 25/12/2014).

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận diện tích đất tranh chấp 1.070,8m$^2$ thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Võ Thị T1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị T1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

- Công nhận diện tích đất tranh chấp 1.070,8m$^2$ là một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị T1, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 620 của bà Võ Thị T1; hướng Tây giáp diện tích còn lại không tranh chấp của thửa đất số 523 của bà Nguyễn Thị B; hướng Nam giáp thửa đất số 524, giáp thửa đất số 523 của bà Nguyễn Thị B; hướng Bắc giáp thửa đất số 523, 620 *(Ranh giới diện tích đất 1.070,8m$^2$ công nhận cho bà Võ Thị T1 được xác định từ các điểm A, B, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 11 trên sơ đồ kèm theo).*

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị T1 về việc "Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK352796, số vào sổ H01801 ngày 26/9/2007 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị B đứng tên".

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây cho phù hợp hiện trạng, mốc giới, diện tích đất của hai bên quản lý, sử dụng (theo sơ đồ đính kèm bản án này):

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK352796, số vào sổ H01801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/9/2007, cập nhật ngày 06/11/2014.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02537QSDĐ/1288/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Võ Thị T1 vào ngày 15/03/2004.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Thành T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/10/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKSBC đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố. Các đương sự không tự thỏa thuận 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 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: nguyên đơn và bị đơn tranh chấp phần đất có diện tích 1.078,8m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 523, trên đất có nhà của bị đơn. Nguyên đơn trình bày, ông Năm c của nguyên đơn cho ông C ở nhờ, chứng cứ chứng minh là Đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông N1 ngày 19/4/1999 có kê khai thửa đất số 523 (bút lục 550), ngày 09/8/2007, ông N1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thửa đất số 523 (bút lục 62-65). Bị đơn trình bày diện tích đất tranh chấp bị đơn có làm nhà đang sinh sống, bị đơn thừa kế từ ông C nhưng Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 18/9/2000 bị đơn không đăng ký, kê khai thửa đất số 523 (bút lục 153).

Về hình thể thửa đất: theo bản đồ địa chính cũ của xã (bút lục 184) cạnh hướng Đông thửa đất số 523 giáp thửa đất số 620 là đường thẳng, Mảnh trích lục địa chính số 18-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương thể hiện cạnh hướng Đông thửa đất số 523 giáp thửa đất số 620 là đường cong nên có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận Quyết định kháng nghị số 19/QĐ-VKSBC ngày 09/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị N và Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị T1 trả lại phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 1.070,8m$^2$ thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ sồ 12 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 26/9/2007, cập nhật ngày 06/11/2014.

[3] Bị đơn bà Võ Thị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, xác định phần đất tranh chấp là của bà T1 quản lý, sử dụng từ trước đến nay, việc cấp diện tích đất tranh chấp là có nhầm lẫn nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị T1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị B.

[4] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cung cấp và kết quả phúc đáp của Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương thể hiện: ngày 19/4/1999, ông Nguyễn Văn N1 (cha của bà Nguyễn Thị B) có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 35.832m$^2$, trong đó có thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 tại B với diện tích 6.321m$^2$. Ngày 17/01/2000, ông N1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00330QSDĐ/40/QĐ-UB đối với diện tích đất nêu trên, trong đó có thửa đất số 523, mục đích sử dụng CNĐ. Theo trích lục bản đồ thể hiện thửa đất số 523 có cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 620 ranh là một đường thẳng. Ngày 13/8/2007, ông Nguyễn Văn N1 có đơn xin tách thửa; ngày 09/8/2007, ông N1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B đối với phần diện tích đất 6.985m$^2$ (thửa đất số 213, tờ bản đồ 11 và thửa đất số 523, tờ bản đồ 12), hồ sơ tặng cho gồm có Biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) được cán bộ địa chính và Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 13/8/2007, Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất vào ngày 05/7/2007, Trích lục bản đồ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00330, tờ bản đồ số 11, 13, 23 do Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn xác nhận, T4 đo bản đồ địa chính do cán bộ địa chính xác nhận ngày 13/8/2007 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 17/7/2007. Ngày 26/9/2007, bà B được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01801 đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ 12 với diện tích 6.321m$^2$. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B thể hiện thửa đất số 523 có cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 620 ranh giới là một đường thẳng.

[5] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị T1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cung cấp và kết quả phúc đáp của Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương thể hiện: Ngày 18/9/2000, bà Võ Thị T1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.309m$^2$ (đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 18/9/2000, Phòng Nông nghiệp - Phát triển

Nông thôn và Địa chính xác nhận ngày 24/12/2003), trong đó thửa đất số 620 có diện tích 1.408m$^2$; đơn xin bổ sung đất thổ cư với diện tích 300m$^2$ vào ngày 08/8/2003 đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số vào sổ 904/GCN-SB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 15/5/1990 cho Nguyễn Văn C; Trích lục bản đồ số 11, 12, 17 tại xã H. Ngày 15/3/2004, bà Võ Thị T1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 025837QSDD/1288/QĐ-UB với tổng diện tích là 15.309m$^2$. Quá trình sử dụng, bà T1 đã tặng cho ông Nguyễn Văn T2 các thửa đất số 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 40, 31 cùng tờ bản đồ số 12; các thửa đất số 597, 599, 601, 603, 605, 606, 607, 610 cùng tờ bản đồ số 12; tặng cho bà Nguyễn Thị Phi t đất số 377, tờ bản đồ số 12; chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11. Hiện bà T1 còn quản lý, sử dụng các thửa đất số 620, 518, 527, 528, 530, 532 thuộc tờ bản đồ số 12 đã được cập nhật, điều chỉnh lần cuối vào ngày 28/7/2015 tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 904/GCN-SB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 15/5/1990 cho ông Nguyễn Văn C thể hiện diện tích 8.910m$^2$, tờ bản đồ số 02 không có đất thổ cư đến khi bà T1 đăng ký thì có đơn xin bổ sung đất thổ cư và thửa đất được bổ sung đất thổ cư là thửa đất số 620, tờ bản đồ 12 và thửa đất số 620 không định vị vị trí thổ cư. Theo sơ đồ trích thửa có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 620 có cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 523, ranh giới là đường thẳng.

[6] Bà B cho rằng cha của bà B là ông N1 cho gia đình ông C mượn đất cất nhà tạm trên phần đất tranh chấp để canh tác đối với các phần đất lúa. Tuy nhiên, do bà T1 cùng các thừa kế của ông C không thừa nhận việc mượn đất nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu cho rằng bà T1 lấn chiếm quyền sử dụng đất, bà T1 cho rằng bà T1 không lấn chiếm đất, đất tranh chấp được bà quản lý, sử dụng đất từ năm 1975 nhưng lại cấp đất cho ông N1 và ông N1 sau đó tặng cho bà B là không đúng hiện trạng sử dụng đất. Xét, lời trình bày của bà B được các người lớn tuổi, sống lâu năm gồm ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1939; bà Hồ Thị B1, sinh năm 1935; bà Hồ Thị Ư, sinh năm 1936 xác nhận, phù hợp với hiện trạng thực tế thể hiện thời điểm ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thửa đất là đất lúa, màu. Bà T1 cho rằng đất của bà T1 quản lý, sử dụng từ năm 1975 nhưng căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có căn cứ xác định thửa đất số 523, tờ bản đồ 12 ông N1 là người đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Năm t1 cho bà B thửa đất nêu trên. Ông C, bà T1 qua hai lần đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ 12. Đến năm 2003, bà T1 bổ sung thổ cư là bổ sung đối với thửa đất số 620 và đất thổ cư được cập nhật là tại thửa đất số 620, không phải tại vị trí tranh chấp. Năm 2007, khi ông Năm t1 cho bà B đất, theo thành phần hồ sơ có Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất vào ngày 05/7/2007, có xác nhận của chủ liên ranh bà T1, biên bản này do cơ quan có thẩm quyền lập, tuy bà T1 xác nhận vào biên bản không đúng vị trí tứ cận đất nhưng thực tế đất bà B chỉ giáp ranh với thửa đất số 620 của bà T1, điều này chứng minh bà T1 có thống nhất ranh giới với thửa đất số 523 khi ông N1 thực hiện thủ tục tặng cho bà B. Bà T1 đã 03 lần thực hiện biến động đối với quyền sử dụng đất đã được cấp (cho ông Nguyễn Văn T2 các thửa đất số 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 40, 31 cùng tờ bản đồ số 12; các thửa đất số 597, 599, 601, 603, 605, 606, 607, 610 cùng

tờ bản đồ số 12; tặng cho bà Nguyễn Thị Phi t đất số 377, tờ bản đồ số 12; chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11) nhưng cũng không đăng ký, kê khai hay khiếu nại đối với quyền sử dụng đất của ông N1, bà B. Bà T1 cho rằng đất cấp sai hiện trạng tuy nhiên tại Công văn số 3500/TNMT-TTĐĐ ngày 07/9/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T5, tỉnh Bình Dương xác định việc cấp đất cho B là đúng quy định.

Đồng thời, tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 18-2023 ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (đã được đối chiếu với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì diện tích đất tranh chấp 1.070,8m$^2$ là thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ 12 của bà B mà không thuộc thửa đất số 620 của bà T1. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 523 của bà T1 có diện tích 6.321m$^2$, qua đo đạc thực tế diện tích đất thửa đất số 523 của bà B giảm 2.120,4m$^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi quyền sử dụng đất của bà T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.316m$^2$, qua đo đạc thực tế tăng 401,5m$^2$. Bị đơn cho rằng, thửa đất số 523 của bà B bị thiếu không do bị đơn lấn chiếm là do bà B tặng cho ông Nguyễn Cao T3 một phần diện tích 2.280m$^2$ thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ 12. Tuy nhiên, theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cung cấp thì nguồn gốc thửa đất số 858 (tách ra từ thửa đất số 819), tờ bản đồ 12 có diện tích 2.280m$^2$, hiện do ông Nguyễn Cao T3 canh tác, sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng bác ruột là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị M2 tặng cho ông T3 vào ngày 23/3/2009 nên lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ. Căn cứ vào kết quả đo đạc thì có căn cứ xác định đất của bà B bị thiếu là do bà T1 lấn chiếm.

[7] Như vậy, diện tích đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn N1 đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Năm t1 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, bà B đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng đất của ông C và bị đơn quản lý, sử dụng không lấn chiếm đất của nguyên đơn nhưng không thực hiện việc đăng ký, kê khai và chứng cứ tại hồ sơ thể hiện đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Theo kết quả thẩm định tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2023 thể hiện trên đất tranh chấp có các tài sản: 01 căn nhà cấp IV (số A) có kết cấu: tường gạch xây không tô, mái ngói, kéo băng tay gỗ, cột gỗ, nền lót gạch tàu, diện tích 110,9m$^2$; 01 căn nhà (số B) có kết cấu: tường gạch xây không tô, mái ngói, kéo đòn tay bằng gỗ, cột sắt, nền xi măng có diện tích 57,2m$^2$ (02 căn nhà liền kề nhau); 01 bàn thiên; 01 hàng rào lưới B40 + trụ bê tông có diện tích 54,6m$^2$; 01 mái che có kết cấu mái che lợp tole, cột kèo sắt, nền xi măng có diện tích 11,9m$^2$; 01 chân bồn nước bằng sắt; 01 sân bê tông có diện tích 8,8m x 4,1m; 01 giếng khoan; 17 cây dâu tằm nhỏ, 35 cây cao su trên 20 năm tuổi; 11 cây cao su trên 10 năm tuổi; 01 cây mít trên 10 năm tuổi, 02 cây mít nhỏ; 01 cây vú sữa, 19 cây chuối, 06 cây dừa khoảng 03 năm tuổi, 02 cây khế khoảng 02 năm tuổi, 01 cây lộc vừng khoảng 02 năm tuổi, 01 cây sung khoảng 05 năm tuổi, 20 cây tre, 01 cây xoài dưới 03 năm tuổi, 01 cây mận khoảng 10 năm tuổi, 01 cây bứa dưới 03 năm tuổi, 01 cây sầu riêng dưới 01 năm tuổi.

Quá trình tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất, người đại diện hợp hợp pháp của bị đơn xác định căn nhà trước đây là vách đất, nền đất, sau đã được bị đơn sửa lại thành tường gạch, nền gạch và hiện tại bà T1 không ở trên căn nhà trên. Xét, các tài sản trên, do bị đơn xây dựng và trồng, quá trình xây dựng và trồng các cây trồng, nguyên đơn không ý kiến, đối với căn nhà bà T1 xác định không sinh sống trong căn nhà trên do vậy cần buộc nguyên đơn thanh toán lại cho bị đơn giá trị các tài sản trên đất cho bị đơn theo kết quả định giá ngày 23/02/2023 là 46.333.400 đồng và sau khi thanh toán xong cho nguyên đơn, bị đơn được quyền sở hữu các cây trồng có trên đất. Cụ thể như sau:

+ Nhà diện tích 110,9$m^2$ x 80.000 đồng/$m^2$ = 8.872.000 đồng.

+ Nhà  diện tích 57,2$m^2$ x 70.000 đồng/$m^2$ = 4.004.000 đồng.

+ Mái che diện tích 11,9$m^2$ x 42.0000 đồng/$m^2$ = 499.800 đồng.

+ Hàng rào lưới B40 + trụ bê tông có diện tích 54,6$m^2$ x 67.000 đồng/$m^2$ = 3.658.200 đồng.

+ Sân xi măng có diện tích 36,08$m^2$ x 55.000 đồng/$m^2$ = 1.984.400 đồng.

+ 01 chân bồn nước (không có bồn) giá 440.000 đồng.

+ 01 giếng khoan dân dụng có giá 5.382.000 đồng.

+ 01 bàn thiên có giá 468.000 đồng/cái.

+ 17 cây dâu tằm x 51.000 đồng/cây = 867.000 đồng.

+ 19 cây chuối x 13.000 đồng/cây = 247.000 đồng.

+ 35 cây cao su trên 20 năm x 285.000 đồng/cây = 9.975.000 đồng.

+ 11 cây cao su trên 10 năm x 479.000 đồng/cây = 5.269.000 đồng.

+ 01 cây mít trên 10 năm có giá 958.000 đồng.

+ 02 cây mít dưới 03 năm x 376.000 đồng/cây = 752.000 đồng.

+ 01 cây sung có giá 114.000 đồng.

+ 01 cây lộc vừng có giá 68.000 đồng.

+ 02 cây khế x 160.000 đồng/cây= 320.000 đồng.

+ 01 cây xoài có giá 376.000 đồng.

+ 01 cây mận có giá 376.000 đồng.

+ 20 cây tre x 23.000 đồng/cây = 460.000 đồng.

+ 01 cây sầu riêng có giá 285.000 đồng.

+ 01 cây vú sữa có giá 958.000 đồng.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Thành T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận.

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

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên đươc miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu, bà B là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 6 Điều 13; Điều 158, Điều 165 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Căn cứ Điều 5, Điều 24, Điều 26, Điều 106, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

- 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ -VKSBC ngày 09/10/2023.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Võ Thị T1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

3.1.1. Buộc bà Võ Thị T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị B quyền sử dụng đất có diện tích 1.070,8m$^2$ là một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 620 của bà Võ Thị T1; hướng Tây giáp diện tích còn lại không tranh chấp của thửa đất số 523 của bà Nguyễn Thị B; hướng Nam giáp thửa đất số 524, giáp thửa đất số 523 của bà Nguyễn Thị B; hướng Bắc giáp thửa đất số 523, 620 *(Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

3.1.2. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn bà Võ Thị T1 giá trị tài sản có trên đất với số tiền là 46.333.400 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Sau khi thanh toán xong, bà Nguyễn Thị B được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 1.070,8m$^2$ thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương gồm 01 căn nhà cấp IV (số A) có kết cấu: tường gạch xây không tô, mái ngói, kéo băng tay gỗ, cột gỗ, nền lót gạch tàu có diện tích 110,9m$^2$; 01 căn nhà (số B) có kết cấu: tường gạch xây không tô, mái ngói, kéo đòn tay bằng gỗ, cột sắt, nền xi măng có diện tích 57,2m$^2$ (02 căn nhà liền kề nhau); 01 bàn thiên; 01 hàng rào lưới B40 + trụ bê tông có diện tích 54,6m$^2$; 01 mái che có kết cấu mái che lợp tole, cột kèo sắt, nền xi măng có diện tích 11,9m$^2$; 01 chân bằng nước bằng sắt; 01 sân bê tông có diện tích 8,8m x 4,1m; 01 giếng khoan; 17 cây dâu tằm nhỏ, 35 cây cao su trên 20 năm tuổi, 11 cây cao su trên 10 năm tuổi; 01 cây mít trên 10 năm tuổi, 02 cây mít nhỏ; 01 cây vú sữa, 19 cây chuối, 06 cây dừa khoảng 03 năm tuổi, 02 cây khế khoảng 02 năm tuổi, 01 cây lộc vừng khoảng 02 năm tuổi, 01 cây sung khoảng 05 năm tuổi, 20 cây tre, 01 cây xoài dưới 03 năm tuổi, 01 cây mận khoảng 10 năm tuổi, 01 cây bứa dưới 03 năm tuổi, 01 cây sầu riêng dưới 01 năm tuổi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp hiện trạng, mốc giới, diện tích đất của hai bên quản lý, sử dụng theo sơ đồ đính kèm bản án này.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị T1 về việc:

- Công nhận diện tích đất tranh chấp 1.070,8m$^2$ (là một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị T1.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK352796, số vào sổ H01801 ngày 26/9/2007 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã ) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị B.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà bà Võ Thị T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Nguyễn Thị B 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 0038425 ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương (do ông Phan Thanh N3 nộp thay).

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Võ Thị T1 phải chịu số tiền 23.325.230 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm ba mươi đồng), trong đó bao gồm số tiền 7.770.306 đồng (bảy triệu bảy trăm bảy mươi nghìn ba trăm lẻ sáu đồng) đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ vào tạm ứng bà T1 đã nộp và số tiền 15.554.924 đồng (mười lăm triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã chấp nhận. Do bà B đã nộp tám ứng nên bà T1 phải nộp số tiền 15.554.924 đồng (mười lăm triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng) để hoàn trả cho bà B.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã 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**