

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 459/2025/DS-PT
Ngày: 26 tháng 9 năm 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.
Bà Lê Thị Tuyết Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 322/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2024/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1856/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ: số B khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996. Địa chỉ: số F, đường số A, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số F, đường số A, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ1 - Luật sư thuộc Công ty L1 chi nhánh B, Đoàn Luật sư tỉnh D (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Dương Văn H1, sinh năm 1960 và bà Trần Thị C, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: số D đường N, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số D đường N, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (ông H1 có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Vũ Ngọc Tuấn A, sinh năm 1991; địa chỉ: 2 N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 2 N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Ngọc T - Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (xin vắng mặt).

2. Ông Dương Văn S, sinh năm 1958; địa chỉ: đội C, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đội C, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

3. Bà Hà Thị N1, sinh năm 1936; địa chỉ: đội C, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đội C, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

4. Ông Dương Văn N2, sinh năm 1931; địa chỉ: số D đường N, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Chết ngày 02/11/2024.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn N2:

+ Bà Hà Thị N1, sinh năm 1936; địa chỉ: đội C, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đội C, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

+ Ông Dương Văn H1, sinh năm 1960; địa chỉ: số D đường N, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (nay là số D đường N, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

+ Ông Dương Văn S, sinh năm 1958; địa chỉ: Đ, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đội C, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

+ Ông Dương Minh H2, sinh năm 1968; địa chỉ: đội C, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đội C, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

+ Ông Dương Văn M, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đội C, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

+ Ông Dương Thanh S1, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (nay là số 46/61/7, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

+ Ông Dương Tấn D, sinh năm 1970; địa chỉ: 2 khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là /11 khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

+ Bà Dương Thị Thu T1, sinh năm 1965; địa chỉ: đội C, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đội C, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

+ Bà Dương Thị Thu T2, sinh năm 1962; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số D, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

+ Bà Dương Thị Bích T3, sinh năm 1988; địa chỉ: số D đường N, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số D đường N, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

+ Bà Dương Thị Tú T4, sinh năm 1983; địa chỉ: số D đường N, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số D đường N, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

+ Bà Dương Dạ T5, sinh năm 1979; địa chỉ: số D đường N, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số D đường N, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1966; địa chỉ: số A (số M), đường N, tổ H, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số A (số mới 46/33), đường N, tổ H, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, đường A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, đường A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2023, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Bà Lê Thị H và ông Dương Văn S là vợ chồng. Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số: 516 và 498; tờ bản đồ số: 7; diện tích: 710,5 m²; địa chỉ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hai thửa đất nêu trên đã được UBND huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H384549; số vào sổ cấp GCN: 1406QSĐĐ/CQBA, ngày 01/8/1997; cập nhập biến động lần cuối ngày 03/11/2010.

Ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 519, giáp ranh với thửa đất 516 và 498. Trong quá trình sử dụng đất, ông H1, bà C đã xây dựng trái phép một tường rào trên thửa đất 516, 498 của bà H. Bà đã yêu cầu ông H1, bà C tháo dỡ nhưng ông H1, bà C không thực hiện. Ngày 01/7/2023, bà liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D nộp hồ sơ đề nghị đo đạc hai thửa đất nêu trên nhằm bổ túc hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình đo đạc, ông H1, bà C cho rằng phần đất có diện tích: 710,5 m² là của ông, bà và không đồng ý thực hiện việc đo đạc đối với thửa đất 516 và 498. Vì vậy, giữa bà với ông H1, bà C đã phát sinh tranh chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C

phải tháo dỡ hàng rào xây dựng trái phép trên đất và trả lại phần đất có diện tích: 710,5 m² thuộc thửa đất số: 516 và 498; tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà.

Sau khi Toà án tiến hành đo đạc, căn cứ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 220-2024 lập ngày 23/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, bà H xác định lại yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết nội dung sau: Công nhận phần đất có diện tích: 317,2m² (ký hiệu Phần A trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 220-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 23/01/2024) thuộc thửa đất số: 498; tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị H. Buộc ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C phải tháo dỡ hàng rào, công trình, tài sản xây dựng trái phép trên diện tích đất này để trả lại quyền sử dụng đất cho bà H, ông S. Đồng thời tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C.

Theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 23/11/2023, lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà, bị đơn ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C và người đại diện theo uỷ quyền là ông Vũ Ngọc Tuấn A trình bày:

Cha mẹ của ông Dương Văn H1 là ông Dương Văn N2 (chết ngày 02/11/2024) và bà Hà Thị N1 có 10 người con chung, bao gồm ông Dương Văn H3 (đã chết năm 1989, có 03 người con là Dương Dạ T5, Dương Thị Tú T4, Dương Thị Bích T3), ông Dương Văn S, ông Dương Văn H1, bà Dương Thị Thu T2, bà Dương Thị Thu T1, ông Dương Văn M, ông Dương Văn H4, ông Dương Tấn D, ông Dương Thanh S1, Dương Văn G (chết từ nhỏ).

Ông Dương Văn H3 lấy vợ là Trần Thị C, đến năm 1989 ông H3 chết, khoảng 1990, 1991, bà C kết hôn với ông H1. Trước đây cha mẹ ông H1 có được ông Võ Văn Đ2 (bác) cho một phần đất để ở và canh tác. Khi ông Dương Văn H3 lập gia đình, cha mẹ cho ông H3 01 phần đất để xây nhà và canh tác, bao gồm toàn bộ diện tích đất dùng để làm lò gạch, nhà nầm, nhà công nhân, diện tích khoảng hơn 4.000 m². Khoảng năm 1985 trước khi bà N1 đi lên Bình Phước lập nghiệp thì ông N2, bà N1 có cho ông Dương Văn H1 một phần đất thời điểm đó là ruộng rau muống khoảng 300m², chính là phần đất tranh chấp hiện nay và cha mẹ cho ông Dương Văn M, ông Dương Minh H2 các phần đất kế bên. Việc cha mẹ cho các con đều là cho miêng, sau đó ông bà mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Đối với phần đất cha mẹ cho ông H3, sau khi ông H3 chết thì cha mẹ cho lại ông H1 và bà C sử dụng, chính là phần lò gạch, nhà nầm, nhà công nhân... hiện nay ông bà đang sử dụng. Thời điểm san đất làm lò gạch, ông Dương Minh H2 cũng thoả thuận với bà Trần Thị C nhượng lại đất của ông H2 cho vợ chồng ông H1, bà C. Đối với phần đất là ruộng rau muống (tại vị trí tranh chấp hiện nay) có quá trình sử dụng: Trước đây do mẹ ông H1 trông, sau khi cha mẹ cho ông H1 thì ông H1 thường xuyên đi làm xa, không có ở nhà, ông S cũng đi làm ở Bình Phước chỉ có bà H và các con ở nhà, hoàn cảnh khó khăn nên ông H1 có nói bà H qua cắt

rau muống đi bán kiếm tiền nuôi các con. Một thời gian sau thì bà C ở nhà, bà H nói đất gò quá em làm không nổi, em đi lên Bình Phước nên xin một khoản tiền để tàu xe. Do bà C không biết việc phân đất rau muống này cha mẹ đã cho ông H1 từ trước đó (thời điểm này bà C còn sống với ông H3) đồng thời thấy em út nghèo, khó khăn nên bà C có đưa cho bà H một khoản tiền (không nhớ rõ bao nhiêu do lâu và cũng không nhiều) để tàu xe, bà C nghĩ đơn giản là để lấy phần ruộng rau muống này canh tác chứ cũng không phải sang nhượng gì. Việc thoả thuận giữa bà H với bà C thì ông H1 không biết. Sau khi nhượng đất thì bà H lên Bình Phước làm một thời gian rồi lại về làm lò gạch cho ông H1, bà C.

Từ năm 1991 ông bà làm lò gạch thì đã xây tường bao quanh hết toàn bộ khu đất này, bao gồm phần đất trước đây cha mẹ cho ông H3, phần đất nhượng lại của ông H2 và vạt rau muống, kéo dài từ cổng lò gạch (đường N) dọc theo đường nước, đến phần giáp ranh với đất ông Bùi T7 hiện nay.

Khoảng năm 2007 bà C làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này bà có kê khai nguồn gốc đất gồm: do cha mẹ cho, sang nhượng của Dương Minh H2, sang nhượng của bà Lê Thị H. Lúc này ông H1 có ký tên vào giấy kê khai này do không rành thủ tục, cũng không chú ý đến nội dung, hoàn toàn do vợ là bà C kê khai, và bà C không rõ việc ông H1 đã được cha mẹ cho vạt rau muống trước đó và có bỏ tiền nhượng từ bà H nên mới kê khai nhượng bà H diện tích 273,1 m² này. Thời điểm kê khai đất ông bà căn cứ vào phần ranh đất thực tế theo tường rào mà ông bà đã xây dựng từ năm 1991 và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D đo đạc theo bản vẽ là 6644,6m², về diện tích cụ thể các thửa ông bà được cán bộ đo đạc hướng dẫn kê khai chứ ông bà không rành, do đó có một phần diện tích đất thuộc thửa 520, 521 đã được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất cho ông N2, ông H2 và các bên thoả thuận miệng nhượng lại cho ông H1, bà C để làm lò gạch, cán bộ không hướng dẫn kê khai nên không kê khai. Trong thời gian bắt đầu làm lò gạch và xây tường rào bao quanh, ông bà có chừa 1 phần đất làm rãnh thoát nước dọc men theo bức tường gạch. Phần rãnh thoát nước nằm phía bên kia tường và phân chia phần sử dụng đất của ông bà với phần sử dụng đất của ông S và các hộ dân khác. Thời điểm này cán bộ đo đạc còn dự định đo luôn phần rãnh thoát nước phía bên kia tường tuy nhiên ông bà xác định trừ ra không đo, chỉ tính từ tường gạch vào đất phía trong. Năm 2007 ông bà nghỉ làm lò gạch và được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00648 ngày 29/5/2008, đến ngày 27/5/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06089. Như vậy toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận được ông bà tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng tường rào từ năm 1991 để xây dựng cơ sở làm lò gạch, sau khi hoàn thiện được bà Trần Thanh X – là chị gái của bà C làm đơn xin mở thêm phân xưởng 2 của lò gạch T vào ngày 30/6/1992 và hoạt động ổn định cho đến khi ngừng sản xuất vào năm 2007. Trong đó phần đất tranh chấp theo bản vẽ thời điểm cấp đất 2007 thể hiện là sân phơi lò gạch.

Nay ông bà xác định toàn bộ phần đất mà bà H, ông S tranh chấp với ông bà chính là phần đất cha mẹ là ông N2, bà N1 đã cho con Dương Văn H1. Việc bà H khởi kiện yêu cầu buộc trả lại phần đất này là không đúng. Từ khi bà H, ông S

tranh chấp thì ông bà mới được biết vào năm 1997 bà Lê Thị H là vợ của ông S đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận phần đất trong đó có phần tranh chấp này, trong khi đây là đất của vợ chồng ông bà được cha mẹ cho và ông bà quản lý, canh tác và sử dụng đất ổn định từ năm 1985 cho đến nay.

Ông bà xác định chữ ký giáp ranh Trần Thị C trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H không phải do bà C ký, tuy nhiên không yêu cầu giám định do toàn bộ hồ sơ cấp đất cho bà H là không có đo đạc thực tế. Ông bà xây dựng các công trình trên đất, xây tường rào kiên cố và trồng cây từ năm 1991. Bản thân bà H cũng đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất mà cha mẹ cho, chỉ còn lại phần diện tích đất mà bà H tranh chấp hiện nay. Việc bà H khởi kiện ông bà yêu cầu phải tháo dỡ các tài sản gắn liền và trả lại cho bà H quyền sử dụng đất diện tích 317,2m², địa chỉ tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là hoàn toàn không có cơ sở, ông bà không đồng ý.

Tại văn bản ngày 30/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố D đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn S trình bày:

Ông là con trai của bà Hà Thị N1 và ông Dương Văn N2, bà Lê Thị H là vợ của ông. Ông thống nhất với quan hệ nhân thân của bà N1, ông N2 như trình bày của ông H1. Trước giải phóng rất lâu cha của ông được bác gái là Đoàn Thị L (chị họ của cha) cho phần đất diện tích lớn, không nhớ rõ cụ thể, tại khu phố N, phường B, thành phố D hiện nay.

Khoảng năm 1977 ông lấy vợ, ông N2 cho vợ chồng ông một phần trong đất bác hai cho, diện tích 3.692 m² để cất nhà, làm ruộng, làm rẫy sinh sống, cha có ký giấy cho, địa phương xác nhận. Lúc này cha mẹ ly thân, mẹ ông về sống ở nhà ngoại tại Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời cha ông là người đứng tên trên hộ khẩu nên một mình cha ký tặng cho vợ chồng ông, lúc cha ký cho thì mẹ ông cũng biết. Lúc này anh trai là Dương Văn H3 biết việc cha cho ông đất nhưng hiện giờ anh đã mất, còn các em đang nhỏ nên không biết việc này. Thời điểm cha cho đất thì phần đất ông được cha cho xác định ranh như sau: Hướng Bắc có hàng rào bằng kẽm kéo dài theo ranh đất, hướng Nam (bao gồm phần tranh chấp hiện nay) có ranh được xác định bằng bờ ruộng, sau này phân kế bên phần đất tranh chấp tại hướng Nam được cha mẹ cho em Dương Minh H2; hướng Đông giáp Thành phố Hồ Chí Minh, ranh xác định bằng hàng rào kẽm; hướng Tây giáp phần đất còn lại của cha mẹ, xác định ranh bằng bờ ruộng. Thời điểm cha ông cho đất thì phần đất này liền kề nhau, phân ra thành nhiều ruộng khác nhau. Phần đất phía bắc là gò nên trồng chuối, phần đất phía Nam (gồm phần có tranh chấp) đều là ruộng lúa.

Sau khi được cho đất, tại vị trí tranh chấp vợ chồng ông trồng rau muống và canh tác tại ruộng rau muống này từ năm 1977 đến khoảng năm 1985 ông lên Bình Phước, còn bà H vẫn ở D canh tác tại đất trên, sau đó bà H đi về giữa Bình Phước và D, cũng có qua lại phần đất tranh chấp. Năm 1983 nhà nước có chủ trương nên ông bà kê khai đất. Năm 1997 do ông đang ở Bình Phước nên bà H ở nhà làm thủ tục kê khai đất để Nhà nước cấp giấy chứng nhận. Thời điểm kê khai bà H xác định

nguồn gốc đất do bác H5 cho cha của ông, sau đó cha cho vợ chồng ông sử dụng, không tranh chấp. Sau khi kê khai thì vợ ông đứng tên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng không rõ các anh em có biết hay không do mỗi người một nơi.

Năm 1999 ông chuyển nhượng cho bà N3 một phần diện tích, khoảng năm 2001 chuyển nhượng một phần đất phía bên gò cho ông Nguyễn Duy T8, bà Nguyễn Thị T9, bà Nguyễn Thị Thùy T10, ông Nguyễn Đức K, ông Hoàng Đức H6, bà Trần Thị Á, diện tích còn lại 962m² là phần ruộng rau muống. Hiện nay nhà đất của bà T9, bà T10, ông K, ông H6 (nhận chuyển nhượng từ ông) và phần ruộng rau muống đang tranh chấp (hướng Bắc) ngăn cách với nhau bằng rãnh thoát nước và tường do ông H1, bà C xây, bởi lẽ: Tại vị trí trước các thửa đất này trước đây có đường bờ ruộng, sau khi những cá nhân trên mua đất của ông thì xây nhà quay qua hướng đường này, đối diện với ruộng rau muống và ông vẫn chừa một phần đường đất giáp phần tường ông H1, bà C xây hiện nay để đi ra ngoài đường công cộng. Sau đó ông chừa rãnh thoát nước kế đường đi để thoát nước cho những nhà này, lúc này chưa có bức tường ông H1 xây. Đó là lý do vì sao phần đất tranh chấp nằm trong sổ của ông, theo sổ liền kề phần đất còn lại nhưng hiện có rãnh thoát nước phân chia với những phần đất còn lại ông đã bán.

Đối với tường gạch tại phía Bắc (kế rãnh thoát nước), phía Đông (giáp ông Bùi T7) của phần đất tranh chấp thì ông có biết ông H1 xây, tuy nhiên có để trống một phần để ông bà làm lối đi vào ruộng rau muống nên ông bà không có ý kiến gì. Khoảng năm 2023 do phát sinh tranh chấp nên ông H1, bà C mới xây bít lại, thành một phần tường gạch khép kín nối liền phần đất tranh chấp với đất của ông H1, bà C như hiện nay.

Trong thời gian canh tác tại ruộng rau muống thì vợ chồng ông không thỏa thuận cho hay bán phần đất ruộng rau muống cho ông H1, bà C hay bất cứ ai. Trước đây vợ chồng ông vẫn đóng thuế đất bao gồm cả phần đất tranh chấp, tuy nhiên từ thời điểm chuyển nhượng gần hết đất, chỉ còn lại phần đất tranh chấp diện tích ít nên khu phố không liên hệ thông báo, ông bà cũng không đóng thuế.

Như vậy, ông xác định phần đất tranh chấp do cha của ông cho vợ chồng ông, đề nghị Toà án xem xét lại hồ sơ cấp đất cho vợ ông và vợ chồng ông H1, bà C để xác định phần đất này của vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị N1 trình bày:

Bà và ông Dương Văn N2 là vợ chồng. Ông bà có 10 người con, trong đó có ông Dương Văn H3, ông Dương Văn S, ông Dương Văn H1, ông Dương Minh H2, ông Dương Văn M... Bà Lê Thị H và Trần Thị C là con dâu. Từ khoảng trước năm 1975 thì vợ chồng bà được bác hai là ông Võ Văn Đ2 cho một phần đất ở phường B, D hiện nay, tổng diện tích lớn bà không nhớ cụ thể. Sau khi được cho đất thì hai vợ chồng xây nhà để ở và canh tác, các con đông nên để các con lớn cho mỗi người một phần.

Con trai Dương Văn H3 lập gia đình trước (không nhớ rõ năm) nên vợ chồng bà cho H3 01 phần đất để xây nhà và canh tác, bao gồm toàn bộ diện tích đất

làm lò gạch, nhà nầm, nhà công nhân hiện nay, diện tích khoảng hơn 4.000 m². Khoảng năm 1985 bà đi lên Bình Phước lập nghiệp nên vợ chồng bà cho con Dương Văn H1 một phần đất thời điểm đó là ruộng rau muống khoảng 300 m² và cho ông Dương Văn M 01 phần đất gò (kế bên ruộng rau muống, ngoài sổ đất của bà Trần Thị C đứng tên hiện nay). Sau đó một thời gian ông bà cho con là Dương Minh H2 một phần đất khoảng 2.000 m². Những phần đất ông bà cho ông H3, ông H1, ông H2 nói trên hiện nay bà được biết đã được nhập lại thành quyền sử dụng đất do con trai Dương Văn H1 và con dâu Trần Thị C đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00648 và H1, C đang trực tiếp sử dụng. Trong đó phần đất đang tranh chấp là phần ruộng rau muống vợ chồng bà đã cho con trai Dương Văn H1.

Đối với Dương Văn S thì vợ chồng bà chỉ cho một đám ruộng nằm ngoài phần đất sau này cấp giấy cho ông H1, bà C, theo như bà được biết phần đất này Dương Văn S và Lê Thị H đã chuyển nhượng cho ông Bùi Tèo .

Sau khi bà lên Bình Phước thì bà không biết việc các con sử dụng đất, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận ra sao. Bà xác định ngoài phần đất cho H và S hiện ông Bùi T7 đang sử dụng thì bà không cho vợ chồng bà H, ông S phần đất nào khác. Đối với phần đất kể đất tranh chấp trước đây ông bà cho con là Dương Văn M, sau này bà H và ông S làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần gò đất) thì ông bà cũng không rõ vì sao bà H và ông S được cấp giấy chứng nhận.

Sau khi xem mảnh trích lục địa chính có trong hồ sơ vụ án thì bà xác định toàn bộ phần đất mà bà H, ông S tranh chấp với ông H1, bà C là phần đất vợ chồng bà đã cho con là Dương Văn H1. Do đó, việc bà H khởi kiện đối với ông H1, bà C yêu cầu buộc trả lại phần đất này là không đúng.

Đối với việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận cho bà H, ông S, trong đó có phần đất tranh chấp này thì bà không rõ căn cứ vào đâu, không rõ chồng bà có ký cho bà H và ông S những phần này không, nhưng bà không hề ký cho bà H, ông S phần đất này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2024, ông Dương Minh H2 trình bày: Ông là con trai của bà Hà Thị N1 và ông Dương Văn N2, là em của ông H1, ông S. Trước đây cha mẹ ông có cho ông một đám ruộng kế phần đất ruộng rau muống mà ông H1, ông S đang tranh chấp. Ông không nhớ rõ thời gian cha mẹ cho, nhưng thời điểm đó ông thấy phần đất tranh chấp là ruộng rau muống, chị dâu là Lê Thị H qua lại cắt rau muống bán. Ông chỉ biết nội dung như vậy, còn việc cha mẹ cho ai phần đất này thì ông không biết, cũng không biết ai được cấp sổ. Thời điểm ông H1, bà C làm lò gạch thì do ông đi lên Bình Phước không sử dụng đất nên đã bán lại phần đất cha mẹ cho cho ông H1, bà C và ông H1, bà C được cấp giấy chứng nhận.

Tại bản tự khai ngày 01/11/2024 ông H2 trình bày: Phần đất của ông H3, bà C, ông S, bà H đều có nguồn gốc từ cha mẹ cho khi lập gia đình. Sau khi được cho đất thì ông H3, bà C không tiếp tục trồng lúa mà san lấp, làm lò gạch. Tại phiên

tòa, ông H2 khai phần đất trồng rau muống hiện đang có tranh chấp thì ông không biết cha mẹ cho ai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2024, ông Dương Văn M trình bày: Ông là con trai của bà Hà Thị N1 và ông Dương Văn N2. Trước đây, cha mẹ ông có được ông Võ Văn Đ2 cho một phần đất để ở và canh tác. Khi ông Dương Văn H3 lập gia đình (không nhớ rõ năm), cha mẹ cho ông H3 01 phần đất để xây nhà và canh tác, bao gồm toàn bộ diện tích đất sau này ông H1, bà C làm lò gạch, nhà nầm, nhà công nhân, diện tích khoảng hơn 4.000m². Khoảng năm 1985 trước khi mẹ ông đi lên Bình Phước lập nghiệp thì có cho anh Dương Văn H1 một phần đất thời điểm đó là ruộng rau muống khoảng 300m² và cho ông 01 phần đất gò (kế bên ruộng rau muống, ngoài sổ đất của ông H1, bà C đứng tên hiện nay). Sau đó một thời gian cha mẹ cho ông Dương Minh H2 một phần đất khoảng 2.000m². Việc cha mẹ cho đất các anh em đều là cho miêng. Các quyền sử dụng đất cha mẹ cho này nằm liền kề nhau, không có ranh giới gì, đối với phần ruộng rau muống thì có bờ ruộng, hiện không còn.

Sau khi mẹ lên Bình Phước và cho ông đất thì ông có cất căn nhà trên đất và nửa năm sau ông đi bộ đội. Năm 1988 ông đi bộ đội về thì ông S nói không có nhà cho vợ con ở nên nói ông cho ở nhờ, ông đồng ý và lên Bình Phước sinh sống. Một thời gian lâu sau khi bà H làm thủ tục bán phần đất gò cha mẹ cho ông thì ông mới biết bà H đã kê khai làm sổ và bán cho người khác.

Đối với phần đất cha mẹ cho ông H3, sau khi ông H3 mất thì cha mẹ cho lại ông H1 và bà C sử dụng, chính là phần đất sau này ông H1, bà C làm lò gạch, nhà nầm, nhà công nhân...

Đối với phần đất cha mẹ cho ông Dương Minh H2, ông cũng biết việc ông H2 không sử dụng đất này nên thỏa thuận nhượng lại cho ông H1, bà C.

Đối với phần đất ruộng rau muống (tại vị trí tranh chấp hiện nay) trước kia mẹ ông trồng rau muống, sau đó cha mẹ cho ông H1, ông được biết ông H1 cho chị H mượn để cất rau muống nuôi con. Sau này ông ở Bình Phước nên không rõ ai quản lý, sử dụng.

Đối với ông S, bà H thì cha mẹ có cho một miếng ruộng, chính là phần đất đã bán cho ông Bùi T7 hiện nay. Ngoài ra cha mẹ không cho ông S, bà H phần nào khác.

Đối với Giấy cho đất có trong hồ sơ vụ án thì ông và chị T1, chị T2 có ký làm chứng, đã rất lâu rồi nên ông không rõ thời điểm ký giấy này năm nào nhưng sau năm 1985 khi mẹ ông lên Đồng X1. Ông xác nhận chữ ký trong Giấy cho đất ghi tên ông Dương Văn N2, bà Hà Thị N1 là do cha mẹ ký, nội dung văn bản đúng như Giấy cho đất có trong hồ sơ, trong đó thể hiện nội dung cha mẹ cho anh H1 ruộng rau muống. Lúc ký Giấy cho đất này anh em chưa tranh chấp gì, ông cũng không nhớ rõ vì sao có giấy này và ai là người ghi nội dung.

Trong hồ sơ của Tòa án có Đơn xin xác nhận ngày 14/7/1997 của bà Lê Thị H, trong đó có chữ ký và ghi họ tên Dương Văn N2. Tuy nhiên ông xác định đây

không phải chữ ký của cha Dương Văn N2, từ trước đến nay cha ông chỉ ghi tên N2, không ký tên như trong văn bản trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2024, bà Dương Thị Thu T1, Dương Thị Thu T2 trình bày: Bà T1 và bà T2 là các con gái của bà Hà Thị N1 và ông Dương Văn N2, là em của ông H1, ông S. Do là con gái nên cha mẹ không chia đất cho mà cha mẹ cho các anh em trai các phần đất khác nhau tại khu phố N, khu vực xung quanh nhà cha mẹ. Lúc cho đất thì cha mẹ tự cho, bà T1 và bà T2 cũng lấy chồng, làm ăn xa nên không chú ý việc cha mẹ cho ai đất ở đâu. Trong đất của cha mẹ có một phần đất nằm ở góc kế đất ông Bùi T7, cha mẹ trồng rau muống từ xa xưa, còn những phần còn lại làm lúa. Những phần đất khác thì hai bà không chú ý nên không biết cha mẹ cho ai, tuy nhiên sau khi cho các anh em đất thì còn ruộng rau muống mẹ canh tác, đến năm 1985 mẹ đi Đ làm kinh tế mới thì cha mẹ mới thông nhất cho anh Dương Văn H1. Lúc này anh H1 còn độc thân, bà C vẫn đang sống với ông H3. Từ đó hai bà biết anh H1 vẫn để ruộng rau muống, sau một thời gian thì làm lò gạch, xây dựng bao quanh khu đất bao gồm ruộng rau muống này.

Đối với Giấy cho đất có trong hồ sơ vụ án thì hai bà xác nhận có ký làm chứng, đã rất lâu rồi nên không rõ thời điểm ký giấy này năm nào nhưng sau năm 1985 khi mẹ lên Đồng Xoài. Hai bà xác nhận chữ ký trong Giấy cho đất ghi tên ông Dương Văn N2, bà Hà Thị N1 là do cha mẹ ký, nội dung văn bản đúng như Giấy cho đất có trong hồ sơ, trong đó thể hiện nội dung cha mẹ cho anh H1 ruộng rau muống. Lúc ký Giấy cho đất này anh em chưa tranh chấp gì, hai bà cũng không nhớ rõ vì sao có giấy này và ai là người ghi nội dung.

Trong hồ sơ của Tòa án có Đơn xin xác nhận ngày 14/7/1997 của bà Lê Thị H, trong đó có chữ ký và ghi họ tên Dương Văn N2. Tuy nhiên hai bà xác định đây không phải chữ ký của cha Dương Văn N2, từ trước đến nay ông N2 chỉ ghi tên N2, không ký tên như trong văn bản trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2024, người làm chứng bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Bà hiện là tổ trưởng tổ an ninh tự quản của tổ H, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, bà sinh ra ở khu phố N, nhà đất của bà hiện ở kế phần ruộng rau muống đang tranh chấp trong vụ án này (phía bên kia bức tường nhà bà Trần Thị C, rãnh thoát nước).

Từ nhỏ bà đã thấy phía bên nhà bác C1 (tên thường gọi của ông Dương Văn N2) có rất nhiều đất, ở khu vực gần phần đất tranh chấp đều là đồng ruộng lúa, tại phần tranh chấp có ruộng rau muống của nhà ông N2. Lúc này đất luống tuồng, chỉ có bờ ruộng ngăn cách, không có tường, rào. Tại phần đất có ruộng rau muống này khá rộng, bà chỉ biết là của bác C1, không có rõ ai trồng, thu hoạch cụ thể, thỉnh thoảng bà là hàng xóm cũng qua cắt rau muống không ai nói gì.

Khoảng năm 1991, 1992, thì ông H1 xây lò gạch, bà được biết một số hộ dân kế bên và nhà bà có xin các anh em là con của ông N2 (trong đó có ông H1 và một số anh em ông H1 không nhớ cụ thể những ai) chừa ra một phần đất của nhà bác C1 để làm đường thoát nước cho các hộ dân, do nếu ông H1 làm lò gạch thì việc thoát nước sẽ khó khăn. Sau khi được gia đình bác C1 đồng ý thì bà con cùng làm đường mương kéo dài từ ngoài đường (cổng nhà ông H1), men theo bức tường

gạch nhà ông H1 hiện nay chạy thẳng tới đất nhà ông Bùi Tèo Đ3 ra ruộng phía dưới. Đây trở thành đường mương của tổ A, 12, khu phố N để thoát nước từ đó đến nay. Khoảng năm nào bà không nhớ rõ, vợ chồng ông S về ở trên phần đất của bác C1, cất chòi ở kế bên nhà đất của nhà bà. Từ khoảng năm 1999, 2011 vợ chồng ông S bán đất (những lô đất kế bên hông nhà bà), ông S phải chừa một phần lối đi bằng đất cho các hộ dân mà ông S bán đất cho. Lối đi này kế bên đường mương của tổ rồi đến tường gạch nhà ông H1. Như vậy bà xác định phần đường mương dọc theo phần ruộng rau muống đã hình thành từ thời điểm khoảng năm 1991, 1992 khi ông H1 chuẩn bị xây lò gạch, dựa trên việc bà con xin các con ông N2 một phần đất trong đất của ông N2 để làm đường mương của tổ, không phải là đường mương do một mình ông S chừa ra chỉ cho những hộ dân mà ông S bán đất sử dụng. Ông S chỉ chừa một phần đường đất cho những người này. Ngoài ra ông S có đồng ý chừa một phần đất của ông S dọc theo đất nhà bà để dẫn nước thoát từ 04 hộ dân trong đất nhà bà ra đường mương ngang của tổ nói trên.

Trong thời gian ông H1 làm lò gạch thì phần đất tranh chấp đã không còn ruộng rau muống nữa mà được sử dụng làm sân lò gạch để phơi gạch. Sau này khi ông H1 không làm lò gạch nữa có nuôi heo rừng, ông H1 bà C trồng rau muống nên hiện giờ vẫn còn một số rau muống trên đất.

Đối với phần tường xây dọc theo phần đất tranh chấp đã được ông H1, bà C xây dựng từ khi bắt đầu hình thành lò gạch, làm đường mương nước, một thời gian thì một phần tường bị sập do mưa bão, ông H1 có làm lại một phần bằng lưới B40, có một phần đã sập ở giữa bà thấy ông H1 không xây lại, vẫn để đi qua lại một thời gian, sau này mới xây mới lại.

Như vậy, trước năm 1992 thì bà không xác định rõ ai là người bên nhà ông N2 sử dụng phần đất tranh chấp trong vụ án, tuy nhiên từ năm 1992 đến nay ông H1, bà C làm lò gạch thì chỉ có ông H1, bà C sử dụng phần đất này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2024, người làm chứng bà Nguyễn Thị Hoàng Y trình bày: Thời điểm khi bà 1, 16 tuổi (năm 1990, 1991) thì bà có làm thuê cho ông H1, bà C ở N, B, D. Thời điểm này ông H1, bà C kinh doanh tro than nên công việc của bà là làm công nhân tro than. Thời gian đầu bà ở đỡ bên nhà bà H (phía bên kia tường gạch nhà bà C, kế nhà bà T6 khu phố), sau đó bà ở tại nhà trọ của công nhân nằm trong khu đất nhà ông H1. Bà làm tro than một thời gian thì ông H1, bà C mở kinh doanh lò gạch nên tiếp tục làm công nhân lò gạch, cũng ở khu đất trên. Bà làm việc ở đây trên dưới 20 năm, đến khi ông H1, bà C giải thể lò gạch thì bà mới nghỉ. Trong thời gian bà làm việc ở đây thì bà thấy toàn bộ khu vực lò gạch của ông H1, bà C đều xây tường gạch kín bao quanh, kéo dài từ cổng chính nhà ông H1, bà C ở đường N tới khúc giáp ranh với đất ông Bùi T7 và kéo dài ra phía còn lại, ngoài ra không trở cửa hay có khu nào thông với bên ngoài. Nếu tính từ ngoài cổng chính đi vào sẽ đến nhà tro than, đến lò gạch, đến nhà công nhân ở, đến sân phơi gạch và chạy dài xuống phía cuối đất có chuồng heo của nhà ông H1, bà C và 01 nhà công nhân ở do ông H1, bà C xây (kế đất ông Bùi T7). Bà không rõ khu đất này của ai, chỉ thấy ông H1, bà C quản lý, sử dụng. Bà có biết ông S, bà H do có một thời gian bà H làm thuê cho bà C, cũng làm công nhân lò gạch như bà, làm ở khu đất trên, nhưng bà H có nhà nên không ở trong nhà công nhân, khi đi

làm thì bà H cũng đi vào khu lò gạch bằng cổng chính bên đường N Bà không nhớ bà H bắt đầu làm thời gian nào và nghỉ năm nào do đã quá lâu, tuy nhiên bà H có làm khoảng vài tháng sau đó thì nghỉ không tiếp tục làm nữa. Ngoài thời gian bà H qua khu đất này để làm thuê cho bà C thì bà H không làm gì bên phần đất của ông H1, bà C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Dương Văn H1, bà Trần Thị C (Quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc Phần A, sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384549, số vào sổ cấp GCN 1406QSDĐ/CQBA ngày 01/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp cho bà Lê Thị H để cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H đúng với diện tích đất thực tế còn lại thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị H.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2024 nguyên đơn bà Lê Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên lời trình bày đã nêu trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho bà.

Trong phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không đưa Sở T (cơ quan cấp GCNQSDĐ cho bị đơn) vào tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án sơ thẩm không lấy ý kiến của UBND phường B là cơ quan nắm rõ thông tin về kê khai, đăng ký, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn không khách quan: Năm 1997 cả nguyên đơn và bị đơn đều thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với cơ quan có thẩm quyền. Nội dung kê khai đất đai đều được ông N2 ký tên xác nhận và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Thời điểm này các bên đã thống nhất ranh giới đất với nhau, thể hiện qua việc các bên ký tên, xác nhận trên đơn kê khai nguồn gốc đất. Phù hợp với ranh giới, vị trí sơ đồ đất được thể hiện trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn vào năm 1997. Đồng thời, diện tích đất kê khai hai bên được UBND xã B xác nhận không tranh chấp, là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận đất cho nguyên đơn, bị đơn năm 1997 được cơ quan chức năng thực hiện đúng quy định pháp luật. Các tài liệu chứng cứ thể hiện thửa đất 498 là của bà H.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của bị đơn năm 2007: Theo “Sơ đồ trích đo thông tin thửa đất” thì diện tích đo đạc tăng so với diện tích được cấp là 775,6m², việc đo đạc do sự chỉ dẫn của bị đơn nên không chính xác. Bị đơn

cho rằng năm 1996 nhận chuyển nhượng của bà H 273,1m² nhưng bà H khẳng định chưa từng bán đất cho ông H1, bà C, cũng không có tài liệu nào thể hiện bà H bán đất cho bị đơn. Ngoài ra, bà H cũng khẳng định không nhận tiền của bà C. Những lời khai của bà N1, bà T6, bà Y là không khách quan, không phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ. Về quá trình sử dụng đất do nguyên đơn phải đi làm ăn xa nên lơ lửng trong việc quản lý sử dụng nên bị đơn kê khai lấn chiếm đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị H.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện. Bà N1 (mẹ của ông H1, ông S) tại phiên tòa phúc thẩm khai rất rõ ràng xác định phần đất tranh chấp là cho ông H1, phù hợp lời khai anh em ruột, lời khai của người làm chứng và chính quyền địa phương. Thủ tục cấp GCNQSDĐ đúng quy định nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ theo Đơn xin kê khai nguồn gốc đất ngày 14/7/1997, bà H khai nguồn gốc đất do cha Dương Văn N2 cho con Lê Thị H canh tác từ năm 1970 đến nay không ai tranh chấp. Mặt khác, trong Biên bản lời khai ngày 30/7/2024 ông Dương Văn S khai rằng khoảng năm 1977 ông S lấy vợ và được ông N2 cho phần đất có diện tích 3.692 m², ông Dương Văn M là con của ông N2 xác nhận chữ ký xác nhận không phải do ông Dương Văn N2 ký. Theo Biên bản lời khai ngày 09/7/2024 của bà Hà Thị N1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp là phần ruộng rau muống mà vợ chồng bà N1 đã cho con trai là ông Dương Văn H1.

Tại Công văn số 5170/CNVPĐKĐĐ/KTĐĐBĐ ngày 26/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D kết luận không có cơ sở để xác định phần diện tích tranh chấp có thuộc phần đất bà H, ông S kê khai năm 1983 hay không. Ngoài ra, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có ý kiến rằng, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có sơ đồ thửa đất kèm theo và không được đo đạc thực tế nên không xác định được thửa đất của bà H có giáp ranh với đất của bà C.

Mặc dù, căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính phần đất tranh chấp có diện tích 317,2 m² (ký hiệu phần A) thuộc thửa 498 đều được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS06089 thuộc quyền sở hữu của Nguyên đơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1406 QSĐĐ/CQ.BA thuộc quyền sở hữu của Bị đơn nhưng trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023, phần đất của ông H1 (bao gồm phần đất tranh chấp) đã được ông H1 xây tường bao quanh từ năm 1991 bà H biết nhưng đã không có ý kiến.

Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn

không có tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị H làm trong thời hạn quy định pháp luật nên hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt hầu hết các đương sự, chỉ vắng mặt 04 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét, những người này đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án, sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất quyền sử dụng đất đang có tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ là ông Dương Văn N2, bà Hà Thị N1 được người bác ruột là ông Võ Văn Đ2 cho từ trước năm 1975. Sau đó ông N2, bà N1 chia cho mỗi người con một phần để ở và canh tác. Đây là sự thừa nhận của các đương sự, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo bà Lê Thị H và ông Dương Văn S trình bày ông, bà là chủ sử dụng thửa đất số 516 và 498; tờ bản đồ số 7; diện tích 710,5 m²; địa chỉ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 519, giáp ranh với thửa đất 516 và 498. Trong quá trình sử dụng đất, ông H1, bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích: 317,2m² đã cấp sai vị trí, cấp chồng lên một phần thửa đất 516, 498 của bà H. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C tháo dỡ tường rào và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tranh chấp; trả lại phần đất có diện tích 317,2m² (Ký hiệu Phần A trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 220-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 23/01/2024), thuộc thửa đất số: 498; tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà.

[4] Theo ông Dương Văn H1 và bà Trần Thị C thì ông bà xác định toàn bộ phần đất mà bà H, ông S tranh chấp với ông bà chính là phần đất cha mẹ là ông Dương Văn N2, bà Hà Thị N1 đã cho con trai Dương Văn H1 từ năm 1985. Từ khi bà H, ông S tranh chấp thì ông, bà mới được biết vào năm 1997 bà Lê Thị H là vợ của ông S đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận phần đất trong đó có phần tranh chấp này, trong khi đây là đất của vợ chồng ông bà được cha mẹ cho và ông bà quản lý, canh tác và sử dụng đất ổn định từ năm 1985 cho đến nay. Có tài sản trên đất hình thành từ trước, bà H biết việc này nhưng không có ý kiến gì. Nay bà H khởi kiện tranh chấp diện tích đất này thì ông, bà không đồng ý; đồng thời đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[5.1] Về quá trình xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cho bà Lê Thị H:

Tại Đơn xin xác nhận ngày 14/7/1997 có nội dung: “...Cha tôi là Dương Văn N2 có cho vợ chồng tôi một số đất thổ cư và ruộng để canh tác từ hồi năm 1970 đến nay và có đăng ký giấy chứng nhận sử dụng đất năm 1983, nay tôi làm đơn này trình lên uỷ ban xét cho tôi để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”. Phía dưới có ký tên Lê Thị H và xác nhận của người cho ghi tên Dương Văn N2, được UBND xã B xác nhận. Thời điểm năm 1970 ông S chỉ mới 12 tuổi và bà H chỉ mới 14 tuổi và ông bà chưa kết hôn với nhau nên việc ông bà được cha mẹ cho đất thời điểm này là hoàn toàn không phù hợp với thực tế. Ngoài ra, thực tế ông N2, bà N1 có cho ông S các thửa đất khác nhau, nhưng tại văn bản này không thể hiện rõ số thửa đất, diện tích, vị trí đất nên không thể xác định phần đất được xác nhận này có phải quyền sử dụng đất tranh chấp (thửa đất số 498, tờ bản đồ số 7 (thửa mới 1187, tờ bản đồ số 18)) hay không. Bên cạnh đó, các con của ông Nghĩa là bà Dương Thị Thu T2, bà Dương Thị Thu T1, ông Dương Văn M xác định chữ ký ghi tên Dương Văn N2 trong Đơn xin xác nhận ngày 14/7/1997 không phải chữ ký của ông N2. Tại hồ sơ cấp đất có giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất năm 1983, thể hiện ông Dương Văn S đăng ký các thửa ruộng số 3827, 3829, 3833, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 2.650m²; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04/12/1994 bà H xin đăng ký các thửa đất số 519, 521, 523, 906, tổng diện tích 2.962m², như vậy có sự biến động tăng về diện tích được kê khai qua các thời kỳ, đồng thời diện tích bà H được cấp giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích đã kê khai năm 1983, mặc dù cùng nguồn gốc cha mẹ cho. Trong hồ sơ cấp đất cũng không thể hiện căn cứ, lý do biến động về diện tích bà H được cấp đất như trên, đồng thời thời điểm cấp đất không thể hiện việc đo đạc thực tế. Tại Công văn số 5170/CNVPĐKĐĐ/KTĐĐBĐ ngày 26/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D cũng xác định không có cơ sở để xác định phần diện tích tranh chấp có thuộc phần đất bà H, ông S kê khai năm 1983 hay không. Tại đơn xin cấp đất năm 1997 có thể hiện việc bà Trần Thị C ký giáp ranh tại hướng Nam, bà C không thừa nhận đây là chữ ký của bà C nhưng không yêu cầu giám định chữ ký. Tuy nhiên, xét thấy Chi nhánh Văn phòng Đ xác định thời điểm cấp đất cho bà H được cấp đại trà, theo bản đồ địa chính năm 1995, không đo đạc thực tế; mặc dù thể hiện có ký giáp ranh, nhưng không kèm theo sơ đồ thửa đất, nên không thể làm căn cứ để xác định chính xác vị trí bà H xác định ranh tại phía giáp ranh với đất bà C, do tại hướng Nam vừa giáp phần đất tranh chấp và các thửa đất khác của bà C (thửa 519).

[5.2] Về quá trình xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00648 cho ông Dương Văn H1, bà Trần Thị C:

Tại Sơ đồ trích đo thông tin thửa đất ngày 06/7/2007 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D thể hiện tổng diện tích đo đạc thực tế là 6.644,6m², trong đó theo bản đồ năm 1995 thuộc thửa 520, 521 và một phần thửa 497, 498, 519, tờ bản đồ số 7; theo bản đồ năm 2005 thuộc thửa 494, 496, 1165, tờ bản đồ số 7BT.B; số thửa mới 1187, tờ bản đồ số 7BT.B. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận

không thể hiện biên bản ký giáp ranh, tuy nhiên UBND huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, ông H1 sau khi UBND xã B niêm yết công khai theo quy định. Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2008, ông H1 và bà C kê khai nguồn gốc sử dụng đất, trong đó cha mẹ cho một phần diện tích 4.115,3m² năm 1976; sang nhượng của em Dương Minh H2 diện tích 1.806,2m² năm 1996; sang nhượng của em Lê Thị H diện tích 273,1m² năm 1996. Mặc dù tại văn bản kê khai nguồn gốc này có nội dung ông H1, bà C nhượng lại của bà H một phần đất có diện tích 273,1m² (bà C, ông H1 thừa nhận đây chính là phần đất có tranh chấp), điều này không phù hợp với trình bày của ông H1, bà C về việc toàn bộ nguồn gốc đất do cha mẹ cho ông H1. Tuy nhiên bà C trình bày có việc bà C đồng ý giao cho bà H một khoản tiền trước khi bà H lên Bình Phước để nhượng lại phần đất trên do bà C là dâu, không rõ về việc cha mẹ ông H1 đã cho ông H1 phần đất này. Điều này cũng phù hợp với lời khai của bà H, ông S về việc từ năm 1985 ông S lên Bình Phước làm việc, sau đó bà H đi lại giữa Bình Phước và D, đồng thời khu đất còn lại của bà H, ông S đã được chuyển nhượng cho nhiều người vào các năm 1999, 2001, 2002, 2010, chỉ còn lại phần đất tranh chấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thửa đất đang bị thu hồi. Đối với diện tích đất 82m² (thửa 521, đã cấp cho ông Dương Minh H2), 368m² (thửa 520, đã cấp cho ông Dương Văn N2), mặc dù không thể hiện trong bản kê khai nhưng có thể hiện trong Bản trích đo địa chính và thực tế ông H1 khai chính là phần ông H2 thỏa thuận nhượng lại cho ông H1, ông N2 và bà N1 thỏa thuận cho ông H1. Như vậy theo đo đạc thời điểm cấp đất thể hiện tổng diện tích 6.194,6m² và đã được cấp sổ cho ông H1, bà C. Ngoài ra, căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H cho bà Bùi Thị N3 năm 1999 đối với thửa đất số 518 (giáp ranh phần đất có tranh chấp hiện nay tại hướng Đông): Tại Biên bản đo đạc, khảo sát ranh giới, xác minh nguồn gốc, Biên bản đo đạc thực địa có thể hiện phía Tây thửa 518 giáp ranh đất Trần Thị C, bà C có ký giáp ranh đồng thời có xác nhận của bà Lê Thị H. Chứng tỏ thửa đất 518 mà bà H đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N3 giáp ranh với đất của bà Trần Thị C chứ không giáp ranh với đất còn lại của bà H và phù hợp với thực tế.

[5.3] Xét quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế:

Nguyên đơn khai sau khi được ông Dương Văn N2 cho đất từ năm 1970 thì nguyên đơn quản lý, sử dụng đất, sau đó bị đơn có xây tường bao quanh, đến thời điểm tranh chấp mới xây tường bít lại hoàn toàn. Tuy nhiên, căn cứ lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị T6 (chủ sử dụng đất giáp ranh với thửa đất tranh chấp, đồng thời là tổ trưởng tổ dân phố), bà Nguyễn Thị Hoàng Y (người từng làm tại lò gạch của ông H1, bà C) đều xác định từ thời điểm năm 1990, 1991 (thời điểm ông H1, bà C làm tro than, lò gạch), toàn bộ khu đất của ông H1, bà C (bao gồm cả phần tranh chấp) đã được ông H1, bà C xây tường bít xung quanh, có một thời gian tường bị sập sau đó ông H1 dựng lưới B40, xây lại một phần tường mới và từ thời điểm đó đến nay ông H1, bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng khu đất này. Ngoài ra, kể tường gạch còn có rãnh thoát nước của tổ dân phố cũng đã được hình thành từ khi hình thành lò gạch, phần tường và rãnh thoát nước này ngăn cách phần đất ông H1, bà C sử dụng với các hộ dân phía bên kia (trong đó có phần đất còn lại

cấp cho bà Lê Thị H). Tại Sơ đồ trích đo thông tin thửa đất năm 2007 cũng thể hiện tại vị trí tranh chấp là sân phơi của lò gạch, tháng 12/2007 lò gạch mới được tháo dỡ hoàn toàn và ông H1, bà C được cấp giấy chứng nhận. Trong thời gian này nguyên đơn bà H có đi về giữa Bình Phước và D, đồng thời bà H còn có thời gian làm công nhân tại lò gạch của ông H1, bà C tại khu đất tranh chấp, có biết việc bị đơn sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì thể hiện qua việc không phản đối ông H1, bà C xây tường bao quanh.

[6] Như vậy có căn cứ xác định thực tế có việc ông Dương Văn N2, bà Hà Thị N1 cho ông Dương Văn H1 phần đất tranh chấp từ khoảng năm 1985, sau đó từ năm 1990, 1991 đến năm 2023, ông H1 và bà C sử dụng đất ổn định, không tranh chấp hơn 30 năm. Mặc dù nguyên đơn và bị đơn đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này nhưng ông Dương Văn H1, bà Trần Thị C mới là người được cha mẹ cho đất và có quá trình quản lý sử dụng đất thực tế nên có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà Lê Thị H khởi kiện chỉ căn cứ duy nhất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không chứng minh được nguồn gốc đất được cha mẹ cho và không chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng đất. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Việc bà Lê Thị H yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với đất này và yêu cầu ông H1, bà C tháo dỡ các tài sản gắn liền trên đất là không có căn cứ. Do diện tích đất tranh chấp cả bà H và ông H1, bà C đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần đất này là không có căn cứ nên cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H theo quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn có kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho quan điểm trình bày của mình nên không được chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nghĩ nên chấp nhận bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H;

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ các Điều 4, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Dương Văn H1, bà Trần Thị C (Quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc Phần A, sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384549, sổ vào sổ cấp GCN 1406QSDĐ/CQBA ngày 01/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp cho bà Lê Thị H để cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H đúng với diện tích đất thực tế còn lại thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị H.

- Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Hà Huy Cầu