

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 121/2024/DS-PT

Ngày 11-03-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng 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: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- 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:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 631/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 19/2024/TB-TA ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Chí B, sinh năm 1962; địa chỉ: số B, tổ A, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; cư trú tại: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; cư trú tại: tổ G, thôn B, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

Là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021).

- *Bị đơn*: Ông Lâm Ngọc A, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Bá T, Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, vắng mặt.

2. Bà Đinh Yến N, Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt

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

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1969; địa chỉ: số B, tổ A, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Tào Thị Thanh H1, sinh năm 1977; địa chỉ: căn hộ A, tầng D, tòa nhà D, khu đô thị M, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Khánh T2, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, đường H, tổ E, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2022), vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Lâm Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 4 năm 2021; đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/02/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Trương Chí B, bà Trần Thị T1 là chủ quyền sử dụng thửa đất số 776 và thửa đất số 52, tờ bản đồ 41, tại ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này do vợ chồng ông B, bà T1 khai phá, quản lý, sử dụng ổn định lâu dài, được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 961462 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00241) ngày 06/10/2005 (thửa 52) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 922894 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02349) ngày 25/7/2017 (thửa 776).

Vào năm 2010, phần đất thuộc thửa số 892 (thửa cũ là 40), tờ bản đồ 41, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương vẫn còn đứng tên của cha ông Lâm Ngọc A là ông Lâm Ngọc K1. Giữa vợ chồng ông B, bà T1 và ông Lâm Ngọc K1 đã phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất hiện nay được xác định là thửa 776, tờ bản đồ 41, tại xã T, được Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2010/QĐST-DS ngày 16/9/2010. Theo quyết định này, hộ ông Lâm Ngọc K1 có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông B, bà T1 diện tích đất 15.120m² (gồm 1.330m² nay là thửa 776 và 13.790m² nay là thửa 775) thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ 41. Sau khi Tòa án ban hành quyết định nêu trên, hộ ông Lâm Ngọc K1 đã chấp hành quyết định, trả lại cho ông B, bà T1 phần đất có diện tích 1.330m² (nay là thửa 776) và

13.790m² (nay là thửa 775) thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ 41. Vợ chồng ông B, bà T1 đã kê khai, đăng ký 1.330m² nêu trên (tách từ thửa 40 với số thửa mới là thửa 776, tờ bản đồ 41) và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 922894 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02349) ngày 25/07/2017. Vợ chồng ông B, bà T1 cũng đã kê khai, đăng ký đối với diện tích đất 13.790m² (tách từ thửa 40 với số thửa mới là thửa 775, tờ bản đồ 41) và cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 922893 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02350) ngày 25/7/2017.

Thửa đất 776 và thửa đất 52 của ông B, bà T1 giáp ranh với thửa đất số 892 (thửa cũ là 40), tờ bản đồ 41 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương của anh Lâm Ngọc A.

Nay, qua việc đo đạc thực tế, vợ chồng ông B, bà T1 phát hiện ông Lâm Ngọc A đã lấn chiếm 600m² đất của vợ chồng ông B, bà T1 tại thửa đất 776, và lấn chiếm 400m² đất tại thửa đất 52, đồng thời làm thủ tục hợp thửa vào thửa đất 892 (thửa cũ là 40), tờ bản đồ 41, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương của ông Lâm Ngọc A. Qua nhiều lần thương lượng giữa hai bên không thành. Vụ tranh chấp đã được đưa đến Ủy ban nhân dân xã T tổ chức hòa giải bắt buộc theo quy định của pháp luật nhưng cả hai lần là vào ngày 19/12/2019 và vào ngày 25/12/2019, ông Lâm Ngọc A đều vắng mặt. Do vậy, việc hòa giải không thực hiện được.

Nhận thấy, ông Lâm Ngọc A có hành vi lấn chiếm đất của vợ chồng ông B, bà T1 là vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông B, bà T1. Qua hòa giải tranh chấp đất đai bắt buộc tại cấp xã, ông Lâm Ngọc A cố tình không tham gia. Vì vậy, nay vợ chồng ông B, bà T1 khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Ngọc A trả lại cho vợ chồng ông B, bà T1 phần đất có diện tích 1.000m² thuộc thửa đất số 892 (thửa cũ là 40), tờ bản đồ 41 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương mà ông Lâm Ngọc A đã lấn chiếm của vợ chồng ông B, bà T1 tại hai thửa 776 và 52, tờ bản đồ 41 rồi hợp thửa vào thửa đất 892 (thửa cũ là 40), tờ bản đồ 41 của anh Lâm Ngọc A.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất tranh chấp mà Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông Lâm Ngọc A tại thửa đất số 892 (thửa cũ là 40), tờ bản đồ 41 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương để vợ chồng ông B, bà T1 được kê khai, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông Lâm Ngọc A đã lấn chiếm.

Sau khi được tiếp cận Mảnh trích lục địa chính ngày 18/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thì vợ chồng ông B, bà T1 xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Ngọc A trả lại cho vợ chồng ông B, bà T1 phần đất có tổng diện tích 531,7m² (gồm: 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52, cùng tờ bản đồ số 41) tại xã T, huyện B, tỉnh Bình

Dương mà ông Lâm Ngọc A đã lấn chiếm của vợ chồng ông B, bà T1. Nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với phần diện tích 48,9m² thuộc thửa 892, tờ bản đồ số 41 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đối với tài sản trên đất thì cây cao su trên phần đất của ai thì người đó sử dụng, không tranh chấp về tài sản trên đất, không bồi thường tài sản trên đất.

- Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp theo bản vẽ đo đạc ngày 18/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có diện tích 531,7m² (trong đó có: 219,8m² thuộc thửa 52 và 311,9m² thuộc thửa 776). Thửa 52 và thửa 776 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà T1 và hiện phần diện tích này là đường đi do ông B, bà T1 sử dụng và 48,9m² thuộc thửa 892 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Ngọc A do ông Lâm Ngọc A nhận thừa kế, hiện ông Lâm Ngọc A đã chuyển nhượng lại cho bà Tào Thị Thanh H1. Ông Lâm Ngọc A xác định sử dụng đúng phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng lại cho bà H1. Khi đo đạc để chuyển nhượng cho bà H1 cũng đã được đo đạc lại đất thực tế sử dụng đúng với giấy chứng nhận; ranh đất là hàng rào trụ bê tông, dây kẽm gai, sau đó chuyển nhượng lại cho bà H1. Khi đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2022 ông Lâm Ngọc A xác định sử dụng đúng phần đất được cấp giấy chứng nhận nên không đồng ý chỉ ranh mà do phía vợ chồng ông B, bà T1 tự xác định ranh. Do đó, nay vợ chồng ông B, bà T1 khởi kiện thì ông Lâm Ngọc A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì ông A chỉ sử dụng đúng diện tích 18.507,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, sau đó chuyển nhượng lại cho bà H1, phần diện tích tranh chấp có tổng diện tích 531,7m² (gồm: 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52) tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Ngọc A (nay là bà H1) ông Lâm Ngọc A và bà H1 không sử dụng phần đất này. Đối với tài sản trên đất thì cây cao su trên phần đất của ai thì người đó sử dụng, không tranh chấp về tài sản trên đất, không yêu cầu bồi thường tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 thống nhất với lời trình bày của những người đại diện hợp pháp cho ông Trương Chí B và không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tào Thị Thanh H1 là ông Nguyễn Khánh T2 trình bày:

Ông T2 thống nhất lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Lâm Ngọc A. Ngày 19/4/2021, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 892 từ ông A. Ngày 13/4/2021, theo kết quả đo đạc lại thửa đất 892 để làm thủ tục chuyển nhượng cũng xác định đất thực tế sử dụng đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Bà H1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng thì ranh đất giữa thửa 892 và thửa 776, 52 có hàng rào trụ bê tông, kẽm gai, sau đó không biết vì lý do gì mà khi ông B tranh chấp thì hàng rào phần giáp đất ông B bị dỡ bỏ. Tuy nhiên, phần dưới đất, vẫn còn các cọc sắt nên phần đất mà phía vợ chồng ông B, bà T1 chỉ ranh để giải quyết tranh chấp

là không đúng và khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng thì hồ sơ chuyển nhượng cũng đã có đầy đủ các giấy tờ pháp lý về nguồn gốc đất cũng như giấy xác nhận tình trạng bất động sản đất không tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã T. Do đó, nay vợ chồng ông B khởi kiện thì bà H1 xác định chỉ sử dụng đúng diện tích 18.507,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, phần diện tích tranh chấp có tổng diện tích 531,7m² (gồm: 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52, cùng tờ bản đồ số 41) tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là nằm ngoài giấy chứng nhận được cấp cho bà H1, bà H1 không sử dụng phần đất này. Đối với tài sản trên đất thì cây cao su trên phần đất của ai thì người đó sử dụng, không tranh chấp về tài sản trên đất, không yêu cầu bồi thường tài sản trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho vợ chồng ông B, bà T1 quyền sử dụng đất có tổng diện tích 531,7m² (trong đó có 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52, cùng tờ bản đồ số 41) tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất; nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 48,9m² thuộc thửa 892, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương vì xác định diện tích đất 48,9m² này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Tào Thị Thanh H1; rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc A và bà Tào Thị Thanh H1, được Văn phòng C công chứng số 1477, quyển số 04/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất có diện tích đang tranh chấp giữa vợ chồng ông B, bà T1 và ông Lâm Ngọc A tại thửa 892 (thửa cũ số 40), tờ bản đồ số 41 và cũng rút yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi, chỉnh giảm phần đất có diện tích 1.000m², thuộc thửa đất số 892 (thửa cũ số 40), tờ bản đồ số 41 đang tranh chấp giữa vợ chồng ông B, bà T1 và ông Lâm Ngọc A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu: Buộc ông Lâm Ngọc A phải trả cho vợ chồng ông Trương Chí B, bà Trần Thị T1 quyền sử dụng đất có diện tích 48,9m² thuộc thửa 892, tờ bản đồ số 41, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc A và bà Tào Thị Thanh H1, được Văn phòng C công chứng số 1477, quyển số 04/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất có diện tích đang tranh chấp giữa ông Trương Chí B và ông Lâm Ngọc A tại thửa 892 (thửa cũ số 40), tờ bản đồ số 41 và đình chỉ xét xử yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi, chỉnh giảm phần đất có diện tích 1.000m², thuộc thửa đất số 892 (thửa cũ số 40), tờ bản đồ số 41 đang tranh chấp giữa ông Trương Chí B và ông Lâm Ngọc A trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS06071 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Tào Thị Thanh H1 ngày 25/5/2021.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Chí B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lâm Ngọc A.

Buộc ông Lâm Ngọc A có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Trương Chí B, bà Trần Thị T1 quyền sử dụng đất có tổng diện tích 531,7m² (trong đó có 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52, cùng tờ bản đồ số 41), tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 961462 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00241) ngày 06/10/2005 (thửa 52) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 922894 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02349) ngày 25/7/2017 (thửa 776); đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 892, tờ bản đồ số 41; phía Tây giáp thửa đất số 52, tờ bản đồ số 41; phía Nam giáp thửa đất số 52 và 776, cùng tờ bản đồ số 41; phía Bắc giáp thửa đất số 892, tờ bản đồ số 41.

(Có sơ đồ kèm theo)

Vợ chồng ông Trương Chí B, bà Trần Thị T1 được quyền sở hữu 38 cây cao su gắn liền với diện tích đất 531,7m² trên và có trách nhiệm trả cho anh Lâm Ngọc A số tiền là: 18.202.000 (mười tám triệu, hai trăm lẻ hai ngàn) đồng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/10/2023 bị đơn ông Lâm Ngọc A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng. 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: bị đơn ông Lâm Ngọc A nộp đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất đang có tranh chấp là 531,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Tuy nhiên, đơn phản tố của bị đơn nộp sau khi có phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố là có căn cứ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của nguyên đơn và đã được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn, trên đất có 38 cây cao su của bị đơn trồng nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất là của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải bồi thường giá trị cây cao su là có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 ông Lâm Ngọc A kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Bá T và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tào Thị Thanh H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng 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 sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lâm Ngọc A nộp đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất đang có tranh chấp là 531,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Tuy nhiên, đơn phản tố của bị đơn không đảm bảo theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3, Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu phản tố là có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Trương Chí B, bà Trần Thị T1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 52 có diện tích 168.601,4m² và thửa đất số 776 có diện tích 1.330m², cùng tờ bản đồ 41, đất tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 961462, số vào sổ cấp GCN: H00241 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/10/2005 (được đăng ký biến động ngày 13/01/2016) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 922894, số vào sổ cấp GCN: CH02349 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/7/2017. Nguồn gốc thửa đất số 52 do vợ chồng ông B, bà T1 khai phá, quản lý, sử dụng ổn định lâu dài. Riêng thửa đất số 776 được cấp theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2010/QĐST-DS ngày 16/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Ông Lâm Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất thửa 892, tờ bản đồ số 41, có diện tích 18.507,4m², đất tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 301498 số vào sổ cấp GCN: CS03672 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/8/2019. Nguồn gốc thửa đất số 892 là do ông A nhận thừa kế của ông Lâm Ngọc K1 theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 29/7/2019. Ngày 19/4/2021, ông Lâm Ngọc A chuyển nhượng toàn bộ thửa 892 cho bà Tào Thị Thanh H1; ngày 25/5/2021, bà H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 733711, số vào sổ cấp GCN: CS06071 với diện tích là 18.507,4m², đất thuộc thửa 892, tờ bản đồ số 41.

Tại cạnh hướng Đông của thửa 892 đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Lâm Ngọc A (nay là bà Tào Thị Thanh H1) giáp với cạnh phía Tây của thửa số 776 và thửa đất số 52 đã cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông B, bà T1. Theo nguyên đơn thì trước khi chuyển nhượng cho bà H1 toàn bộ thửa 892 thì ông A đã trông

cao su trên thửa đất 892 và đồng thời trồng qua cả phần đất của vợ chồng ông B, bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến tranh chấp. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 1409-2022 thể hiện phần đất có tranh chấp có 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thể hiện trên phần đất tranh chấp gồm 311,9m² thuộc thửa đất số 776, 219,8m² thuộc thửa đất số 52 và 48,9m² thuộc thửa 892 có 41 cây cao su do ông Lâm Ngọc A trồng.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, theo biên bản hòa giải ngày 22/6/2023, người đại diện của bị đơn ông Lâm Ngọc A và đại diện của bà H1 đều xác định bà H1 nhận chuyển nhượng của ông A quyền sử dụng đất có diện tích đất là 18.507,4m² và bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với diện tích đất là 18.507,4m² nên ông A và bà H1 đồng ý sử dụng phần diện tích đúng với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất đang có tranh chấp nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 thì ông Lâm Ngọc A và bà H1 không sử dụng nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, chính bị đơn và người nhận chuyển nhượng đất của bị đơn đã thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 531,7m² (trong đó có 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52, cùng tờ bản đồ số 41), tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận của các bên. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2023 xác định trên diện tích đất đang có tranh chấp gồm 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và 219,8m² thuộc thửa đất số 52 có 38 cây cao su do ông Lâm Ngọc A trồng khoảng năm 2014 và hiện do ông Lâm Ngọc A quản lý.

[2.4] Xét thấy, diện tích 531,7m² đang có tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T1; trong đó có diện tích đất 311,9m² thuộc thửa đất số 776, tờ bản đồ 41 và diện tích đất 219,8m² thuộc thửa đất số 52. Đối với diện tích đất 311,9m² thuộc thửa đất số 776 là 01 phần trong tổng diện tích đất 1.330m² đã được giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng ông B, bà T1 và cha của ông A là ông Lâm Ngọc K1 bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2010/QĐST-DS ngày 16/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Lẽ ra khi sử dụng đất thì các bên phải tôn trọng ranh giới, mốc giới đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận, tôn trọng sự thỏa thuận của mình trước đó; nhưng thực tế quản lý, sử dụng thì ông Lâm Ngọc A vẫn tiếp tục sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông B, bà T1, tiến hành trồng cao su trên đất và khi chuyển nhượng cho bà H1 thì vẫn chuyển nhượng theo thực tế sử dụng (có chỉ ranh) mà không theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có mảnh trích đo địa chính thì bà H1 xác định: phần đất của bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng, không phải do bà Hoa đăng kê khai lần đầu nên bà H1 chỉ sử dụng phần đất bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận, bà H1 không có ý kiến gì với tổng diện tích đất đang có tranh chấp là 531,7m². Sau khi bà H1 không có ý kiến gì đối với tổng diện tích đất đang có tranh chấp là 531,7m² thì ông Lâm Ngọc A lại xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của mình. Tuy nhiên, như phân

tích ở trên thì phần đất đang có tranh chấp có tổng diện tích đất là 531,7m², trong đó có diện tích đất 311,9m² thuộc thửa đất số 776 và diện tích đất 219,8m² thuộc thửa đất số 52 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông B, bà T1.

[2.5] Đối với tài sản gắn liền với đất là 38 cây cao su trồng khoảng năm 2014 có giá trị là 18.202.000 đồng, do ông Lâm Ngọc A và ông A phải trả lại cho vợ chồng ông B, bà T1 quyền sử dụng đất này nên tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông B, bà T1 và vợ chồng ông B, bà T1 có trách nhiệm trả cho ông Lâm Ngọc A giá trị 38 cây cao su gắn liền với đất là: 18.202.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lâm Ngọc A kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để chuyển về cấp sơ thẩm xét xử lại nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Ngọc A.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lâm Ngọc A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Ngọc A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: Ông Lâm Ngọc A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0010559 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, 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 Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- 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