

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 110/2025/DS-PT
Ngày 27-02-2025
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 Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

- 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 637/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 35/2025/QĐ-PT ngày 13/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 83/2025/QĐ-PT ngày 06/02/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Tiến N, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023); có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh A, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/9/2024); có mặt.

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

1. Ông Đặng Khắc G1, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Ông Trần Hậu Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: số I, khu B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện D; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Phương L; chức vụ: Chủ tịch UBND huyện D; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh T1; chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (Văn bản ủy quyền số 2771/UBND-KT ngày 03/6/2024); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Bùi Thị A1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1952; địa chỉ: L, xã T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1940; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 13/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2024; quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Tiến N trình bày:

Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1922 (chết 2007) và bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1934 (chết 2019) có một người con là bà Nguyễn Thị T và một người con nuôi là bà Nguyễn Thị G; ông T3, bà T4 sống ở địa phương từ trước năm

1975; quá trình chung sống, cha mẹ có khai phá được một phần đất để trồng lúa, đậu; năm 1994, cha mẹ có cho bà G một phần đất diện tích 1.000m² để sinh sống, cho bà T phần đất 260m² để trồng rau, sau này là trồng cao su, còn lại là đất của cha mẹ chưa chia.

Năm 1997, bà G làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì kê khai luôn phần đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 00797 QSDĐ ngày 23/12/1997 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị G. Năm 2015 bà G làm thủ tục đổi sổ, thì bà T mới biết phần đất 260m² do bà T đang sử dụng trồng cao su nằm trong GCNQSDĐ số CS009 ngày 14/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà G. Bà T có yêu cầu trả lại phần đất trên nhưng bà G không đồng ý. Năm 2018, bà G đã ký vào bản cam kết trả lại đất cho bà T vào ngày 27/5/2018 nhưng đến nay bà G không thực hiện. Do đó, bà T khởi kiện buộc bà G trả lại phần đất có diện tích 260m² được phân ranh giới bằng trụ bê tông nằm trong thửa đất số 1480, tờ bản đồ số 42, tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ thể là tại buổi đo đạc ngày 28/7/2023, bà T chỉ phần đất tranh chấp để đo đạc lớn hơn nhiều lần so với phần đất theo khởi kiện ban đầu, cụ thể theo đơn kiện bổ sung ngày 26/10/2023, bà T yêu cầu bà G trả lại 1.100m² (kết quả đo đạc thực tế 766,6m²) nên bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu bà G trả lại phần đất 1.100 m² (kết quả đo đạc thực tế 766,6m²).

Phần đất tranh chấp thứ hai diện tích 549,8m² có nguồn gốc do cha mẹ để lại làm nơi thờ cúng. Khi bà T khởi kiện đến UBND xã T thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận nên bà T khởi kiện yêu cầu bà G chấm dứt hành vi trái pháp luật không được sử dụng phần đất trên. Sau khi có bản vẽ, bà T phát hiện đất đã cấp giấy chứng nhận cho bà G vào tháng 02/2023. Vì vậy, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu bà G trả lại phần đất có diện tích đất 549,8m² và tuyên hủy GCNQSDĐ số vào sổ CH07690 ngày 24/02/2023 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị G. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà T rút yêu cầu không tranh chấp phần đất 549,8m².

Tại phiên tòa, bà T tiếp tục rút yêu cầu đối với phần đất tranh chấp còn lại (766,6m² - 260m²) là 506,6m². Nội dung khởi kiện còn lại là yêu cầu bà G trả lại phần đất 260m² thuộc thửa số 1480, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà T đồng ý với kết quả đo đạc, định giá theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2023, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 873-2023 ngày 06/10/2023, trích lục bản vẽ ngày 06/10/2023, biên bản định giá ngày 05/6/2024.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị G, giấy thỏa thuận cam kết ngày 27/5/2018, giấy chứng tử của ông Nguyễn Văn T3, trích lục khai tử của bà Nguyễn Thị T4, trích lục giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị T, thông báo nộp thuế nông nghiệp của bà T4, đơn xin hòa giải ngày 09/01/2023, biên bản hòa giải cơ sở ngày 05/01/2023, biên bản hòa giải cơ sở

ngày 16/02/2023, biên bản hòa giải ngày 03/3/2023, giấy xác nhận ngày 24/4/2024, biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2024.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2024, ngày 16/5/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị G và đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Minh A trình bày:

Bà G có cha mẹ nuôi là ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1922 (chết 2007) và bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1934 (chết 2019); nguồn gốc phần đất tranh chấp theo GCNQSDĐ số 00797 QSDĐ ngày 23/12/1997 và GCNQSDĐ số CH07690 ngày 24/02/2023 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do cha mẹ nuôi để lại cho bà G; sau đó bà G trồng cây, xây nhà, sử dụng nhiều năm nay không ai tranh chấp, cụ thể:

- Phần đất tranh chấp 766,6m², trong đó có 260m² theo giấy thỏa thuận cam kết ngày 27/5/2018, có nguồn gốc cha mẹ nuôi để lại cho bà G và được bà G kê khai theo GCNQSDĐ số 00797 do UBND huyện B cấp ngày 23/12/1997. Quá trình sử dụng đất, bà T sang gặp bà G xin mượn phần đất giáp ranh với bà X để trồng rau lang nuôi heo; năm 2011-2012, trồng cao su; năm 2018, bà T mang tờ giấy thỏa thuận, cam kết đưa cho bà G ký và nói xin đất trồng rau nên bà G tin tưởng ký tên mà không đọc nội dung. Nay, bà T yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp 766,6m², trong đó có 260m² thì bà G không đồng ý.

- Đối với phần đất có diện tích 549,8m² theo GCNQSDĐ số CH07690 ngày 24/02/2023 thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này cha mẹ để lại cho bà G sử dụng từ mấy mươi năm. Từ khi sử dụng đến nay, không ai phản đối tranh chấp nên yêu cầu khởi kiện của bà T không có căn cứ.

Tại phiên tòa, bà T rút yêu cầu đối với phần đất 549,8m² và phần đất tranh chấp còn lại (766,6m² - 260m²) là 506,6m² thì bà G không có ý kiến.

Về ranh giới sử dụng đất không đúng ranh cấp giấy chứng nhận giữa bà G và bà X, ông Đ thì bà G không tranh chấp, thống nhất sử dụng theo hiện trạng.

Bà G đồng ý với kết quả đo đạc, định giá theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2023, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 873-2023 ngày 06/10/2023, trích lục bản vẽ ngày 06/10/2023, biên bản định giá ngày 05/6/2024.

Biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Khắc G1 trình bày:

Nguồn gốc đất theo GCNQSDĐ số CS009 ngày 14/8/2015 và GCNQSDĐ số CH07690 ngày 24/02/2023 cấp cho bà Nguyễn Thị G là do ông bà để lại cho bà G nên là tài sản của một mình bà G. Trên đất tranh chấp chỉ có bà G và ông G1 sinh sống, chồng bà G và các con bà G không có công sức đóng góp. Ông G1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, vì đất tranh chấp là do mẹ bà G sử dụng từ xưa đến nay, được Nhà nước cấp quyền sử dụng đúng quy định pháp luật nên hoàn toàn hợp pháp.

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

Ranh hiện trạng sử dụng giữa bà X và bà G không đúng ranh cấp giấy chứng nhận, cụ thể là thửa số 555 và số 456, bà X sử dụng một phần đất nằm trong GCNQSDĐ số CS 0009 ngày 14/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị G. Tuy nhiên, bà X và bà G không tranh chấp, hai bên đồng ý sử dụng đúng ranh thực tế.

Về nội dung vụ án bà X có trình bày bà G là con nuôi của bà T4 (đã chết), bà T là con ruột của bà T4; nguồn gốc đất tranh chấp là cha mẹ để lại cho hai chị em, hiện nay trên đất chỉ có bà G và ông G1 sinh sống.

Đối với phần đất tranh chấp 260m² thì bà T là người sử dụng để trồng rau nuôi heo, sau đó là trồng cây cao su, các phần đất còn lại bà G sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hậu Đ trình bày:

Hiện trạng sử dụng đất giữa ông Đ và bà G không đúng ranh cấp giấy chứng nhận nhưng ông Đ và bà G không tranh chấp, đồng ý sử dụng theo hàng rào trụ bê tông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D trình bày:

Đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ trong hồ sơ giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh B trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 189, 223, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 5, 6, 105 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị G.

1.1. Bà Nguyễn Thị G được quyền sử dụng phần đất diện tích 260m² thuộc thửa số 1480, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 0009 ngày 14/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị G.

1.2. Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 270.133.800 đồng (hai trăm bảy mươi triệu một trăm ba mươi ba nghìn tám trăm đồng), bao gồm: 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) giá trị 260m² đất tranh chấp và 10.133.800 đồng (mười triệu một trăm ba mươi ba nghìn tám trăm đồng) giá trị cây cao su trên đất.

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

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với phần đất 549,8m² thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 07690 cấp ngày 24/02/2023 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị G.

1.4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với phần đất đo đạc thực tế 506,6m² (theo đơn kiện bổ sung 840m²) thuộc thửa số 1480, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 0009 ngày 14/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị G.

2. Chi phí tố tụng: **Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thanh lý bản vẽ, chi phí định giá phần đất tranh chấp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Bị đơn bà Nguyễn Thị G phải chịu để hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.**

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/9/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể bà G không phải trả lại 270.133.800 đồng cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên 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: Bà G trình bày phần đất tranh chấp diện tích 260m² được bà T4 (mẹ ruột) cho bà G sử dụng từ năm 1990 trước khi bà G được cấp giấy chứng nhận, ban đầu bà T trồng rau lang nuôi heo, sau đó trồng cao su cho đến nay. Bị đơn trình bày nguồn gốc phần đất là do cha mẹ để lại (bà T4) cho bà G; bà G sử dụng nhiều năm nay không có ai tranh chấp; đối với phần đất tranh chấp 260m² theo giấy thỏa thuận cam kết ngày 27/5/2018 có nguồn gốc cha mẹ để lại cho bà G nhưng bà T có xin mượn đất để trồng rau lang nuôi heo; thời gian sau, bà T phá rau lang trồng cao su sử dụng cho đến nay. Như vậy, việc bà G thừa nhận quá

trình sử dụng đất của bà T là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo giấy thỏa thuận và cam kết ngày 27/5/2018 bà T cung cấp có nội dung bà G cam kết trả lại cho bà T 260m² (*phần đất này bà T có cắm trụ phân ranh*); tại biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2024 và ngày 16/5/2024, bà G thừa nhận có ký tên vào giấy thỏa thuận và cam kết trả lại đất nhưng không đọc nội dung nên không rõ bà T viết gì trong tờ giấy; bà G không có chứng cứ chứng minh cho sự việc trên, đồng thời bị đơn biết đọc, biết viết, đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình.

Kết quả xác minh hàng xóm xung quanh đất tranh chấp thể hiện bà T là người sử dụng phần đất 260m² từ mấy mươi năm nay, ban đầu là trồng rau, sau đó trồng cây cao su; bà G biết sự việc này nhưng không phản đối; hiện nay cây cao su do bà T trồng vẫn còn trên đất, còn cây cao su của bà G trồng ở bên cạnh phần đất 260m² đã bị bà G cưa chặt.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định phần đất 260m² là tài sản cha mẹ để lại cho bà T và thực tế bà T là người sử dụng đất nhiều năm liên tục mà không ai phản đối đối tranh chấp nên yêu cầu khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn bà G kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D, UBND tỉnh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà Nguyễn Thị X, ông Trần Hậu Đ 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.

[1.2] Bị đơn bà G chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với mục 1.2 phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc: Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 270.133.800 đồng (hai trăm bảy mươi triệu một trăm ba mươi ba nghìn tám trăm đồng), bao gồm: 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) giá trị 260m² đất tranh chấp và 10.133.800 đồng (mười triệu một trăm ba mươi ba nghìn tám trăm đồng) giá trị cây cao su trên đất; bà G không kháng cáo các mục khác phần quyết định của bản án sơ thẩm; đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo quy định pháp luật nên các phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn.

[1.3] Đối với ông Lê Văn X1 có sống chung với bà G trước năm 1986 nhưng không đăng ký kết hôn, không ở trên đất tranh chấp từ năm 1986 và không có công sức đóng góp trên đất tranh chấp; ông Đặng Văn B – đã chết (chồng sau của bà G), Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà T là con ruột của bà Nguyễn Thị T4 (đã chết) và ông Nguyễn Văn T3 (chết năm 2007); bà Nguyễn Thị G là con nuôi của bà T4, ông T3.

[2.2] Theo Mạnh trích lục địa chính số 873 ngày 06/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục số 68 – 70, 76, 77), thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 260m² (đất cây lâu năm) nằm trong tổng diện tích 1.331,7m² thuộc một phần thửa số 1480, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; tài sản trên đất: 20 cây cao su trồng năm 2012 + 03 cây cao su nhỏ trồng năm 2012, do bà T trồng.

[2.3] Hồ sơ cấp và biến động quyền sử dụng đất thể hiện: Bà Nguyễn Thị G là chủ sử dụng diện tích đất 1.332m² thuộc thửa số 442 (860m²), số 457 (472m²), tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã T, huyện D theo GCNQSDĐ số K 223587, số vào sổ 00797 ngày 23/12/1997 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị G; nguồn gốc đất do cha mẹ cho năm 1994. Năm 2015, bà G có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, đến ngày 14/8/2015 bà Nguyễn Thị G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 233640, số vào sổ CS0009 đối với diện tích 1.331,7m² thuộc thửa số 1480 (hợp thửa số 442, 457 thành thửa mới).

[2.3] Ngày 27/5/2018, bà G lập “giấy thỏa thuận và cam kết” có nội dung: *“Nguyên đất mẹ cho năm 1994. Thửa đất số 1480 tờ bản đồ 42 địa chỉ ấp X xã T huyện D tỉnh Bình Dương. Diện tích đất 1.331,7m². Sự nhầm lẫn đất ruộng vào sổ tôi của Nguyễn Thị T diện tích khoảng 260m² dính liền vào sổ đất tôi. Thửa đất số 1480 giáp với Nguyễn Thị X thửa đất số 456 bản đồ 42 hiện ấp X huyện D tỉnh BD. Tôi là Nguyễn Thị G làm giấy cam kết hoàn trả lại đất cho Nguyễn Thị T số đã nêu trên diện tích 260m². Nếu sau này có luật định tách sổ đất cho Nguyễn Thị T tôi hoàn toàn chấp thuận. Người viết giấy Nguyễn Thị G tôi chịu trách nhiệm những điều đã nêu trên”*. Giấy này có bà G và người làm chứng Nguyễn Thị X, Bùi Văn K ký và ghi họ tên.

[2.4] Bà T, bà G đều thống nhất trình bày đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ để lại (bà T4), có việc lập giấy thỏa thuận và cam kết ngày 27/5/2018, đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà T cho rằng đất được bà T4 cho bà T sử dụng từ những năm 1990 trước khi bà G được cấp giấy chứng nhận; bà G cho rằng đất do cha mẹ để lại cho bà G, bà G sử dụng nhiều năm nay không ai tranh chấp và cho bà T mượn đất để trồng rau lang nuôi heo, sau đó bà T trồng cao su sử dụng cho đến nay.

Đối với giấy thỏa thuận và cam kết ngày 27/5/2018, bà G thừa nhận có ký tên vào giấy này nhưng không đọc nội dung nên không rõ bà T viết gì. Bà G không có chứng cứ chứng minh cho sự việc trên, đồng thời bị đơn biết đọc và biết viết, đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Đồng thời, kết quả xác minh hàng xóm xung quanh đất tranh chấp thể hiện bà T là người sử dụng phần đất 260m² và trồng cây trên đất, bà G biết sự việc này nhưng không phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất 260m² là tài sản cha mẹ để lại cho bà T nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà G trả lại phần đất tranh chấp cho bà T nhưng do đất không đủ điều kiện tách thửa (Công văn 172/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 23/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D trả lời cho Tòa án) nên buộc bà G trả lại cho bà T giá trị đất 260.000.000 đồng và cây cao su trên đất 10.133.800 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

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

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 1 Điều 308 và 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị 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 huyện D;
- TAND huyện D;
- 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**

Nguyễn Thị Duyên Hằng