

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 247/2025/DS-PT

Ngày 22-4-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp
luật

**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 Nguyễn Thị Tuyết Thanh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2025/TLPT-DS ngày 22/01/2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2025/QĐ-PT ngày 13/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 232/2025/QĐ-PT ngày 01/4/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D (chết ngày 11/11/2024 theo Trích lục khai tử số 1017/TLKT-BS ngày 12/11/2024 của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị D:*

1. Ông Cao Vũ B, sinh năm 1995; vắng mặt.

2. Ông Cao Hoàng T, sinh năm 1997; có mặt.

Cùng địa chỉ: A, đường B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ I, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:

Cha mẹ ông G là ông Nguyễn Văn T1 (chết ngày 22/3/2023) và bà Huỳnh Thị R (chết ngày 13/8/2014); cha mẹ của ông T1, bà R đều chết trước ông bà; ông T1, bà R có tất cả 10 người con, trong đó có 03 con đã chết không có vợ/chồng và con, còn lại 07 người con còn sống nhưng trong đó có 01 người con bị tâm thần từ nhỏ, cụ thể:

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1959, chết năm 2023; ông N1 không có vợ con;

2. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1961, chết lúc 13 tuổi, thời điểm chết không có chồng, con;

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963;

4. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1964;

5. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1967;

6. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970;

7. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972;

8. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975;

9. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1977 (bệnh tâm thần từ nhỏ, có giấy chứng nhận bệnh);

10. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980, chết còn nhỏ, không có vợ con.

Ngoài ra ông T1, bà R không còn người con riêng hay con nuôi nào khác.

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông G cho ông G từ năm 1985, ông G đã canh tác từ năm 1985 cho đến năm 2004 thì được cha mẹ viết giấy tặng cho. Bằng chứng là đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho ngày 09/11/2004 có chữ ký, dấu vân tay của ông T1, bà R và đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho ngày 10/5/2005 có chữ ký, dấu vân tay của ông T1, bà R và được Ủy ban nhân dân (viết tắt) UBND phường M xác nhận. Sau đó ông G làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận 02 phần đất ruộng và đất nhà, phần đất nhà ông G đã chuyển nhượng cho người khác. Phần đất ruộng có diện tích 4.218m² nhưng ông G chỉ được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 1.979m², do đất kê đập 26/3, năm 1989 đập bị bể nên một phần đất của ông G bị nước ngập mà sụp thành hố. Sau khi đập được sửa thì đất hiện ra nhưng vẫn là hố. Thời điểm làm giấy chứng nhận thì hố không cấp giấy chứng nhận. Năm 2004, ông G mướn máy san ủi lại cho bằng phẳng, ông G nghĩ sau này làm giấy chứng nhận sau cũng được, nên còn hơn 2.000m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, ông Giàu C1 cho lại cha ông G là ông Nguyễn Văn T1 diện tích khoảng 1.000m² đất nằm trong diện tích ông G chưa được cấp giấy chứng nhận để làm nhà ở, cha ông Giàu có cho lại ông G 30.000.000 đồng công khai phá đất. Phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận giáp ranh với đất được cấp giấy chứng nhận thì ông G vẫn quản lý, sử dụng. Thời điểm trước ông Giàu C1 trồng tràm trên phần đất tranh chấp nhưng sau đó bà D tự ý vào cắt tràm thì mới phát sinh tranh chấp. Ông G không có ý kiến đối với phần đất nhà ông T1 hiện tại do ông G đã cho ông T1. Việc bà D cho rằng ông T1 cho bà D phần đất tranh chấp do bà D chăm sóc ông T1 là không đúng. Thời điểm năm 2005, ông T1 nhận được tiền quy hoạch đất có chia làm phần tiền để cúng cơm và phần tiền để chăm sóc ông T1 khi già yếu. Do đó, việc bà D nói do chăm sóc ông T1, cúng cơm nên được cho đất là không đúng.

Ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, dài khoảng 53m ra khỏi phần đất của ông Nguyễn Văn G tại phần đất diện tích 4.218m², tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại do chặt cây tràm của ông G, trị giá khoảng 20.000.000 đồng;

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ông G yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông G đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 506,2m² (có 96,2m² thuộc hành lang bảo vệ Đập 26/3) thuộc thửa 168, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, dài khoảng 53m ra

khỏi phần đất của ông Nguyễn Văn G tại phần đất có diện tích 4.218m², tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại do chặt cây tràm của ông G, trị giá 20.000.000 đồng.

Ông G không có yêu cầu đo đạc hay định giá lại. Ngoài ra, ông G không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Thị Thu H2 trình bày:

Bà D thống nhất trình bày của ông G về quan hệ nhân thân.

Phần đất ông G đang tranh chấp với bà D nằm trong tổng phần đất có căn nhà ông T1 cho bà D, do bà D nhận trách nhiệm chăm sóc ông T1 và người em bị khờ với 01 người con bị khờ. 02 người em này có giấy chứng nhận bị tâm thần. Thời điểm ông T1 còn sống đã cho bà D toàn bộ diện tích đất này để nhận trách nhiệm chăm sóc ông T1, người em và cháu cũng như nhận trách nhiệm cúng cơm của cha mẹ để lại. Thời điểm ông T1 cho bà D thì có các anh em trong nhà đồng ý, trừ ông G. Việc ông G cho rằng cha mẹ cho ông G đất có giấy tờ là ông G lừa cha mẹ bà D ký. Thời điểm còn sống ông T1 có nói việc ông G lừa ông T1 và bà R ký giấy cho đất chứ không có việc cho đất như ông G nói. Bà D không có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của ông T1 và bà R. Thời điểm cha mẹ còn sống chỉ cho con cái đất đã khai hoang rồi còn đất chưa khai hoang thì để lại của cha mẹ. Đất này là của cha mẹ bà D, không phải của ông G. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông T1 để lại cho bà D nên bà D mới rào lại. Thời điểm ông T1 nói cho bà D thì anh em trong nhà đều biết và đồng ý, trừ ông G nên bà D có làm văn bản là đơn xin xác nhận tặng cho quyền sử dụng đất lần đầu tiên để anh em ký, đơn này có chữ ký, dấu tay của các anh chị em trong nhà chứng việc cha cho bà D được sự đồng ý của anh chị em trong nhà. Do đó, bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông G. Về cây tràm trên đất mà ông G cho rằng bà D chặt bán thì cây tràm này không phải của ông G và bà D không phải người chặt cây tràm nên không đồng ý bồi thường.

Bà D không có yêu cầu đo đạc hay định giá lại. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà D không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Đất tranh chấp không phải của ông Nguyễn Văn G, cũng không phải của bà Nguyễn Thị D. Việc bà D cho rằng nuôi cha – ông Nguyễn Văn T1 nên được cho phần đất này là không đúng vì ông T1 dùng chính tiền của ông T1 bỏ ra mướn bà D để bà D chăm sóc ông T1. Tiền thuốc thang của ông T1 lấy từ tiền của ông T1. Bà D1 và con bà D1 ở chung với ông T1 cũng không phải do bà D bỏ tiền, bỏ công chăm sóc. Tiền ăn uống của bà D1 là tiền trợ cấp của bà D1 và bà G1 phụ thêm. Bà D1 ở với ông T1 trên căn nhà của ông T1. Bà D có nhà riêng, chỉ tới chăm sóc ông T1. Khi ông T1 chết, bà D không chịu đi mà còn đánh đuổi bà D1 đi. Hiện tại bà D1 còn ở nhà của ông T1 nhưng bà D cứ tìm cách đánh đuổi đi.

Ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đất này là tài sản của cha để lại nên phải chia đều cho anh chị em trong gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G1, bà Nguyễn Thị D1 trình bày:

Thông nhất trình bày của ông H; bà G1, bà D1 không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C trình bày:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:

Ông G thay đổi một phần khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông G đối với phần đất diện tích 506 m² thuộc thửa số 168, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, dài khoảng 53m ra khỏi phần đất của ông Nguyễn Văn G tại phần đất diện tích 4.218m², tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Văn G rút lại yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại do chặt cây tràm của ông G, trị giá 20.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày, không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn H trình bày: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày, đề nghị giữ nguyên tài sản của ông T1, sau này chia đều cho anh em trong gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1 trình bày: Không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 93, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật Đất đai; Luật Người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc: “Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông G đối với phần đất có diện tích là 506m² thuộc một phần thửa số 168, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc: “Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, dài khoảng 53m ra khỏi phần đất của ông Nguyễn Văn G tại phần đất có diện tích 4.218m² tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương”.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc: “Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông G đối với phần đất có diện tích là 0,2m² thuộc một phần thửa số 168, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương”.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc: “Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại do chặt cây tràm của ông G, trị giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)”.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng), cụ thể: 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001270 ngày 09/11/2022; 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001573 ngày 27/12/2022 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012484 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

6. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G phải chịu số tiền 6.756.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo vẽ, được khấu trừ hết vào số tiền ông G đã đóng tạm ứng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/8/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Giàu C1 đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/11/2024, nguyên đơn ông Giàu có đơn rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D chết ngày 11/11/2024; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà D là ông Cao Hoàng T không đồng ý việc ông G rút đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông G.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; 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:

Ngày 13/8/2024, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là phù hợp thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 15/11/2024, nguyên đơn Nguyễn Văn G rút toàn bộ đơn kháng cáo, đơn khởi kiện. Việc rút đơn kháng cáo, đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, nguyên đơn tự nguyện rút đơn kháng cáo, đơn khởi kiện, việc rút đơn kháng cáo, đơn khởi kiện không có dấu hiệu bị lừa dối, đe dọa.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Văn G rút toàn bộ đơn kháng cáo, đơn khởi kiện. Tuy nhiên, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà D là ông Cao Hoàng T không đồng ý. Do đó, nguyên đơn ông G tiếp tục kháng cáo; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông G đối với phần đất có diện tích là 506 m² thuộc thửa 168 tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, dài khoảng 53m ra khỏi phần đất của ông Nguyễn Văn G tại phần đất có diện tích 4.218m², tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 168, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại: khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương: Các đương sự đều thống nhất quyền sử dụng đất có nguồn gốc của cha của ông G và bà D là ông Nguyễn Văn T1. Điều này cũng được UBND phường M xác định tại các biên bản hòa giải tại Hội đồng hòa giải phường M cũng như theo kết quả xác minh của Tòa án. Do đó, điều này là tình tiết không phải chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp được xác định tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 06-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, theo đó: Phần đất tranh chấp có diện tích 506,2m², thuộc một phần thửa số 168, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại: Khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất: Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2024 là 05 (năm) cây sầu riêng; 11 (mười một cây) cây chuối và 02 (hai) cây xoài. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số cây trồng này do bị đơn trồng. Nguyên đơn ông G cho rằng cha ông là ông Nguyễn Văn T1 cho ông phần đất ruộng có diện tích 4.218m². Tuy nhiên, ông G chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện

tích 1.979m^2 , lý do diện tích được cấp ít hơn là do phần đất này kể đập 26/3 mà vào năm 1989 đập bị bể nên một phần đất của ông G bị nước ngập mà sụp thành hồ. Sau khi đập được sửa thì đất hiện ra nhưng vẫn là hồ. Thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần thành hồ người ta không cấp vào giấy chứng nhận. Do đó, còn hơn 2.000m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, năm 2004 ông G mướn máy san ủi lại cho bằng phẳng, ông G nghĩ sau này làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần chưa được cấp cũng được. Sau đó, ông Giàu C1 cho lại cha ông Giàu là ông Nguyễn Văn T1 một phần đất có diện tích khoảng 1.000m^2 nằm trong phần 2.000m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm nhà ở, cha ông Giàu có cho lại ông G số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) xem như công khai phá đất. Phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp ranh với đất được cấp sổ thì ông G vẫn quản lý, sử dụng. Thời điểm trước ông Giàu C1 trồng tràm trên phần đất tranh chấp nhưng sau đó bà D tự ý vào cắt tràm thì mới phát sinh tranh chấp tới giờ.

Bị đơn bà D cho rằng phần đất tranh chấp này của ông Nguyễn Văn T1, chưa được cấp giấy chứng nhận. Thời điểm ông T1 còn sống đã nói miệng cho bà D toàn bộ diện tích đất tranh chấp này để nhận trách nhiệm chăm sóc ông T1 và người em út và con của người em út cũng như nhận trách nhiệm cúng cơm của cha mẹ để lại. Thời điểm ông T1 cho bà D thì có các anh em trong nhà đều biết và đồng ý, trừ ông G.

Nhận thấy, căn cứ theo Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho đề ngày 09/11/2004 (bút lục số 32) có nội dung ông T1 và bà R cho ông G một miếng đất ruộng có diện tích 4.218m^2 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 346737, sổ vào sổ H00103 được UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 22/3/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 53 thì không có Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho đề ngày 09/11/2004 (bút lục số 32) mà chỉ có Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho đề ngày 10/3/2005 (bút lục số 61) có nội dung ông Nguyễn Văn T1 có cho ông G miếng đất ruộng có diện tích 1.046m^2 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn M. Các tài liệu còn lại của hồ sơ như Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, đơn xin xác nhận nguồn gốc đất để lập thủ tục nộp lệ phí trước bạ, .. thì diện tích đất được xác định là 1.172m^2 . Sau đó, ông G lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.979m^2 (trong đó có 1.172m^2 đất lúa và 807m^2 đất HLBVĐT). Như vậy diện tích quyền sử dụng đất ông G được cấp nhiều hơn diện tích được cho. Cả Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho đề ngày 09/11/2004 (bút lục số 32) và Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho đề ngày 10/3/2005 (bút lục số 61) đều không xác định rõ vị trí, tứ cận của phần đất ông G được tặng cho. Tuy nhiên, căn cứ Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho đề ngày 10/3/2005 (bút lục số 61) ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 168, tờ bản đồ số 53. Ông G cho rằng thời điểm ông làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận thì phần đất tranh chấp thuộc hồ đập nên không cấp giấy chứng nhận. Sau đó, năm 2004 ông G mướn máy san ủi lại cho bằng phẳng, ông G nghĩ sau này làm giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất sau cũng được. Tuy nhiên, căn cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 168 của ông G thể hiện đến năm 2006 ông G mới làm thủ tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận vào ngày 22/3/2006. Như vậy, lời trình bày của ông G tự mâu thuẫn với nhau. Ông G khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh phần đất tranh chấp này đã được ông T1 tặng cho ông, không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 168, tờ bản đồ số 53 thì thửa số 168 có 807 m² thuộc HLBVĐT và tiếp giáp trực tiếp với hồ đập. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 06-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương xác định tại bản đồ địa chính năm 2017 thì hiện trạng phần thửa số 168 ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp giáp phần đất tranh chấp (một phần thửa số 168) và thửa số 1136. Như vậy, có căn cứ xác định phần hồ đập hiện trạng là thửa số 1136 và phần đất tranh chấp. Cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định phần diện tích đất tranh chấp này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này phù hợp với kết quả trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tại Công văn số 95/CNBC-KTĐĐ&Đ ngày 07/5/2024 và kết quả xác minh tại địa phương của Tòa án. Như vậy có cơ sở khẳng định diện tích tranh chấp nằm ngoài diện tích thửa số 168 của ông G đã được cấp giấy chứng nhận và phần diện tích này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1 và hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn ông G kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương

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] Bị đơn bà Nguyễn Thị D chết ngày 11/11/2024 (Trích lục khai tử số 1017/TLKT-BS ngày 12/11/2024 của UBND phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương); cha mẹ của bà D là ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1936 (chết năm 2023), bà Huỳnh Thị R1, sinh năm 1938 (chết năm 2016); chồng của bà D là ông Cao Tiến H3, sinh năm 1972 (đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 222/2015/QĐST-HNGĐ ngày 18/6/2015 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương); bà D, ông H3

có 02 người con gồm: Cao Vũ B, sinh năm 1995 và Cao Hoàng T, sinh năm 1997; căn cứ Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà D là ông Cao Vũ B, Cao Hoàng T.

[1.2] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Cao Vũ B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông H, bà D1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà G1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2022, ông G yêu cầu bà D tháo dỡ hàng rào lưới B40, dài khoảng 53m ra khỏi phần đất 4.218m² tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; buộc bà D bồi thường thiệt hại do chặt cây tràm của ông G số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngày 12/12/2022, ông Giàu có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận diện tích đất tạm tính 330m² (phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến ngày 23/8/2023, ông Giàu có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 506,2m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông G rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do chặt cây tràm trị giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, từ yêu cầu công nhận diện tích đất 506,2m² thuộc thửa số 168 là của ông G xuống còn 506m², Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử đối với diện tích đất là 0,2m² thuộc một phần thửa 168 là chưa chính xác; trường hợp này nếu công nhận quyền sử dụng đất thì không thể xác định được 0,2m² tranh chấp nằm ở vị trí nào để trừ ra diện tích này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hộ ông Nguyễn Văn G là chủ sử dụng diện tích đất 1.979m² (trong đó đất lúa 1.172m²; hành lang bảo vệ đường thủy 807m²) thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AD346737, sổ vào sổ H00103 do UBND huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2006.

Ông G trình bày, đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ là ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1936 (chết năm 2023), bà Huỳnh Thị R1 sinh năm 1938 (chết năm 2016) cho ông G vào năm 1985 đến năm 2004 thì được viết giấy tặng cho diện tích 4.218m² nhưng ông G chỉ được cấp 1.979m² do đất liền kề Đập 26/3, năm 1989 đập bị vỡ nên đất sụp thành hố, thời điểm làm giấy chứng nhận thì hố không được cấp giấy chứng nhận, sau năm 2004 ông G mượn máy san ủi lại cho bằng phẳng, nên còn hơn 2.000m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận, sau đó ông

G cho ông T1 1.000m² làm nhà ở, phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận giáp ranh với phần đất được cấp giấy chứng nhận ông G quản lý sử dụng.

Theo mảnh trích lục địa chính số 06 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) B (bút lục số 83); các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023, ngày 25/7/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục số 50, 272), thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 506,2m² (có 96,2m² hành lang bảo vệ đập 26/3) trong tổng diện tích đất 2.721,7m² (có 424,8m² hành lang bảo vệ đập 26/3) thuộc một phần thửa số 68 và 1136, tờ bản đồ số 53, tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất: hàng rào lưới B40 do bị đơn xây dựng; 05 cây sầu riêng, 11 cây chuối, 02 cây xoài do bị đơn trồng năm 2022.

Tuy nhiên, mảnh trích lục trên, không thể hiện diện tích đất 4.218m² nêu trên (phần đất đã cấp giấy chứng nhận, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận (trong đó có phần đất ông G cho ông T1 xây dựng nhà)) và hàng rào hàng rào lưới B40 bà D xây dựng nằm ở vị trí nào, vị trí tứ cận của từng phần đất như thế nào, hàng rào có diện tích bao nhiêu; mặt khác, trong tổng diện tích 2.721,7m² có một phần diện tích 264,2m² thuộc thửa số 1136 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ phần đất này của ai, có nguồn gốc như thế nào, đã được cấp quyền sử dụng hay chưa, nên chưa đủ cơ sở để xem xét đánh giá vụ án.

Theo đơn xác nhận nguồn gốc đất cho ngày 09/11/2004 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị R1 với ông Nguyễn Văn G thì ông T1, bà R1 cho ông G diện tích đất ruộng 4.218m²; trong hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông G thể hiện ngày 10/3/2005 ông T1 lập đơn xin xác nhận nguồn gốc đất cho ông G diện tích đất ruộng chỉ là 1.046m²; tuy nhiên, hồ ông G được cấp quyền sử dụng diện tích đất 1.979m² (bút lục số 04, 56, 61). Như vậy, có sự chênh lệch về diện tích đất được cho và diện tích đất được cấp quyền sử dụng nhưng chưa được cấp sơ thẩm điều tra xem xét đánh giá.

[2.2] Các đương sự đều thống nhất đất tranh chấp có nguồn gốc của ông T1, bà R1, chưa được cấp quyền sử dụng đất; tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 29/3/2023 của UBND phường M; biên bản xác minh ngày 13/5/2024 tại Văn phòng khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; Công văn số 85/CNBC-KTĐĐ&BĐ ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; Công văn số 451/UBND-NC ngày 28/5/2024 của UBND thành phố B cung cấp thông tin thì đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1 – cha của ông G, bà D (bút lục số 36, 211, 240, 241). Trường hợp này, cần phải đưa Ủy ban nhân dân thành phố B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy một phần bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 Nguyễn Văn G.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc: “Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại do chặt cây tràm của ông G, trị giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)”.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn G được miễn nộp.

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 thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Tuyết Thanh

