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

Bản án số: 145/2023/DS-PT
Ngày 27-4-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

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

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

Trong các ngày 20 và 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 20/2023/TB-TA ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Kỷ Minh D, sinh năm 1970;

2. Bà Tôn Nữ Bảo V, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: số 0, đường số 0, cư xá B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1962; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2022), có mặt.

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

1. Bà Dương Thị Hồng Y, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang S - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phi H – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền số 390/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/02/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm S, sinh năm 1981, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Ông Liu Chia C, sinh năm 1969, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1971, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

6. Bà Liêu Tú T, sinh năm 1971, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: phòng A Chung cư T, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Lê Văn T, sinh năm 1954, vắng mặt;

8. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1954, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: tổ A, khu phố H, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H trình bày*:

Ông Nguyễn Minh H là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 2.936,5m^2 thuộc thửa đất số 121, 122, 1245, tờ bản đồ số 14 tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất nêu trên là do ông bà cố nội của ông H để lại cho ông nội của ông H là ông Nguyễn Văn C (đã chết), ông C quản lý và sử dụng đất từ trước năm 1975. Đến năm 2003, ông C tặng cho ông H, được thể hiện bằng Đơn xin đăng ký đất sót thửa ngày 24/4/2003 và được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã (nay là phường) T xác nhận ngày 13/5/2003. Sau khi được tặng cho đất thì ông H trực tiếp quản lý, sử dụng khu đất nêu trên ổn định, lâu dài và đã lập hàng rào phân ranh với các chủ sử dụng đất liền kề, ông H đã trồng 42 cây cao su trên đất vào năm 2008, 01 cây lồng mức, 04 cây bàng, 03 cây trâm, 08 cây lộc vừng trên đất. Ông H đã tiến hành kê khai, đăng ký một phần khu đất trên và đã được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào

sổ 03219QSDĐ/TU ngày 27/4/2004 mang tên ông Nguyễn Minh H đối với một phần khu đất nêu trên thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.039,2m^2. Riêng một phần khu đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14 có diện tích 224,3m^2 và một phần khu đất thuộc thửa đất số 1245, tờ bản đồ số 14 có diện tích 673m^2 (đo đạc thực tế là 666,8m^2) thì chưa được cấp GCNQSDĐ vì bản đồ địa chính của phường T bị sai lệch.

Đến năm 2015, ông H làm thủ tục xin đo đạc lại thực tế khu đất mà ông H đang quản lý, sử dụng để điều chỉnh lại GCNQSDĐ đúng với hiện trạng sử dụng đất thì phát hiện ra một phần khu đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14 có diện tích 224,3m^2 và một phần khu đất thuộc thửa đất số 1245 (tách ra từ thửa 579), tờ bản đồ số 14 có diện tích 673m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ. Cũng qua đo đạc thực tế thì ông H được biết thửa đất số 1245 mà ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng trồng cao su từ năm 2008 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V.

Do vậy, ông Nguyễn Minh H đã làm đơn yêu cầu hòa giải tại UBND xã (nay là phường) T; kết quả hòa giải không thành nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận ông Nguyễn Minh H có quyền sử dụng diện tích đất 673m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 (nay được tách thửa mới là 1245), tờ bản đồ số 14 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi một phần GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06731 cấp cho ông Kỷ Minh D ngày 18/8/2017 đối với thửa đất số 579 để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất. Đối với tài sản gắn liền với đất tranh chấp là của nguyên đơn nên nguyên đơn không tranh chấp. Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích phần đất tranh chấp là 666,8m^2 thì nguyên đơn thống nhất, yêu cầu Tòa án công nhận ông Nguyễn Minh H có quyền sử dụng diện tích đất 666,8m^2 bao gồm diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 (nay được tách thửa mới là 1245); diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121; diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Đối với phần diện tích tranh chấp chênh lệch 6,2m^2 so với đơn khởi kiện ban đầu thì nguyên đơn xin rút yêu cầu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải tự di dời tài sản trên đất là 42 cây cao su, 01 cây lồng mức, 04 cây bàng, 03 cây trâm, 08 cây lộc vừng để trả lại cho bị đơn bà Tôn Nữ Bảo V và ông Kỷ Minh D diện tích đất 666,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thì nguyên đơn không đồng ý vì đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là của nguyên đơn quản lý và sử dụng hợp pháp từ trước đến nay.

- Bị đơn ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V trình bày:

Ngày 08/4/2016, bà Nguyễn Thị Cẩm S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 14.354m^2 thuộc các thửa đất số 110, 111, 433, 469, 574, 575, 576, 577, 578 và 579 thuộc tờ bản đồ số 13 và 14 tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cho ông Kỷ Minh D, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng T công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngày 13/6/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 443311, số vào sổ CS05169 cho ông Kỷ Minh D với tổng diện tích đất 14.354m^2 bao gồm các

thửa đất số 110, 111, 433, 469, 574, 575, 576, 577, 578 và 579 thuộc tờ bản đồ số 13 và 14. Đến năm 2017, do GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 443311, số vào sổ CS05169 bị mất nên ngày 18/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1003/QĐ-STNMT về việc hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 443311, số vào sổ CS05169 và cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho ông Kỷ Minh D với diện tích 14.354m^2 gồm các thửa đất số 110, 111, 433, 469, 574, 575, 576, 577, 578 và 579 thuộc tờ bản đồ số 13 và 14 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 423448, số vào sổ CS06731.

Bị đơn có nhờ đơn vị đo vẽ để tiến hành đo vẽ diện tích đất, theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng ranh đất (đã trừ phần đất mà nguyên đơn khởi kiện) do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Tùng Quân lập thì diện tích đất theo ranh mốc thực tế của bị đơn chỉ còn 13.263,751m^2, thiếu 1.090,249m^2 so với diện tích đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp. Căn cứ các GCNQSDĐ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp cho bà S, cấp và cấp lại cho ông Kỷ Minh D đều thể hiện thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.778m^2 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Kỷ Minh D.

Trong khi đó, tại Bản trích lục địa chính ngày 13/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T cấp theo yêu cầu của ông Nguyễn Minh H cũng như tại Công văn số 1653/CNTU-KT ngày 13/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T về việc giải quyết hồ sơ đề nghị đo đạc lại diện tích của ông Nguyễn Minh H đã xác định: "*…thửa đất 1245 tách đo bao từ thửa 579 tờ bản đồ số 14 (Thửa 579 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CS05169 cho ông Kỷ Minh D)*". Do đó có đủ căn cứ xác định phần đất thuộc một phần thửa đất số 579 (nay được tách thửa mới là 1245), tờ bản đồ số 14 tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T có diện tích 673m^2 mà ông Nguyễn Minh H đang sử dụng là lấn chiếm đất của ông Kỷ Minh D. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Minh H phải tự di dời 42 cây cao su, 01 cây lồng mức, 04 cây bàng, 03 cây trâm, 08 cây lộc vừng để trả lại cho bà Tôn Nữ Bảo V và ông Kỷ Minh D diện tích đất 673m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 (nay được tách thửa mới là 1245), tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích phần đất tranh chấp là 666,8m^2, bao gồm diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 (nay được tách thửa mới là 1245); diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121; diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa số 122, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thì phía bị đơn thống nhất. Bị đơn chỉ yêu cầu ông Nguyễn Minh H di dời tài sản trên đất và trả lại phần đất có diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H trả phần đất diện tích 182,9m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Hồng Y trình bày*:

Bà Y thống nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:

GCNQSDĐ số vào sổ 02197QSDĐ/TU được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 09/01/2002 cho hộ ông Lê Văn T được cấp trong trường hợp cấp GCNQSDĐ lần đầu theo quy định tại mục I Chương 3 của Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính. GCNQSDĐ số 02197QSDĐ/TU được cấp trên cơ sở bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế.

GCNQSDĐ số vào sổ 03285QSDĐ/TU được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 02/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Thanh L có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND huyện (nay là thành phố) T chứng thực ngày 02/5/2004 và được cấp theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001. GCNQSDĐ số vào sổ 03285QSDĐ/TU cấp trên cơ sở bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế.

Khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00155 do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm S ngày 01/6/2005 thì có tiến hành đo đạc tách thửa các thửa đất số 446, 443, 122, 151, 152, 153 thành các thửa đất 574, 575, 576, 577, 578, 579; tờ bản đồ số 14. Trong đó thửa đất số 579 có diện tích 2.778m^2 được đo đạc tách ra từ thửa đất số 122 (thửa đất số 122 có diện tích 3.346m^2 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thanh L). Khi đo đạc tách thửa thì không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề.

Khi cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T theo GCNQSDĐ số 03219QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 27/4/2004 thì không tiến hành đo đạc thực tế và không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề.

Năm 2010, ông Nguyễn Thanh L đo đạc chỉnh giảm thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14 có diện tích 568m^2 đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ 03285 QSDĐ/TU ngày 02/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Thanh L, khi làm việc được tính lại diện tích là 346m^2 giảm 222m^2 so với GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông L, qua đo đạc kiểm tra lại hiện trạng thực tế thì ông Nguyễn Thanh L không sử dụng diện tích đất trên (hiện trạng là một phần đường đất giao thông nông thôn do xã quản lý và một phần do ông Nguyễn Minh H quản lý, sử dụng) nhưng đã đo bao và xét cấp GCNQSDĐ nhầm cho hộ ông Nguyễn Thanh L. Ngày 02/6/2011, UBND xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) T ban hành Công văn số 173/UBND-KT về việc đề nghị chỉnh lý GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Thanh L. Căn cứ công văn trên thì ngày 09/6/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T) chỉnh giảm diện tích 568m^2 thuộc thửa đất số 122 đã được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 03285/QSDĐ/TU cho hộ ông Nguyễn Thanh L.

Ngày 10/11/2017, ông Nguyễn Minh H làm thủ tục để đo đạc lại diện tích đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 số vào số 03219QSDĐ/TU, khi tiến hành đo

đạc thực tế lại thửa đất số 121 thì phát hiện hai phần diện tích đất ông Nguyễn Minh H đang quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông H, trong đó: diện tích 224,3m^2 chỉnh giảm từ thửa đất số 122 của hộ ông Nguyễn Thanh L và diện tích 673m^2 thuộc thửa đất số 1245 tách đo bao từ thửa đất số 579 đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS05169 cho ông Kỷ Minh D. Sau đó, ông Nguyễn Minh H đã được UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH09095 ngày 27/11/2020 đối với diện tích đất 224,3m^2 thuộc thửa đất số 122 (diện tích đất chỉnh giảm từ thửa đất số 122 của ông Nguyễn Thanh L). Đối với diện tích đất 673m^2 thuộc thửa đất số 1245 tách đo bao từ thửa đất số 579 thì ông H chưa được cấp GCNQSDĐ.

Về việc biến động GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06731 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Kỷ Minh D thì ngày 03/6/2020 đổi tên xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương thành phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, tiếp tục sử dụng đất HNK (hàng năm khác) đến tháng 6/2070 (thửa đất số 577). Ngày 16/3/2021, người sử dụng đất thay đổi chứng minh nhân dân thành căn cước công dân số 079070014978, theo hồ sơ số: 004139.DT.006. Tiếp tục sử dụng đất hàng năm khác đến tháng 2/2071 (thửa 110, 433, 469).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H thống nhất trình bày:

Nguyên ông T và bà H là chủ sử dụng các thửa đất số 466, 526, 122, 150, 151, 359 theo GCNQSDĐ số vào sổ 02197QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 09/01/2002 cho hộ ông Lê Văn T, đây là tài sản riêng của vợ chồng ông T. Ngày 08/4/2004, vợ chồng ông T đã chuyển nhượng diện tích đất 8.451m^2 thuộc các thửa đất số 122, 151, 150, tờ bản đồ số 14 theo GCNQSDĐ nêu trên cho ông Nguyễn Thanh L. Do thời gian chuyển nhượng đã lâu nên vợ chồng ông T không nhớ cụ thể ranh mốc các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông L. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông L nhập, tách thửa đất như thế nào thì vợ chồng ông T không biết. Việc vợ chồng ông T chuyển nhượng đất cho ông L là hợp pháp nên không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án và đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với vụ án thì vợ chồng ông T không có tranh chấp hay yêu cầu gì nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L và bà Liêu Tú T thống nhất trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 446, 443, 122, 151, 152, 153, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương là do ông L nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H vào năm 2004. Khi ông Liêm nhận chuyển nhượng đất của ông T thì không tiến hành đo đạc thực tế. Đến năm 2005, thì vợ chồng ông L chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Cẩm S, khi chuyển nhượng đất cho bà Sương thì có tiến hành đo đạc, tách thửa đất số 446, 443, 122, 151, 152, 153, tờ bản đồ số 14 tại xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) T thành các thửa đất số 574, 575, 576, 577, 578, 579. Theo bản trích đo bản đồ ngày 15/3/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện (nay là thành phố) T thì thửa đất số 579 có diện tích 2.778m^2, tờ bản đồ số 14 được tách ra từ thửa đất số 122 (thửa đất số 122 có diện tích 3.346m^2). Khi chuyển nhượng đất cho bà S thì ông L có bàn giao đất cho bà S, hai bên có chỉ ranh giới và cắm mốc nhưng không có biên bản và không ký

giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề; thực tế đất của ông H thấp hơn đất của bà S khoảng 0,5m - 01m. Đối với vụ án trên thì ông L, bà T không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm S và ông Liu Chia C thống nhất trình bày:

Đầu năm 2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm S và ông Liu Chia C chuyển nhượng cho ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V diện tích đất 14.354m^2 tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AB 824879, số vào sổ H00155 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 01/6/2005. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà V thì bà S có đơn xin xác nhận bất động sản đối với diện tích đất 14.354m^2 tại UBND xã (nay là phường) T. Ngày 28/3/2016, UBND phường T có văn bản xác nhận diện tích đất nêu trên của vợ chồng bà S đủ điều kiện để giao dịch dân sự. Ngày 08/4/2016, vợ chồng bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D tại Văn phòng Công chứng T. Nguồn gốc diện tích 14.354m^2 gồm các thửa đất số 110, 111, 433, 469, 574, 575, 576, 577, 578 và 579 thuộc tờ bản đồ số 13 và 14 tại xã (nay là phường) T là do vợ chồng bà S nhận chuyển nhượng từ năm 2005 và được cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00155. Khi nhận chuyển nhượng đất thì do không có điều kiện nên vợ chồng bà S không canh tác và xây dựng gì trên đất, thỉnh thoảng có ghé thăm đất. Đến năm 2016, do kẹt tiền nên vợ chồng bà S đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Kỷ Minh D. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà S là đúng theo quy định của pháp luật, việc ông D quản lý, sử dụng đất hay phát sinh tranh chấp là do ông Kỷ Minh D giải quyết nên đề nghị Tòa án không đưa ông C và bà S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do bận công việc nên bà S và ông Liu Chia C xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 6,2m^2 cho ông Nguyễn Minh H; người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H trả phần đất diện tích 182,9m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 666,8m^2 (bao gồm diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579; diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121 và diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa đất số 122 - nay được tách thửa mới là 1245), tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh một phần GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06731 cấp cho ông Kỷ Minh D ngày 18/8/2017 với giảm phần diện tích 490,1m^2 đối với thửa đất số 579 để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất. Bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Minh H phải tự di dời tài sản trên đất và trả lại phần đất có diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 6,2m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kỷ Minh Du, bà Tôn Nữ Bảo Vy về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh Hậu trả lại phần đất có diện tích 182,9m^2 tọa lạc tạiphường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H đối với bị đơn ông Kỷ Minh D, bà Tôn Nữ Bảo V về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Ông Nguyễn Minh H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 666,8m^2 (bao gồm diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579; diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121 và diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa đất số 122), tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp thửa đất số 121; hướng Tây, Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 579; hướng Bắc giáp thửa đất số 122 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 423448, số vào sổ CS06731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2017 mang tên ông Kỷ Minh D đối với thửa đất số 579 để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất.

Ông Nguyễn Minh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kỷ Minh D, bà Tôn Nữ Bảo V đối với nguyên đơn ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H di dời tài sản trên đất và trả lại phần đất có diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2022, bị đơn ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V là ông Nguyễn Xuân T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H là ông Thái Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. 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 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H diện tích đất 673m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 (nay được tách thửa mới 1245), tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn di dời 42 cây cao su, 01 cây lồng mức, 04 cây bàng, 03 cây trâm, 08 cây lộc vừng để trả lại cho bị đơn diện tích đất 673m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 (nay

được tách thửa mới là 1245), tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T.

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 666,8m^2 gồm diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579; diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121 và diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa số 122, tờ bản đồ số 14.

Đối với diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121 và diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa số 122, tờ bản đồ số 14, hiện nay bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Do bị đơn đã rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ.

Đối với diện tích đất 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 có nguồn gốc như sau: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2002 cấp cho ông Lê Văn T thì thửa đất số 122 (được tách thành thửa 579) có diện tích 3.346m^2. Đến năm 2004 ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 122 từ ông T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.346m^2. Năm 2005, bà S nhận chuyển nhượng các thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 14.354m^2, trong đó có thửa đất số 579 (được tách từ thửa 122) có diện tích 2.778m^2. Năm 2016, bà S chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bị đơn và vẫn giữ nguyên hiện trạng của thửa đất số 579 là 2.778m^2, diện tích đất giảm so với được cấp ban đầu là 568m^2.

Đối với nguồn gốc đất của nguyên đơn, vào năm 2004, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 121 có diện tích 2.080m^2 trên cơ sở Đơn xin đăng ký đất sót thửa ngày 24/4/2003 của ông Nguyễn Văn C (ông nội của nguyên đơn). Đến năm 2015, nguyên đơn yêu cầu đo đạc lại thửa đất 121, tại Mảnh trích đo địa chính số 377 của Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T xác định thửa đất số 121 có diện tích 2.745m^2, tăng 665m^2.

Như vậy, đối chiếu với hình thể trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 579 từ thời điểm cấp lần đầu là năm 2004 đến thời điểm cấp lại năm 2016 thì diện tích đất tranh chấp 490,1m^2 thuộc thửa đất số 579 của bị đơn, không thuộc thửa đất số 122 của nguyên đơn nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cho rằng phần diện tích 490m^2 cấp nhầm là không có cơ sở, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định pháp luật, bị đơn kháng cáo có căn cứ chấp nhận một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với diện tích đất 490,1m^2.

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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Dương Thị Hồng Y, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Thị Cẩm S, ông Liu Chia C, ông Nguyễn Thanh L, bà Liêu Tú T có đơn yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H đã được Tòa án

triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 6,2m^2 cho ông Nguyễn Minh H; người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H trả phần đất có diện tích 182,9m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định không kháng cáo đối với phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố mà các đương sự đã tự nguyện rút nên phần này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất 666,8m^2 (bao gồm diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579; diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121 và diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh một phần GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06731 cấp cho ông Kỷ Minh D ngày 18/8/2017 với giảm phần diện tích 490,1m^2 đối với thửa đất số 579 để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất.

[4] Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu ông Nguyễn Minh H phải tự di dời tài sản trên đất và trả lại phần đất có diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thể hiện: đất tranh chấp có diện tích tích 666,8m^2 thuộc tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, bao gồm:

Diện tích 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tài sản trên đất gồm 32 cây cao su trên 10 năm tuổi, 01 cây lồng mứt từ 09 đến 10 năm tuổi, 04 cây tràm đường kính 05cm, 03 cây trâm trên 05 năm tuổi, 08 cây lộc vừng trên 10 năm tuổi, hàng rào cột bê tông kẽm gai gồm 23 trụ và 06 trụ bê tông đã bị hư hỏng 01 phần.

Diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121, tài sản trên đất gồm 03 cây cao su trên 10 năm tuổi.

Diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa số 122, tài sản trên đất gồm 07 cây cao su trên 10 năm tuổi.

Tất cả các tài sản có trên đất là do nguyên đơn ông Nguyễn Minh H trồng, đối với hàng rào do ông H thiết lập trên cơ sở hàng rào cũ của ông L (nối tiếp với 06 trụ bê tông có sẵn).

Hiện trạng phần đất tranh chấp thấp hơn phần đất còn lại của bị đơn từ 0,5m đến 01m.

[6] Ông Nguyễn Minh H trình bày nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn C (ông nội của nguyên đơn) để lại, ông H cho rằng ông H quản lý, sử dụng đất từ trước năm 2003 và trồng cây trên đất từ năm 2008 cho đến nay.

[7] Xét, đối với diện tích 46,4m^2 thuộc phần diện tích chỉnh lý giảm từ thửa đất số 121 và diện tích 130,3m^2 thuộc phần diện tích giảm từ thửa số 122, tờ bản đồ số 14 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Theo kết quả đo đạc tại cạnh hướng Đông phần diện tích 130,3m^2 tiếp giáp thửa đất số 87 của bà Đoàn Thị Q, bà Q xác định ở gần phần đất ông H và ông D, bà V đang tranh chấp và phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Minh H trồng cây cao su được khoảng hơn 10 năm nay và bà Q cũng không ý kiến tranh chấp. Như vậy, có cơ sở xác định giữa chủ sử dụng đất thửa đất số 87 và ông H đã có sự phân ranh đất, bà Q xác định ở gần phần đất tranh chấp và xác định phần đất do ông H quản lý, sử dụng và cũng không có ý kiến về việc tranh chấp đối với phần đất này. Tại Biên bản xác minh ngày 23/6/2022, ý kiến của đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã (nay thành phố) T tỉnh Bình Dương xác định diện tích đất tranh chấp trên không thuộc đất công và được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất có quá trình sử dụng ổn định, lâu dài. Xét thấy, ông Nguyễn Minh H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất, kết quả xác minh tại UBND phường T cũng xác định phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Minh H quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Năm 2008, thì ông H đã trồng cây cao su trên đất cho đến nay. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần diện tích đất trên cho ông H là có căn cứ theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định không kháng cáo đối với diện tích trên. Do vậy, phần diện tích đất này không bị kháng cáo và không bị quyết định kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[8] Đối với phần đất 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579 có nguồn gốc từ thửa đất số 122 do ông Lê Văn T được cấp GCNQSDĐ lần đầu số vào sổ 02197QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 09/01/2002. Ngày 08/4/2004, vợ chồng ông T đã chuyển nhượng diện tích đất 8.451m^2 thuộc các thửa đất 122, 151, 150; tờ bản đồ số 14 theo GCNQSDĐ nêu trên cho ông Nguyễn Thanh L. Đến năm 2005, vợ chồng ông L chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Cẩm S. Năm 2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm S và ông Liu Chia C chuyển nhượng cho ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V với diện tích đất 14.354m^2 (bao gồm thửa đất số 579 – được tách từ thửa đất số 122). Ông Kỷ Minh D đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 443311, số vào sổ CS05169 cho ông Kỷ Minh D với tổng diện tích đất 14.354m^2 gồm các thửa 110, 111, 433, 469, 574, 575, 576, 577, 578 và 579 thuộc tờ bản đồ số 13 và 14 tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

[8.1] Theo kết quả cung cấp thông tin của người đại diện hợp pháp của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương tại Biên bản làm việc ngày 28/4/2021, Công văn số 3325/CNTU-ĐK ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và hồ sơ cấp GCNQSDĐ nhận thấy GCNQSDĐ số vào sổ 02197QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 09/01/2002 cho ông Lê Văn T thể hiện: việc cấp đất cho ông T được cấp trên cơ sở bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế. Khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông T thì cũng không tiến hành đo đạc thực tế. Sau đó, ông L chuyển nhượng đất cho

bà S thì có tiến hành đo đạc tách thửa các thửa đất số 446, 443, 122, 151, 152, 153 thành các thửa đất số 574, 575, 576, 577, 578, 579 tờ bản đồ số 14. Tuy nhiên, khi đo đạc tách thửa thì không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề, không có niêm yết về ranh giới, mốc giới thửa đất khi đo đạc tách thửa. Năm 2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm S và ông Liu Chia C chuyển nhượng cho ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V phần đất nêu trên, khi chuyển nhượng chỉ thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính chứ không thực hiện việc đo đạc thực tế đối với phần đất chuyển nhượng. Năm 2010, ông Nguyễn Thanh L có đo đạc chỉnh giảm thửa đất số 122, thửa đất số 122 đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ 03285 QSDD/TU ngày 02/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Thanh L với diện tích là 568m^2, khi đo đạc tính lại diện tích là 346m^2 giảm 222m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, qua đo đạc thực tế thì ông Nguyễn Thanh L không sử dụng diện tích đất trên (hiện trạng là một phần đường đất giao thông nông thôn do xã quản lý và một phần do ông Nguyễn Minh H quản lý, sử dụng) nhưng đã đo bao và xét cấp GCNQSDĐ nhầm cho hộ ông Nguyễn Thanh L. Ông Nguyễn Minh H đã được UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH09095 ngày 27/11/2020 đối với diện tích đất 224,3m^2 thuộc thửa đất 122 (diện tích đất chỉnh giảm từ thửa đất số 122 của ông Nguyễn Thanh L).

[8.2] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngày 24/4/2003 ông Nguyễn Văn C (ông nội của ông H) có *"Đơn xin đăng ký đất xót thửa"* được UBND xã (nay là phường) T xác nhận ngày 13/5/2003, nội dung đơn thể hiện ông C có diện tích đất tờ bản đồ 14, ông C cho cháu là Nguyễn Văn H được đăng ký phần đất trên. Trên cơ sở đơn đăng ký xót thửa, ông H đã đăng ký, kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T theo GCNQSDĐ số vào sổ 03219QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 27/4/2004. Khi cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 thì không tiến hành đo đạc thực tế và không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Ngày 10/11/2017, ông Nguyễn Minh H làm thủ tục để đo đạc lại diện tích đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 số vào sổ 03219QSDĐ/TU, khi tiến hành đo đạc thực tế lại thửa đất số 121 thì phát hiện hai phần diện tích đất ông Nguyễn Minh H đang quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông H, trong đó: diện tích 224,3m^2 chỉnh giảm từ thửa đất số 122 của hộ ông Nguyễn Thanh L và diện tích 666,8m^2 hiện đang tranh chấp với ông D, bà V. Sau đó, ông Nguyễn Minh H đã được UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH09095 ngày 27/11/2020 đối với diện tích đất 224,3m^2 thuộc thửa đất số 122 (diện tích đất chỉnh giảm từ thửa đất số 122 của ông Nguyễn Thanh L).

[8.3] Như vậy, có cơ sở xác định ông Nguyễn Minh H là người quản lý, sử dụng thửa đất số 121 và một phần thửa đất số 122 nhưng khi cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thanh L do cấp trên cơ sở bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế nên một phần đất của ông H đang quản lý, sử dụng nhưng đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T, ông L. Điều này được chính ông L xác định khi chuyển nhượng đất thì ông L có bàn giao đất cho bà S, hai bên có chỉ ranh giới và cắm mốc nhưng không có biên bản và không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề; thực tế đất của ông H thấp hơn đất của bà S khoảng 0,5m - 01m, bên đất của ông H đã có trồng cây, còn đất ông L chuyển nhượng cho bà S thì để đất trống. Bà S xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất thì không canh tác và xây dựng gì trên đất. Lời thừa nhận của ông L cũng như bà S phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa phúc thẩm,

người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định khi nhận chuyển nhượng từ bà S thì bà S khi giao đất có chỉ có phần đất ông H đang quản lý, sử dụng có cây trồng và cho rằng đất đang bị lấn chiếm nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà S có giao phần đất ông H đang quản lý, sử dụng cho ông D, bà V. Do đó, có căn cứ xác định khi ông D nhận chuyển nhượng đất từ bà S thì tại phần diện tích đất tranh chấp đã có cây cao su do ông H trồng từ năm 2008. Như vậy, có cơ sở xác định, khi bà S chuyển nhượng đất cho ông D thì chỉ chuyển nhượng phần đất trống, không có cây trồng hay tài sản gì trên đất. Ông Kỷ Minh D nhận chuyển nhượng đất từ bà S (trong đó có thửa đất số 579) nhưng cũng không tiến hành đo đạc thực tế nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà V đã cấp luôn phần đất ông H đang quản lý, sử dụng.

[8.4] Ông H quản lý, sử dụng diện tích tranh chấp từ năm 2003 trên cơ sở ông C cho đất theo *"Đơn xin đăng ký đất xót thửa"*. Đến năm 2008, ông H trồng cao su và một số cây trồng khác trên đất, khi đó chủ sử dụng thửa đất số 579 là bà Nguyễn Thị Cẩm S cũng không có ý kiến phản đối. Đồng thời, giữa hai phần đất có sự chênh lệch rất rõ, phần đất ông H thấp hơn phần đất bà S từ 0,5m đến 01m. Điều này phù hợp với kết quả xác minh tại UBND phường T ngày 31/3/2021 thể hiện phần đất hai bên tranh chấp do ông Nguyễn Minh H quản lý, sử dụng từ trước đến nay (ông H đã trồng cây cao su khoảng năm 2009), từ trước đến nay, bà S và ông D không quản lý, sử dụng phần đất có tranh chấp, phần đất của ông D là đất trống, còn đất của ông H đã trồng cao su từ khoảng năm 2009, ranh đất giữa hai bên là trụ bê tông, kẽm gai do ông L đã xác lập từ năm 2005 trước khi chuyển nhượng cho bà S và chính ông L cũng xác định đất của ông H thấp hơn đất của bà S khoảng 0,5m - 01m. Như vậy, ranh giới đất giữa phần ông H quản lý, sử dụng với đất bà S đã được xác lập từ thời ông L theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, theo ranh giới xác lập thì phần diện tích 490,1m^2 thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông H và thực tế khi ông L chuyển nhượng cho bà S, sau đó bà S chuyển nhượng cho ông D, bà V là không bao gồm phần đất tranh chấp, chuyển nhượng theo hiện trạng là phần đất trống, không có cây trồng hay tài sản trên đất. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn ông Nguyễn Minh H có quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, giữa hai bên đã có ranh đất rõ ràng nên việc ông H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn ông D, cho rằng ông H lấn chiếm đất và yêu cầu ông H di dời tài sản trên đất trả lại diện tích đất 490,1m^2 là không có cơ sở.

[8.5] Đối với diện tích đất 490,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 423448, số vào sổ CS06731 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Kỷ Minh D. Như trên đã phân tích do ông H là người quản lý, sử dụng đất nhưng khi cấp đất đã không cấp đúng hiện trạng sử dụng đất nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh lại cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn ông D, bà V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp một phần đối với diện tích đất 490,1m^2.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Kỷ Minh D và bà Tôn Nữ Bảo V mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006147 và số 0006148 cùng ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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

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

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

Đinh Thị Mộng Tuyết