

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 329/2023/DS-PT  
Ngày 15-8-2023  
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 Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;  
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày: 08 tháng 5; 08 và 15 tháng 8 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 20/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/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, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 150/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 92/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2023; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 54/2023/TB-TA ngày 04 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 312/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1948; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 21/02/2022), (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: số C đường số B, tổ B, khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13/3/2023), (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Ngân T2, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

5. Ông Nguyễn Tấn N1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Mạnh T3, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

7. Bà Phạm Kim P, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Mạnh T4, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

9. Bà Võ Thị T5, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Duy T6, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

12. Bà Nguyễn Thị Thu V1, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

13. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

14. Bà Nguyễn Thị R1, sinh năm 1943; địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

15. Bà Phạm Thị Kim T7, sinh năm 1956; địa chỉ: số A C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có đơn xin vắng mặt).

16. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp T, xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

17. Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, phường U, thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Tấn L2 – Trưởng Phòng T8 (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/12/2020), (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nội vợ của ông Nguyễn Tấn T là cố Nguyễn Quới Q (đã chết) để lại cho cha mẹ vợ ông T là cụ Nguyễn Văn L3 (chết năm 1966) và cụ Nguyễn Thị N2 (chết năm 2019). Sau khi ông L3 chết, đến năm 1989 cụ N2 cho vợ chồng ông T diện tích đất khoảng 570m<sup>2</sup>, việc cho đất chỉ nói bằng lời nói, không có văn bản. Cùng năm 1989, sau khi được cho đất thì vợ chồng ông T đã xây dựng một căn nhà lá để ở, đến năm 1993 thì vợ chồng ông T xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở cho đến nay. Quá trình sử dụng đất thì năm 1995, ông T có kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Đến ngày 13/7/1996, ông T được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00000/4CNSH diện tích 48m<sup>2</sup>, không được cấp GCNQSDĐ. Do không hiểu biết nên ông T cứ nghĩ việc được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là đã được cấp GCNQSDĐ nên không có khiếu nại hay ý kiến gì. Quá trình canh tác và sử dụng đất thì khoảng năm 1990 gia đình ông T có thể chấp để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện T, đến năm 2003 thì tiếp tục thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng.

Năm 2001, ông Nguyễn Ngọc T1 làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ đối với cả phần đất có nhà của ông T đang quản lý, sử dụng là không đúng quy định.

Ông T1 cho rằng đã được cụ N2 cho đất theo “Đơn xin chia ruộng đất cho con ngày 11/5/1993”. Ông T viết 06 bản “Đơn xin chia ruộng đất cho con” để giao cho 06 người con, đối với 03 bản mà ông T1, ông C, ông C1 giữ có để chừa một phần trống sau phần “diện tích 03 nơi là”, còn 03 bản do bà R, bà R1, bà V1 giữ thì không có chừa phần trống. Qua xem xét bản chính Đơn xin chia ruộng đất cho con do ông T1 cung cấp thì nhận thấy chữ “là” được sửa thành chữ “và” và viết thêm số “2.730m<sup>2</sup> thổ” có màu mực khác với nội dung còn lại.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tấn T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho ông T diện tích đất 165,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 450 và một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 tại xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương và kiến nghị Ủy ban nhân

dân thị xã T thu hồi GCNQSDĐ số CH 01096 ngày 07/11/2012 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L, đối với phần đất diện tích  $0,4\text{m}^2$  theo kết quả đo đạc thực tế thuộc phạm vi đường thì ông T không tranh chấp. Đối với phần tài sản trên đất do ông T1 tạo lập thì ông T sẽ hoàn trả lại giá trị cho ông T1.

2. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích  $342,2\text{m}^2$ , thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7, tại xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tấn T. Đối với phần đất  $35,6\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 346, phần đất diện tích  $2,2\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 113 theo kết quả đo đạc thực tế thì ông T không có tranh chấp.

Ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại phần đất diện tích  $0,6\text{m}^2$  và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 01096 đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 7, do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 07/11/2012 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L.

*Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông, bà nội của ông T1 là cô Nguyễn Quới Q1 và cô Trần Thị H để lại. Sau khi cô Quờn, cô H chết thì để lại cho cha mẹ ông T1 là cụ Nguyễn Văn L3 (chết năm 1966) và cụ Nguyễn Thị N2. Phần đất tranh chấp là do cụ N2 cho ông T1 từ năm 1976, khi cho thì chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì, cụ N2 cũng không có giấy tờ gì về đất, không có đăng ký kê khai. Đến ngày 11/5/1993, cụ N2 có làm giấy cho ông T1 phần đất trên, hiện nay bản chính giấy cho đất ông T1 đang giữ. Đến năm 1994, ông T cùng cụ N2 đến năn nỉ ông T1 để cho ông T cất nhà ở tạm trên đất thì ông T1 đồng ý nên ông T có cất một căn nhà lá khoảng  $50\text{m}^2$  trên đất để ở và buôn bán.

Ngày 11/5/1993, cụ N2 có làm đơn xin chia ruộng đất cho con cho ông T1 phần đất trên, hiện nay bản chính giấy cho đất ông T1 đang giữ, khi viết giấy thì do ông T viết và có chừa khoảng trống. Đến năm 2006, sau khi việc tranh chấp giữa ông C (đại diện cho cụ N2) và ông T1 giải quyết xong (đã hết thời hạn giám đốc thẩm) thì cụ N2 có đến nhà ông T1 và thông nhất cho ông T1 phần diện tích đất thổ là  $2.730\text{m}^2$  nên ông T1 đã sửa chữ “là” thành chữ “và” và viết thêm nội dung “ $2.730\text{m}^2$  thổ” vào trong bản Đơn xin chia ruộng đất cho con do ông Tồn g. Ông T1 viết theo ý chí tự nguyện của cụ N2 chứ không phải ông T1 tự ý viết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T thì ông T1 không đồng ý. Do ông T đã từng thừa nhận tại bản tự khai, bản tường trình trong quá trình ông T1 khởi kiện với nội dung: năm 1990, ông T có hỏi xin ông T1 cho ở nhờ một phần đất để làm chỗ buôn bán, có nhờ cụ N2 cùng đến xin ông T1. Do cụ N2 và ông T năn nỉ xin ông T1 cho mượn đất nên ông T1 mới đồng ý cho ông T mượn một phần đất để làm nơi buôn bán. Ông T1 đã được cấp GCNQSDĐ, đã đóng thuế hàng năm nên được nhà nước công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp.

Ông T1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Nguyễn Tấn T di dời 02 căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất để trả lại cho ông T1 diện tích đất 366,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 tại xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 yêu cầu ông T di dời 02 căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất để trả lại cho ông T1 diện tích đất 342,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 tại xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương. Đối với phần đất 35,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 346, phần đất diện tích 2,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 113 theo kết quả đo đạc thực tế thì ông T1 không có tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Thị R, Nguyễn Thị Ngân T2, Nguyễn Tấn N, Nguyễn Tấn N1 thống nhất trình bày:*

Thông nhất với ý kiến ông T về nguồn gốc nhà, đất. Quá trình sử dụng đất, gia đình có tu bổ, xây dựng, coi nới nhà và cải tạo đất như hiện nay. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà tổng diện tích khoảng 88,5m<sup>2</sup> và các công trình phụ, cây trồng trên đất. Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Mạnh T3, Phạm Kim P, Nguyễn Mạnh T4, Võ Thị T5, Nguyễn Duy T6 thống nhất trình bày:*

Thông nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn, không thông nhất với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C, ông Nguyễn Văn C1 thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất hiện các bên đang tranh chấp là của cha mẹ ông C1, ông C là cụ Nguyễn Văn L3 và cụ Nguyễn Thị N2 để lại. Sau khi cụ L3 chết thì để lại cho cụ N2 quản lý sử dụng. Đến năm 1989, cụ N2 cho vợ chồng ông T diện tích đất khoảng hơn 500m<sup>2</sup>, khi cụ N2 cho đất thì không có giấy tờ. Vợ chồng ông T xây nhà, quản lý sử dụng cho đến nay. Năm 1993, cụ N2 có làm Đơn xin chia ruộng đất cho con do ông T là người trực tiếp viết ra để cụ N2 chia phần ruộng ở 03 nơi cho các con, khi làm đơn thì cụ N2 và các con không biết phần diện tích ruộng cụ thể là bao nhiêu nên có để trống một đoạn để bổ sung diện tích sau. Ông T viết 06 bản “Đơn xin chia ruộng đất cho con” để giao cho 06 người con, đối với 03 bản mà ông T1, ông C, ông C1 giữ có để chừa một phần trống sau phần “diện tích 03 nơi là”, còn 03 bản do bà R, bà R1, bà V1 giữ thì không có chừa phần trống. Đến năm 2007, ông T1 tranh chấp với vợ chồng ông T, vụ việc kéo dài cho đến nay chưa giải quyết xong. Quá trình giải quyết tại Tòa án, cụ N2 cũng đã xác định đã cho vợ chồng ông T phần đất mà hai bên đang tranh chấp. Do đất cụ N2 đã cho vợ chồng ông T vào năm 1989 nên đề nghị Tòa án giải quyết công nhận cho vợ chồng ông T toàn bộ diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp. Ông C, ông C1 không tranh chấp cũng như không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Ông C, ông C1 thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu V1, bà Nguyễn Thị R1 thống nhất trình bày:*

Phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị N2 cho bà Nguyễn Thị R diện tích là 563m<sup>2</sup> để cất nhà ở từ năm 1989 cho tới nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T7 trình bày:*

Bà Phạm Thị Kim T7 là chủ sử dụng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 7 tại xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CH02465 do UBND thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Phạm Thị Kim T7 ngày 24/3/2015. Năm 2007, ông T có mượn một phần đất của ông H1 (là cha của bà T7) và có hứa sẽ trả cho ông H1 một số tiền nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/7/2020, diện tích đất tranh chấp có 2,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 113 thì bà T7 không có ý kiến. Đối với vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 thì bà T7 không có yêu cầu gì và không có tranh chấp đối với diện tích đất tranh chấp có 2,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 113. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với việc mượn đất giữa ông T và bà T7 thì bà T7 sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác nếu thấy cần thiết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn L1 là chủ sử dụng thửa đất số 346, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, T (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương. Theo Mảnh trích lục địa chính ngày 22/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương thì có một phần đất tranh chấp diện tích 35,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 346 của ông L1. Ranh giới giữa thửa đất số 346 và thửa đất tranh chấp giữa ông T và ông T1 đã rõ ràng. Do đó, ông L1 không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất diện tích 35,6m<sup>2</sup> nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/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 Tấn T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1 phải di dời tài sản trên đất gồm 04 cây bưởi, 01 cây chanh, 04 cây mít, 01 cây dừa, 01 cây măng cầu, 01 cây cam, 01 cây xoài, 01 cây tha la, 02 cây chùm ngây, 01 giếng khoan, 01 hàng rào móng gạch lười B40, 01 tường gạch xây cao 2,2m dài 4,9m; yêu cầu trả lại phần đất diện tích 0,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 7, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BL 263980, sổ vào sổ cấp GCN: CH01096 do UBND huyện T cấp ngày 07/11/2012 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T trả lại diện tích 24,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

3.1. Ông Nguyễn Ngọc T1 cùng các ông, bà Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Mạnh T3, Phạm Kim P, Nguyễn Mạnh T4, Võ Thị T5, Nguyễn Duy T6 có nghĩa vụ di dời 01 chuồng gà tạm để trả cho ông Nguyễn Tấn T phần đất có diện tích 165,6m<sup>2</sup> (bao gồm 162m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 450 và 3,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547), tờ bản đồ số 7, tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường nhựa;

Hướng Tây giáp thửa đất số 346, 128;

Hướng Nam giáp thửa đất số 128;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 547.

Ông Nguyễn Tấn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T1 giá trị các tài sản trên đất gồm 02 cây dừa, 02 cây mít, 05 cây măng cầu, 01 cây bưởi, 01 cây me, 01 bụi thanh long, 01 cây chùm ngây, 02 trụ cổng cạnh 40cm, cao 02 m, 01 bức tường bằng gạch xây tô, lưới B40 dài 04m, 01 bức tường xây không tô, cao 2,2m, dài 4,9m với tổng số tiền 8.550.000 đồng.

Ông Nguyễn Tấn T được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm 02 cây dừa, 02 cây mít, 05 cây măng cầu, 01 cây bưởi, 01 cây me, 01 bụi thanh long, 01 cây chùm ngây, 02 trụ cổng cạnh 40cm, cao 02 m, 01 bức tường bằng gạch xây tô, lưới B40 dài 04m, 01 bức tường xây không tô, cao 2,2m, dài 4,9m.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.2. Ông Nguyễn Tấn T được quyền sử dụng phần đất diện tích 342,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7, tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường nhựa;

Hướng Tây giáp thửa đất số 346;

Hướng Nam giáp thửa đất số 450;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 113.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương thu hồi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 7 số BL 263980, sổ vào sổ cấp GCN: CH01096 do UBND huyện T cấp ngày 07/11/2012 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L để cấp lại cho ông Nguyễn Tấn T theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Tấn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, đề nghị cấp GCNQSDĐ theo nội dung quyết định của bản án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T di dời 02 căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất để trả lại cho ông T1 diện tích đất 342,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01 tháng 8 năm 2022 bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐ-VKS-DS theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo và cho rằng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không xác định rõ nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất nghĩa địa mồ mả, hay đất do cụ N2 cho; nguyên đơn không có giấy tờ gì về việc có đi đăng ký, kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp; nguyên đơn khai đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1991 đến nay đã hơn 30 năm, tuy nhiên phần đất này phát sinh tranh chấp từ năm 2002 khi cụ N2 tranh chấp với ông T1, sau đó đến năm 2007 thì ông T1 tranh chấp với ông T, đến năm 2017 thì ông T kiện ông T1 nên nguyên đơn không đủ điều kiện để được công nhận là sử dụng đất ngay tình, liên tục, công khai 30 năm. Do đó, căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là không có do không có chứng cứ chứng minh. Phía bị đơn chứng minh được nguồn gốc phần đất tranh chấp trong quá trình sử dụng, bị đơn làm rất nhiều đơn kể cả đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền mới được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Như vậy, xét về nguồn gốc, quản lý, kê khai phần đất tranh chấp thuộc về bị đơn chứ không phải nguyên đơn thể hiện rõ qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Biên bản làm việc ngày 20/9/2001 tại UBND xã B, cụ N2 xác định đồng ý cho ông T1 cất nhà ở trên đất, cụ N2 cũng xác định năm 1995 không đi đăng ký, kê khai mà để ông T1 đăng ký do ông T1 đã cất nhà ở; cụ N2 cũng xác định giao đất cho ông T1 để thờ cúng bà B và Biên bản hòa giải không thành ngày 22/5/2002, ông C (đại diện cụ N2) xác định năm 1992 do ông T1 tranh giành không hòa giải để lại cho em út là ông Nguyễn Ngọc C2 sản xuất sau đó ông C2 và vợ về Thái Bình ở thì ông T1 xin mẹ đất cất nhà ở, làm nhà máy xay lúa và chiếm luôn đến nay; Biên bản làm việc ngày 03/10/2001 kết luận phần đất này cụ N2 đồng ý cho ông T1 cất nhà ở và đồng ý cho ông T1 đi đăng ký, kê khai để được cấp GCNQSDĐ vào năm 1995; Biên bản hòa giải ngày 28/02/2007, ông T trình bày đồng ý trả lại cho ông T1 phần đất tranh chấp

nhưng ông T1 phải bồi thường giá trị nhà cửa, tài sản và cây trái trên đất và Bản tự khai ngày 31/8/2007, ông T trình bày năm 1990 ông T cùng vợ và cụ N2 đi xuống nhà ông T1 nói chuyện với ông T1 xin miếng đất cất nhà ở để vợ ông T buôn bán, sau đó năm 1991 đã xây nhà. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm tố tụng, cho rằng vụ án này có sự giải quyết trùng lặp với vụ án tranh chấp giữa cụ N2 với ông T1 vào năm 2002. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T5 là chủ sử dụng thửa đất số 113 do bà T5 có ý kiến cho ông T1 01 phần đất cất nhà ở nhưng không yêu cầu giải quyết mà sẽ giải quyết bằng vụ án khác nếu có tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ 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.

Về nội dung: Giữ nguyên quan điểm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích tranh chấp hiện tại có trùng với phần đất tranh chấp giữa cụ Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Ngọc T1 đã được giải quyết bằng Bản án số 10/DS-ST ngày 31/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên và Bản án số 131/DS-PT ngày 26/9/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, các bản án này đã có hiệu lực pháp luật, chưa bị cấp trên xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm để từ đó đánh giá vụ án này đã được giải quyết hay chưa. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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, Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (trừ ông Nguyễn Tấn N, ông Nguyễn Ngọc C và ông Nguyễn Văn C1) vắng mặt do có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy phần đất tranh chấp có diện tích 165,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 450 và một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 và diện tích 342,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7, tại xã B, thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương nằm trong tổng diện tích 2.730m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cố Nguyễn Qưới Q1 (ông nội của ông T1, bà R) theo bằng khoán do chế độ Pháp thuộc cấp năm 1943 và tương phân cho cụ Nguyễn Văn L3 (cha ông Tồn, bà R). Năm

1966, cụ L3 chết để lại cho vợ là cụ Nguyễn Thị N2 sử dụng. Ông T1 xác định sau khi cụ L3 chết thì năm 1976, cụ N2 đã cho ông T1 phần đất nêu trên. Năm 2000, ông T1 có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.730m<sup>2</sup> thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2. Ngày 24/5/2001, ông T1 được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ số 06644/QSDĐ/TU đối với diện tích 2.730m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ 2, tọa lạc tại xã B, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

[3] Đến năm 2001, cụ Nguyễn Thị N2 đã khởi kiện ông Nguyễn Ngọc T1 tranh chấp phần đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 2.730m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2 nêu trên. Tại Bản án số 10/DS-ST ngày 31/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N2, công nhận GCNQSDĐ số 06644/QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 24/5/2001 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T1. Cụ N2 kháng cáo và được xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 131/DS-PT ngày 26/9/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên bác đơn kháng cáo của cụ N2 và giữ nguyên Bản án số 10/DS-ST ngày 31/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên. Cho đến nay Bản án số 10/DS-ST ngày 31/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên và Bản án số 131/DS-PT ngày 26/9/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn đang có hiệu lực pháp luật.

[4] Trong vụ án này, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho ông T diện tích đất 165,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 450 và một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; công nhận phần đất diện tích 342,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7, tại xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tấn T. Đồng thời, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nguyễn Tấn T di dời 02 căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất để trả lại cho ông T1 diện tích đất 342,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án xét thấy phát sinh các tình tiết mới như sau:

Xét bị đơn ông T1 cho rằng cụ N2 đã cho ông T1 diện tích đất 2.730m<sup>2</sup> từ năm 1976 nhưng không làm giấy tờ, đến ngày 11/5/1993 thì cụ N2 mới làm giấy cho ông T1 phần đất này theo “Đơn xin chia ruộng đất cho con” ngày 11/5/1993 của cụ Nguyễn Thị N2 do ông T1 cung cấp có nội dung: “...*Hôm nay ngày 11/05/1993 tôi có quyết định cho các con một số Ruộng cây gạo Bên chòi và B số diện tích 3 nơi và 2.730m<sup>2</sup> thổ. Phần ruộng này kể từ nay số ruộng này là của con Nguyễn Ngọc T1...*”. Tuy nhiên, ông T1 thừa nhận khi viết giấy do ông T viết và có chừa khoảng trống, đến năm 2006, sau khi việc tranh chấp giữa cụ N2 và ông T1 giải quyết xong (đã hết thời hạn giám đốc thẩm) thì cụ N2 có đến nhà ông T1 và thống nhất cho ông T1 phần diện tích đất thổ là 2.730m<sup>2</sup> nên ông T1 đã sửa chữ “*là*” thành chữ “*và*” và viết thêm nội dung “*2.730m<sup>2</sup> thổ*” vào trong bản “Đơn xin chia ruộng đất cho con” do ông Tồn giữ nhưng ông T1 không có chứng cứ khác chứng minh do cụ N2 có toàn quyền định đoạt đối với quyền sử

dụng đất và người thừa kế của cụ L3 đồng ý cho ông T1 toàn bộ diện tích 2.730m<sup>2</sup> nêu trên và việc ông T1 đã thừa nhận việc viết thêm và sửa chữ nêu trên trong “Đơn xin chia ruộng đất cho con” có thể làm thay đổi hiệu lực của “Đơn xin chia ruộng đất cho con”. Đồng thời, Bản án số 10/DS-ST ngày 31/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên chỉ công nhận GCNQSDĐ số 06644/QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 24/5/2001 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T1 mà không xác định rõ là quyền sử dụng đất 2.730m<sup>2</sup>, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2. Và thời điểm giải quyết tranh chấp giữa cụ N2 và ông T1 thì các con cụ L3 và gia đình ông T (có nhà trên thửa đất số 47 nêu trên) chưa được tham gia tố tụng để bảo vệ quyền lợi của họ một cách đầy đủ.

Thửa đất số 450 và thửa đất số 547, tờ bản đồ số 7 hiện nay đều nằm trong tổng diện tích 2.730m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2, theo GCNQSDĐ số 06644/QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 24/5/2001 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T1 (đã được công nhận theo Bản án số 10/DS-ST ngày 31/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên).

Mặt khác, năm 2008 ông Nguyễn Ngọc T1 đã làm thủ tục đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ số 06644/QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 24/5/2001 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T1 và ngày 14/7/2008, ông T1 và bà L được UBND huyện T cấp đổi thành GCNQSDĐ số 01633/QSDĐ/TU với diện tích 2.217m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7. Ngày 10/9/2009, UBND huyện T ban hành Quyết định số 3281/QĐ-UBND thu hồi GCNQSDĐ số 06644/QSDĐ/TU ngày 24/5/2001 và ngày 17/5/2010, UBND huyện T ban hành Quyết định số 1693/QĐ-UBND thu hồi GCNQSDĐ số 01633/QSDĐ/TU ngày 14/7/2008 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh L. Lý do thu hồi GNCNQSDĐ nêu trên được cơ quan có thẩm quyền đã không thực hiện thẩm tra, xác minh cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất trên từng thửa đất đã đăng ký, không đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công khai hồ sơ theo quy định nên UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ cho ông T1 đối với cả phần đất đã có nhà do vợ chồng ông T xây dựng và đang sử dụng theo Báo cáo số 28/BC-TTtr ngày 27/01/2010 của Thanh tra - UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên (bút lục 337-338). Sau đó, ông T1 đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 17/5/2010 của UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên. Tại Bản án số 01/2011/HC-ST ngày 23/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên và Bản án số 06/2012/HC-PT ngày 17/4/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, giữ nguyên quyết định Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 17/5/2010 của UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên. Các Bản án hành chính nêu trên vẫn đang có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ngày 13/7/1996, ông T đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 000.004/CNSH diện tích 48m<sup>2</sup>, đất khuôn viên nhà 1.950m<sup>2</sup>.

[5] Từ những cơ sở phân tích nêu trên, có thể thấy đây là các tình tiết mới làm thay đổi bản chất của Bản án số 10/DS-ST ngày 31/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên và Bản án số 131/DS-PT ngày 26/9/2002 của Tòa án nhân

dân tỉnh Bình Dương, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận đất cho ông T sẽ không thể thi hành bản án được do mâu thuẫn với bản án đang có hiệu lực nêu trên. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án, cần xem xét, đánh giá, thu thập chứng cứ để làm rõ các tình tiết có thể làm thay đổi bản chất của việc giải quyết vụ án và hiệu lực pháp luật của các bản án đang có hiệu lực, cần thiết phải đề nghị Tòa án có thẩm quyền tái thẩm bản án đang có hiệu lực theo luật định để giải quyết vụ án một cách toàn diện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên và kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên được miễn nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên được miễn nộp.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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





