

Bản án: 439/2023/DS-PT

Ngày 10 – 7 – 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán:

Ông Phan Đức Phương

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 638/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 460/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Bùi Quốc T**, sinh năm 1973; địa chỉ: số G, tổ H, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Lê Ngọc T1**, sinh năm 1954; thường trú: tổ I, khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; tạm trú: tổ H, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Trọng Đ, sinh năm 1982; trú tại: số B, đường N, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 52/2/19 Đ, tổ A, ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông Bùi Nguyễn Quốc H, sinh năm 1965; địa chỉ: số F, đường D, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Bùi Thị Mỹ P, sinh năm 1967; địa chỉ: số F, đường D, tổ I, khu phố

A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Bùi Thị Mỹ H1, sinh năm 1968; địa chỉ: số B, đường N, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Bùi Quốc P1, sinh năm 1969; địa chỉ: số F, đường D, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Bùi Quốc L, sinh năm 1971; địa chỉ: số F, đường D, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Bùi Quốc T2, sinh năm 1978; địa chỉ: số G, đường D, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Bùi Thị Mỹ T3, sinh năm 1984; địa chỉ: số B, đường D, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Bùi Thị Mỹ A, sinh năm 1976; địa chỉ: số F, W Ramos Drive C, AZ, 85122 USA.

9. Bà Nguyễn Ngọc P2, sinh năm 1946; địa chỉ: số B, đường D, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các ông (bà) H, P, H1, P1, L, T2, T3, A và P2: Ông Bùi Quốc T, sinh năm 1973; địa chỉ: số G, tổ H, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (các Văn bản ủy quyền ngày 02/8/2021, 21/5/2022 và 22/3/2023).

10. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1955; địa chỉ: khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân thành phố T.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị L1, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Bình Dương (Quyết định ủy quyền số 1496/QĐ-UBND ngày 14/4/2021) (xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1942; địa chỉ: số G, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1946; địa chỉ: tổ H, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lương Phú Í, sinh năm 1942; địa chỉ: tổ H, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Ông Bùi Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2020 và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Bùi Quốc T trình bày:

Cha của ông T là ông Bùi Văn N, sinh năm 1940 (chết ngày 29/10/2017),

ông N có vợ là bà Nguyễn Ngọc P2, sinh năm 1946; ông N, bà P2 có 09 người con gồm: ông Bùi Nguyễn Quốc H, bà Bùi Thị Mỹ P, bà Bùi Thị Mỹ H1, ông Bùi Quốc P1, ông Bùi Quốc L, ông Bùi Quốc T, bà Bùi Thị Mỹ A, ông Bùi Quốc T2, bà Bùi Thị Mỹ T3. Ngoài ra, không còn người con nuôi hay con riêng nào khác.

Ông N có khai phá, quản lý sử dụng phần đất diện tích hơn 300m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Năm 1997, một phần đất này được Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp tỉnh B (viết tắt là Công ty B) quy hoạch, giải tỏa, phần đất còn lại khoảng 140m² hiện nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 26, không thuộc diện quy hoạch.

Năm 2003, ông Lê Ngọc T1 (thời điểm đó là nhân viên Ban Q) tự ý xây dựng nhà tạm trên phần đất tranh chấp. Khi ông T1 xây dựng, ông N không đồng ý và có yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhà tạm trên đất, ông T1 nói với ông N là cho ông T1 xây dựng nhà tạm để bảo quản vật tư xây dựng và công nhân công trình có chỗ nghỉ ngơi, khi nào hoàn thành công trình sẽ tháo dỡ trả lại đất cho ông N. Trong thời gian thi công, công trình ông T1 xây dựng thành nhà cấp 4 như hiện nay.

Khi còn sống, ông N đã nhiều lần yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhà, trả lại đất cho ông N nhưng ông T1 không thực hiện. Sau khi ông N chết, gia đình yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhà, trả lại đất nhưng ông T1 không đồng ý.

Năm 2020, ông T1 đăng ký kê khai phần đất tranh chấp để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, gia đình đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường Chánh Nghĩa nhưng giữa gia đình ông T và ông T1 không thỏa thuận giải quyết được.

Nay, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông T1 trả lại phần đất 140m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 26, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2020, ngày 19/01/2022, sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 18/9/2020 và kết quả định giá ngày 19/01/2022, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm có: chứng minh nhân dân của ông Bùi Quốc T (bản sao); sổ hộ khẩu của ông Bùi Văn N (bản sao); trích lục khai tử ngày 30/10/2017 của ông Bùi Văn N (bản photo); biên bản tiến hành hòa giải ngày 24/4/2020; văn bản xác minh nguồn gốc đất ngày 19/5/2020 của ông Lương Phú Í, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H2 (bản chính); tờ tường trình quan hệ nhân thân ngày 22/9/2020 của ông Bùi Quốc T (bản photo); giấy ủy quyền ngày 14/5/2020 (bản chính); đơn chấm dứt ủy quyền của ông Bùi Quốc T ngày 04/3/2022.

- *Tại bản tự khai ngày 03/7/2020 và lời trình bày trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Lê Ngọc T1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hoàng*

Trọng Đ trình bày:

Phần đất 140m² tranh chấp là của ông T1 khai hoang, phần đất này là vô chủ, bụi rậm hoang hóa, ông T1 xác lập quyền quản lý sử dụng bằng việc xây dựng nhà ở, xây dựng hàng rào kiên cố từ năm 2003 và sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ liên ranh và UBND phường C khi đó cũng biết vụ việc này. Thời điểm năm 2003, ông T1 xây dựng nhà ở thì ông N (cha ông T) không tranh chấp, không có việc ông T1 xây dựng nhà trên đất tranh chấp phải xin ông N. Năm 2020, ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì ông T khởi kiện tranh chấp, ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2020, ngày 19/01/2022, sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 18/9/2020 và kết quả định giá ngày 19/01/2022, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn ông T1 cung cấp: bản tự khai ngày 03/7/2020 của ông Lê Ngọc T1 (bản chính); chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Lê Ngọc T1 (bản sao); đơn đề nghị sao chụp hồ sơ ngày 09/9/2020 của ông Hoàng Trọng Đ (bản chính); giấy ủy quyền ngày 28/8/2020 (bản chính); căn cước công dân, sổ hộ khẩu của ông Hoàng Trọng Đ (bản phô tô); đơn xin xác nhận nhà không tranh chấp ngày 04/9/2015 của ông Lê Ngọc T1 (bản photo).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Nguyễn Quốc H, bà Bùi Thị Mỹ P, bà Bùi Thị Mỹ H1, ông Bùi Quốc P1, ông Bùi Quốc L, ông Bùi Quốc T2, bà Bùi Thị Mỹ T3, bà Bùi Thị Mỹ A (người đại diện hợp pháp ông Bùi Quốc T) và bà Nguyễn Ngọc P2 trình bày:*

Bà P2 là vợ ông N; ông T, ông H, bà P, bà H1, ông P1, ông L, ông T2, bà T3, bà A, ông T là con của ông N, bà P2; các ông bà thống nhất trình bày và yêu cầu của ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc D trình bày:* Bà D là vợ của ông T1, thống nhất trình bày của ông T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày (theo Công văn số 3209/UBND-VP ngày 29/12/2021 của UBND thành phố T):*

Theo Công văn số 1752/CNTDM ngày 05/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký thành phố T: Qua kiểm tra hồ sơ rà soát địa chính lưu trữ thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không có hồ sơ cấp GCNQSDĐ liên quan đến thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26, tọa lạc số 449 phường C. Đối chiếu bản đồ địa chính chính quy phường C năm 2012, thửa đất trên có diện tích 139,6m². Căn cứ Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 24 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; Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định, sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì trường hợp phần đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 26 đảm bảo đủ điều

kiện nêu trên thì được xem xét cấp GCNQSDĐ theo quy định.

Theo Công văn số 219/UBND-ĐC ngày 30/11/2021 của UBND phường C xác định: Theo xác minh của UBND phường, nguồn gốc thửa đất trước đây là một hồ sâu, trên đất có trồng chuối và có bụi tre gai lớn. Căn cứ Bản đồ địa chính chính quy năm 1999, danh sách cấp GCNQSDĐ năm 1999 thì thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26 có tổng diện tích 323m², trong đó một phần đất diện tích 190m² đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ 527 ngày 25/7/1998 cho bà Nguyễn Thị H3. Qua rà soát sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất qua các thời kỳ, thì không có ai kê khai, đăng ký phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26. Đối chiếu Quyết định số 5885/QĐ-UB ngày 30/11/1996 của UBND tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) về việc phê duyệt đồ án quy hoạch khu dân cư Chánh Nghĩa I, Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 08/4/2013 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng – tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Chánh Nghĩa (giai đoạn 1) và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch chi tiết (giai đoạn 1) khu dân cư Chánh Nghĩa thì thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26, tại phường C nằm ngoài ranh quy hoạch khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

UBND thành phố T yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn S, ông Lương Phú Í, bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:*

Ông S, ông Í, bà H2 là người có đất liền kề với gia đình ông N. Ông N khai phá, quản lý sử dụng phần đất hơn 300m² tại phường C, chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 1997, một phần đất này được Công ty B quy hoạch, giải tỏa, phần còn lại 140m² nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 26, không thuộc diện quy hoạch, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H3; hướng Tây giáp đất ông Lương Phú Í; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H2; hướng Bắc giáp đất gia đình ông S đã quy hoạch. Ông S, ông Í, bà H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 166, 179 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 164, 166, 169, 185 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc T đối với ông Lê Ngọc T1 về việc buộc ông Lê Ngọc T1 trả lại phần đất 140 m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 26, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26/8/2022, nguyên đơn ông Bùi Quốc T kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Bùi Quốc T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng nguồn gốc thửa đất tranh chấp là thuộc một phần trong tổng diện tích hơn 5.300m². Năm 1989 cha ông là Bùi Văn N cho cháu là bà Bùi Thị H4 một phần diện tích đất và năm 1997 Công ty B quy hoạch, giải tỏa, phần đất tranh chấp còn lại 140m². Năm 2003, ông Lê Ngọc T1 (thời điểm đó là nhân viên Ban Q) nói với ông N là cho ông T1 xây dựng nhà tạm để bảo quản vật tư xây dựng và công nhân công trình có chỗ nghỉ ngơi, khi nào hoàn thành công trình sẽ tháo dỡ trả lại đất cho ông N. Tuy nhiên ông T1 không thực hiện lời hứa trả lại cho gia đình ông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc T đối với ông Lê Ngọc T1 về việc buộc ông Lê Ngọc T1 trả lại phần đất 140m² là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Bùi Quốc T4 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Kháng cáo của ông Bùi Quốc T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Bùi Quốc T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc T1 trả lại phần diện tích 140m² đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất tranh chấp này đã được hòa giải cơ sở theo biên bản hòa giải ngày 24/4/2020. Vụ án có đương sự ở nước ngoài. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác định đây là vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất” nên không bị giới hạn về thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải

quyết của cấp tỉnh là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố T có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung:

[3.1] Phần diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26 thuộc Tổ H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được xác định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2020, ngày 19/01/2022, sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 18/9/2020 và kết quả định giá ngày 19/01/2022.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cha nguyên đơn là ông Bùi Văn N khai phá, quản lý sử dụng là thuộc một phần trong tổng diện tích hơn 5.300m². Năm 1989 cha ông cho cháu là bà Bùi Thị H4 một phần khoảng 190m². Đến năm 1997 Công ty B quy hoạch, giải tỏa 4.909,35m². Phần đất tranh chấp còn lại 140m² không thuộc diện quy hoạch và chưa được cấp GCNQSDĐ; năm 2003, ông T1 xây dựng nhà trên đất của ông N. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất nhưng bị đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do bị đơn khai hoang vào năm 2003.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên đương sự đều không có giấy tờ để chứng minh cho yêu cầu của mình, do đó cần căn cứ vào quá trình thu thập chứng cứ, xác minh về nguồn gốc đất để làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Theo lời trình bày của nguyên đơn thì phần diện tích đất tranh chấp là thuộc một phần trong tổng diện tích khoảng 5.300m² do cha của nguyên đơn là ông Bùi Văn N khai phá, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 1989 ông N cho cháu là bà Nguyễn Thị H3 sinh năm 1956 một phần diện tích đất là 190m² trong tổng số 5.300m² nêu trên. Đến năm 1996, Tổng Công ty Đ (B1) thực hiện dự án định hướng phát triển đô thị theo Quyết định 5885/QĐ-UB ngày 30/11/1996 của UBND tỉnh B. Theo đó, do phần quy hoạch dự án có liên quan và chồng lấn lên phần đất mà ông Bùi Văn N khai hoang quản lý và sử dụng là 4.909,35m². Phần diện tích đất còn lại là 140m² theo đo đạc thực tế. Mặc dù ông N khi cho mượn đất không làm giấy tờ và việc khiếu nại trước năm 2020 không thể hiện bằng văn bản. Tuy nhiên lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời khai của những người làm chứng gồm ông Nguyễn Văn S, ông Lương Phú Í, bà Nguyễn Thị H2. Phù hợp với Biên bản đền bù số 38/BB-ĐB ngày 07 tháng 5 năm 1997 của Ban chỉ đạo đền bù, giải tỏa tỉnh Bình Dương theo đó gia đình ông Bùi Văn N bị giải tỏa là 4.909,35m² với số tiền đền bù về đất và tài sản trên đất là 138.706.050 đồng. Đồng thời phù hợp với Đơn xin cấp GCNQSDĐ, Bản kê để cấp GCNQSDĐ ngày 31/7/1989 thể hiện nguồn gốc đất “Ông cậu cho” (ông Bùi Văn N và bà Nguyễn Thị H3 có quan hệ là cậu cháu) và phù hợp

với GCNQSDĐ (sổ trắng) số 743CN/GCN-SB cấp cho bà Nguyễn Thị H3 theo đó thể hiện tứ cận có cạnh hướng Bắc, hướng Tây giáp thửa đất nào của ông Bùi Văn N. Điều này cũng phù hợp với Công văn số 219/UBND-ĐC ngày 30/11/2021 của UBND phường C xác định: “Căn cứ Bản đồ địa chính chính quy năm 1999, danh sách cấp GCNQSDĐ năm 1999 thì thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26 có tổng diện tích 323m², trong đó một phần đất diện tích 190m² đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ 527 ngày 25/7/1998 cho bà Nguyễn Thị H3”. Ông Lê Ngọc T1 mặc dù xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất tranh chấp nêu trên, tuy nhiên theo đơn trình bày ngày 14/4/2023 của những người sống lân cận gồm ông Nguyễn Văn S, ông Lương Phú Í, bà Nguyễn Thị H2 thì đây chỉ là căn nhà tạm, không có ai ở và cư trú tại căn nhà trên. Lời trình bày của những người biết sự việc nêu trên, phù hợp với Biên bản xác minh ngày 14/4/2023 tại Công an phường C thể hiện ông T1 không đăng ký thường trú, tạm trú và sinh sống tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26 thuộc Tổ H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Với các chứng cứ nêu trên thì có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Bùi Văn N khai phá. Tuy nhiên tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào Công văn số 1682/UBND-VP ngày 07/8/2022 của UBND thành phố T và Công văn số 1685/CNTDM ngày 17/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 01 theo GCNQSDĐ (sổ trắng) số 743CN/GCN-SB cấp cho bà Nguyễn Thị H3 là *cấp theo bản đồ 299 (đo bao)*, nên cho rằng không có cơ sở xác định thửa đất số 114, tờ bản đồ số 01 cấp cho bà Nguyễn Thị H3 có phải là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26 hay không; GCNQSDĐ số 527QSDĐ (đổi từ sổ trắng số 743) ngày 25/7/1998, *không theo bản đồ chính quy* nên cũng không đủ cơ sở để xác định cạnh hướng Bắc, hướng Tây giáp thửa đất nào của ông Bùi Văn N là không đúng với thực tế sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H3.

Đồng thời Tòa sơ thẩm cũng căn cứ vào Công văn số 300/2021/CV/IDC-QLDD ngày 16/4/2021 của Công ty B xác định phần đất tranh chấp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 824 ngày 08/4/2013 để bác yêu cầu của nguyên đơn là nhận định thiếu sót. Vì diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 26 có diện tích 323m², trong đó có phần diện tích đất là 190m² đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H3 nằm trong tổng diện tích đất hơn 5.300m² ông Bùi Văn N khai phá, quản lý từ trước năm 1996. Công ty B chỉ giải tỏa của gia đình ông N 4.909,35m². Do đó phần diện tích còn lại trong đó có diện tích đất tranh chấp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 824 nên không có hồ sơ giải tỏa đền bù là phù hợp với thực tế.

Do đó yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Quốc T được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên do bị đơn xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích 49,9m², kết cấu: Tường gạch, mái tole, nền gạch men, trần la phong bằng nhựa; 01 hàng rào móng gạch xây tô xi măng cao 0,6m + khung sắt lưới B40 cao 1,4m = 28m² (đã bao gồm cổng sắt, trụ bê tông); 01 sân xi măng diện tích 71,8m²; trên đất còn có 01 cây xoài 12 năm tuổi; 01 cây vải 02 năm tuổi; 01 ống cống đựng nước bằng

xi măng (không phải bể cá); 01 giếng khoan dân dụng + 01 điện kế phụ. Căn cứ kết quả định giá ngày 19/01/2022 thì các tài sản trên có giá trị là 95.696.000 đồng, nên ông Bùi Quốc T có nghĩa vụ trả số tiền nêu trên cho ông Lê Ngọc T1. Đồng thời do ông Lê Ngọc T1 cũng có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị tài sản nên cần buộc ông Bùi Quốc T trả thêm cho ông Lê Ngọc T1 10% giá trị đất theo biên bản định giá đất nông nghiệp ngày 19/01/2022 của Tòa sơ thẩm thành tiền là 336.000.000 đồng. Như vậy ông Bùi Quốc T phải trả cho ông Lê Ngọc T1 tổng số tiền là 431.696.000 đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí:

Do kháng cáo được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Bị đơn ông Lê Ngọc T1, sinh năm 1954 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên xét thấy ông T1 là người cao tuổi, nên được HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi Quốc T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ các Điều 166, 179 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 164, 166, 169, 185 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc T đối với ông Lê Ngọc T1 về việc buộc ông Lê Ngọc T1 trả lại phần đất 140m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 26, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Kèm theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 18/9/2020).

2. Buộc ông Bùi Quốc T phải trả cho ông Lê Ngọc T1 số tiền 431.696.000 đồng (Bốn trăm ba mươi một triệu, sáu trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không giao số tiền như nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[2] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí: Ông Bùi Quốc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Lê Ngọc T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Bùi Quốc T số tiền 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0041973 ngày 04/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã theo Biên lai thu số 0000231 ngày 6/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

[4] Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Dương; (1)
- VKSND tỉnh Bình Dương; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Dương; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (11)
- Lưu VT (6), HS (2) T.26 (BA 36).

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

Lê Thành Long