

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày 15-02-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 02 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 367/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 332/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 26/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ V, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983 và ông Lê Hữu T1, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: xóm V, xã T, huyện S, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số V, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2020), ông Tám và ông Toàn có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ V, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; địa chỉ: số O, đường N, khu dân cư P, tổ C, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2022), có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng A – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phục M – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền số 03/UQ-UBND ngày 05/01/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn M – Chức vụ: Công chức phụ trách giao thông nông thôn (Văn bản ủy quyền số 01/GUQ-UBND ngày 20/6/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Tuyết V, sinh năm 1961;

4. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1985;

5. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: tổ V, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Tuyết V, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Minh H: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983; địa chỉ: xóm V, xã T, huyện S, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số V, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022), có mặt.

6. Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm 1996, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

7. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1999, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

8. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

9. Bà Nguyễn Thị Thu N2, sinh năm 1988, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1961, vắng mặt;

11. Ông Nguyễn Văn R1, sinh năm 1964, vắng mặt;

12. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1971, vắng mặt;

13. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

14. Bà Trương Thị Kim O, sinh năm 1964; địa chỉ: số G, khu phố D, phường T, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R là ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu T1; bị đơn ông Nguyễn Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tuyết V.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/2022/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu T1 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 293,1m² do ông Nguyễn Văn C khai phá, sử dụng trước năm 1975. Sau khi khai phá, ông C sử dụng trồng lúa, sau đó trồng cây lâu năm. Năm 1990, ông C tặng cho bà V và ông R bằng lời nói phần đất này. Lúc tặng cho, ông R đã kết hôn với bà V và có hai con chung là Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Minh H. Sau khi được tặng cho, ông R và bà V trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông R và bà V sang lấp đất, trồng cây ăn trái, hoa màu trên đất. Năm 2000, ông R và bà V trồng cây cao su trên đất cho đến nay. Ông R đã đóng thuế đất đầy đủ nhưng các biên lai thu thuế, ông R không còn giữ.

Gia đình ông R quản lý, sử dụng đất đã lâu tuy nhiên đến nay chưa đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì: ông R bị ốm đau, không đi lại được và ông R cứ nghĩ phần đất trên được ông Cầm tặng cho, ông R và bà V đã quản lý, sử dụng đến năm 2020 không ai tranh chấp, khiếu nại gì. Năm 1999, ông R được cán bộ của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) H thông báo diện tích đất nhỏ nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông R đến để hỏi thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Việc bà V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp, sau đó bà V1 tặng cho ông N phần đất này, gia đình ông R hoàn toàn không biết vì gia đình ông R không sinh sống tại đất tranh chấp. Ông R và bà V chỉ quản lý, sử dụng, canh tác đối với đất. Việc ông N tiến hành các thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp, gia đình ông R không được chứng kiến, ông N cũng không thông báo nên không biết.

Năm 2009, hộ ông R được nhận tiền bồi thường về việc thu hồi diện tích 12m² trong dự án: nâng cấp, láng nhựa đường Bến Đồn – Vĩnh Tân, Hòa Lợi.

Bà T và ông H cũng có công sức đóng góp từ năm 2000 cho đến nay trong việc cải tạo đất, trồng cây cao su trên đất. Tuy nhiên, bà T và ông H không yêu cầu tính công sức đóng góp của ông bà. Bà V là người quản lý, sử dụng đất tranh chấp cùng với ông R. Bà V cũng thống nhất ý kiến công nhận cho ông R được quyền quản lý, sử dụng đối với đất tranh chấp. Bà V không yêu cầu tính công sức đóng góp của bà đối với đất tranh chấp.

Diện tích chồng lấn ranh giữa thửa đất số 728 với đường đất tiếp giáp phía Tây là 15m² được thể hiện trên Bản trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ số 09 (230599 – 1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thuộc thửa đất số 728 do ông R quản lý, sử dụng. Do đó, ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Hòa Lợi cho rằng phần đất này thuộc đường đất do Ủy ban nhân dân phường Hòa Lợi quản lý là không đúng. Diện tích này nằm trong tổng diện tích 293,1m² mà ông R tranh chấp với ông N nên ông R yêu cầu công nhận phần diện tích 15m² này cho ông R.

Nay ông R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận toàn bộ phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 293,1m² thuộc thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông R.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431 ngày 11/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Nguyễn Văn N.

Ngày 20/8/2022, ông R có đơn đề nghị thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431 ngày 11/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Nguyễn Văn N. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với phần đất tranh chấp theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà V1, bà Trang với ông N, được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Hòa Lợi chứng thực số 378, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/5/2009 vì tại thời điểm tặng cho thửa đất số 728 chưa được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà V1. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N không đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 293,1m² do ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V1 (cha và mẹ của ông N) khai phá trước năm 1975 để trồng lúa, tía đậu. Năm 1968, ông M mất, bà V1 tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Sau một thời gian sử dụng, bà V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) đối với đất này. Do thời gian quá lâu nên ông N không nhớ sổ trắng được cấp vào thời gian nào và ông N không còn giữ nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Khoảng năm 1979, ông Nguyễn Văn N2 (bác ruột của ông R) xin bà V1 (bằng lời nói) đất tranh chấp để trồng lúa khoảng hai năm thì bà V1 đồng ý. Sau đó, ông Nguyễn Văn C (cha ruột ông R) xin lại ông N2 phần đất này. Ông N2 đồng ý và nói ông C canh tác đất đến khi ông N được 16 tuổi thì phải trả lại cho bà V1. Tuy nhiên đến nay, ông R không trả lại đất.

Hiện ông N2 đã qua đời. Sau khi tập đoàn tan rã thì ông R trồng cao su trên đất tranh chấp.

Đến năm 2000, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho các hộ dân thì bà V1 mới đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (sổ đỏ) thay cho sổ trắng trước đó. Ngày 17/01/2000, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00213QSDĐ/39/QĐ-UB cho hộ bà Nguyễn Thị V1 đối với các thửa đất số 41, 144, tờ bản đồ số 09, trong đó có bao gồm cả đất tranh chấp.

Khoảng đầu năm 2009, Nhà nước thực hiện dự án nâng cấp, lát nhựa đường Bến Đồn – Vĩnh Tân, Hòa Lợi; Ban bồi thường giải tỏa đã mời ông N đến thửa đất số 728 để chỉ ranh, xác định vị trí đất và yêu cầu ông N cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N đã đưa cho Ban bồi thường giải tỏa xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà V1 và chứng kiến Ban bồi thường giải tỏa, đo đạc thửa đất số 728.

Khi Ban bồi thường giải tỏa mời ông N để làm các thủ tục bồi thường lần nữa thì ông N đã đồng ý hiến một phần đất cho Nhà nước nên ông không tham gia nữa. Do

đó, các biên bản làm việc trong vấn đề bồi thường do ông R ký, ghi tên, kể cả biên bản nhận tiền bồi thường.

Ngày 30/5/2009, bà V1 tặng cho ông N phần đất thuộc thửa đất số 41, 144, 728, tờ bản số 09, việc tặng cho được lập bằng văn bản, được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Hòa Lợi chứng thực. Do bà V1 và ông M có một mình ông N là con chung nên trong hợp đồng tặng cho chỉ có bà Dương Thị Ngọc Tr (vợ ông N) và bà V1 ký tên vào bên tặng cho trong hợp đồng. Thời điểm nhận tặng cho, ông N không thông báo cho ông R biết vì đất là của ông N nên ông không có nghĩa vụ gì phải thông báo cho ông R biết.

Ngày 11/6/2009, ông N được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất số 144, 41, tờ bản đồ số 09 cho người khác. Còn thửa đất số 728 do tranh chấp từ xưa đến nay với ông R nên ông N không chuyển nhượng được. Ông N là người đóng thuế đối với thửa đất số 728 từ trước đến nay, do quá lâu ông N đã vứt bỏ các biên lai thuế nên không có để cung cấp cho Tòa án.

Hiện nay, phần đất tranh chấp vẫn do ông R trông cao su trên đất và ranh đất được xác định với một bên là đường đất, còn một bên là cọc xi măng. Ông N và ông R là bà con với nhau, ông N muốn giải quyết tranh chấp trong gia đình nên ông không khởi kiện ông R về việc yêu cầu đòi trả lại đất cũng như vấn đề ông R trông cao su trên đất cho đến nay.

Đối với phần diện tích chồng lấn ranh đất giữa thửa đất số 728 với đường đất tiếp giáp phía Tây là 15m², ông N không tranh chấp gì đối với diện tích đất này. Ông N đồng ý hiến phần đất 15m² này cho tập thể người dân dùng vào việc làm lối đi.

Nay đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông R, ông N không đồng ý vì đất tranh chấp là của ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Ngày 16/8/2022, ông N có yêu cầu phản tố: buộc ông R trả lại phần đất qua đo đạc thực tế, trừ đi 15m² chồng lấn ranh với đường đất tiếp giáp phía Tây, còn lại 278,1m², thuộc thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09 cho ông N quản lý, sử dụng. Ông N đồng ý bồi hoàn giá trị cây cao su trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định cho ông R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương và người đại diện hợp pháp là ông Trịnh Phục Minh thống nhất trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 11/6/2009 cho ông Nguyễn Văn N, ông Minh thống nhất theo Công văn số 1664/TNMT-TTĐĐ ngày 30/11/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bến Cát.

Về đường đất (lối đi) tiếp giáp với thửa đất số 728 thể hiện trên Bản trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ số 09 (230599-1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thuộc danh mục các tuyến đường do Ủy ban nhân dân phường Hòa Lợi quản lý. Do đó, phần diện tích chồng lấn là 15m² giữa đường đất và thửa đất số 728, đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân phường H để xác minh làm rõ.

Ông Trịnh Thục M không có ý kiến gì về Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ số 09 (230599-1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát. Ông Trịnh Thục M không có yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N, ông Trịnh Thục M không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đây là tranh chấp riêng của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương và người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn M thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đường đất tiếp giáp với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09 có vị trí, diện tích được thể hiện trong Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ 09 (230599 – 1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát đã có từ trước năm 1975, làm lối đi để vào các phần đất trồng cao su thời Pháp thuộc. Sau đó, đường đất này giao về cho Nhà nước quản lý.

Trước đó, đường đất có kích thước chiều ngang khoảng 04-05 mét. Quá trình sử dụng đất, người dân lần dần dần đến kích thước chiều ngang của đường đất hiện nay bị thu hẹp.

Trước đó, đường đất được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) H quản lý nhưng chưa có văn bản. Khoảng năm 2012, Ủy ban nhân dân thị xã B đã ban hành quyết định về danh mục các tuyến đường do địa phương quản lý thì đường đất này thuộc tuyến đường quản lý của Ủy ban nhân dân phường H. Khoảng năm 2021, Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành quyết định sửa đổi đối với quyết định năm 2012, sửa đổi kích thước chiều dài của đường theo hướng dài hơn. Theo danh mục các tuyến đường do địa phương quản lý hiện nay thì đường đất có kích thước chiều ngang từ 03 – 04 mét.

Ông Trần Văn M xác định mép chiều dài đường được tính từ điểm 05 đến điểm 03 trong Mạnh trích lục địa chính ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát. Phần diện tích chồng lấn ranh giữa đường đất và thửa đất số 728 là 15m² thuộc diện tích đường đất do Ủy ban nhân dân phường H đang quản lý. Đầu năm 2021, diện tích trung tâm làm đường dây hạ thế trạm biến áp tại vị trí đường đất, do liên quan đến ranh mốc giữa đường đất và đất của các hộ dân tiếp giáp nên Ủy ban nhân dân phường H thông báo với các hộ dân xác định ranh mốc đất họ đang quản lý, sử dụng và đường đất. Thời điểm đó, phần đất thuộc thửa đất số 728 do ông N đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân phường Hòa Lợi đã lấy ý kiến của ông N. Ông N đồng ý tại điểm số 05 trên bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát làm vị trí đặt trụ điện của đường dây hạ thế. Vị trí đặt trụ điện nằm trong phần đường đất. Ông R không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân phường Hòa Lợi không mời để lấy ý kiến của ông.

Phần đất tiếp giáp phía Tây của đường đất do ông Vương Văn C1 quản lý, sử dụng đã có ranh mốc ổn định hơn 10 năm nay. Theo hiện trạng thực tế thì thửa đất ông C1 đang quản lý, sử dụng không có sự thay đổi ranh mốc với đường đất.

Nay Ủy ban nhân dân phường H xác định phần đất diện tích 15m² thuộc diện tích đường đất do địa phương quản lý, sử dụng. Ông R và ông N từ trước cho đến nay không có hành vi lấn chiếm, xây tường hay rào trên diện tích chõng lấn này. Quá trình đo đạc, ông N và ông R chỉ ranh thửa đất số 728 chõng lấn lên đường đất. Do đó, Ủy ban nhân dân phường H có ý kiến không công nhận phần đất diện tích 15m² là của ông R hay ông N. Đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa ông R và ông N còn lại, ông Trần Văn M không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu phản tố của ông N thì ông Trần Văn M không có ý kiến gì vì phần diện tích đất mà ông N yêu cầu ông R trả lại không bao gồm phần đất diện tích 15m² chõng lấn ranh với đường đất. Ủy ban nhân dân phường H không có ý kiến hay tranh chấp gì với ông R, ông N về yêu cầu phản tố này.

Ông Trần Văn M thống nhất với Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ số 09 (230599 – 1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát. Ông Trần Văn M không có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tuyết V, bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Minh H thống nhất trình bày:

Bà V là vợ của ông R. Bà T và ông H là con ruột của ông R và bà V. Bà V, bà T và ông H thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông R.

Bà V, bà T, ông H có công sức đóng góp trong việc cải tạo đất, trồng cây cao su trên đất tranh chấp. Bà V, bà T, ông H không có yêu cầu gì đối với ông R, ông N và các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Thu N2, ông Nguyễn Thành T1, ông Nguyễn Thành N1 thống nhất trình bày:

Bà P trước đây là vợ của ông N. Sau đó, bà P và ông N đã ly hôn. Bà N2, ông T1, ông N1 là con ruột của ông N.

Phần đất thuộc thửa số 728, tờ bản đồ số 09, qua đo đạc thực tế có diện tích 293,1m² (bao gồm diện tích chõng lấn với đường đất là 15m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, sổ vào sổ H03431 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 11/6/2009 cho ông Nguyễn Văn N có nguồn gốc do bà V1 tặng cho ông N. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00213 QSDĐ/39/QĐ-UB ngày 17/01/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị Vò đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 09. Bà P, bà N2, ông N1, ông T1 là thành viên trong hộ của bà V1. Thửa đất số 728 được tách ra từ thửa đất số 144, tờ bản đồ số 09. Bà P, bà N2, ông N1, ông T1 không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất số 728.

Việc bà V1 tặng cho ông N thửa đất số 728 vào năm 2009, bà P, bà N2, ông N1, ông T1 không có ý kiến phản đối gì. Việc tặng cho đất là đúng quy định pháp luật. Bà P, bà N2, ông N1, ông T1 không khiếu nại hay tranh chấp gì đối với ông N về việc tặng cho này.

Việc ông R khởi kiện ông N; bà P, bà N2, ông N1, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông R. Ngoài ra, bà P, bà N2, ông N1, ông T1 không có ý kiến hay yêu cầu đối với ông R, ông N và các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị P, bà Trương Thị Kim O, ông Nguyễn Văn R1 thống nhất trình bày:

Bà R, bà H, bà Phúc, bà Oanh, ông R1 thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn ông R. Bà R, bà H, bà Phúc, ông R1 là con ruột của bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Văn C. Bà O là con nuôi của ông C và bà H1. Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 293,1m², thuộc thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09 là do ông Nguyễn Văn C khai phá, sử dụng trước năm 1975. Sau khi khai phá, ông C sử dụng trồng lúa, sau đó, trồng cây lâu năm. Năm 1990, ông C tặng cho ông R bằng lời nói phần đất này để ông quản lý, sử dụng. Khi tặng cho, ông R đã kết hôn với bà V và có hai con chung là Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Minh H. Sau khi được tặng cho, ông R và bà V trực tiếp quản lý, sử dụng đối với đất. Ông R và bà V sang lấp đất, trồng cây ăn trái, hoa màu. Năm 2000, ông R trồng cây cao su trên đất cho đến nay.

Bà R, bà H, bà Phúc, bà O, ông R1 xác nhận đất tranh chấp là của ông R. Các ông bà không tranh chấp gì với ông R phần đất này. Việc ông R kiện ông N; bà R, bà H, bà P, bà O, ông R1 không có ý kiến gì, đây là việc riêng của hai bên. Ngoài ra, bà R, bà H, bà P, bà O, ông R1 không có ý kiến hay yêu cầu với ông R, ông N và các đương sự khác trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Nguyễn Văn N thanh toán cho ông Nguyễn Văn R giá trị cây cao su gắn liền với đất là 22.515.000 đồng (hai mươi hai triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn N thanh toán cho ông Nguyễn Văn R công sức cải tạo, giữ gìn, tăng giá trị đất là 305.910.000 đồng (ba trăm lẻ năm triệu chín trăm mười nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn N thanh toán cho bà Nguyễn Tuyết V công sức cải tạo, giữ gìn, tăng giá trị đất là 305.910.000 đồng (ba trăm lẻ năm triệu chín trăm mười nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn R.

- Buộc ông Nguyễn Văn R trả lại cho ông Nguyễn Văn N phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 278,1m² thuộc thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 11/6/2009 cho ông Nguyễn Văn N (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ số 09 (230599-1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát). Ông Nguyễn Văn N được sở hữu, sử dụng đối với 79 (bảy mươi chín) cây cao su gắn liền thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09 nêu trên (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 11/6/2009 cho ông Nguyễn Văn N theo quyết định của bản án

này. Bị đơn ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích, hình thể và hiện trạng thực tế sử dụng theo quyết định của bản án này (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản số 09 (230599-1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc:

- Công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 293,1m² thuộc thửa số 728, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H 03431 ngày 11/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Nguyễn Văn N. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với phần đất tranh chấp theo quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn R; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R là ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tuyết V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; bị đơn ông Nguyễn Văn N kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 10/10/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/2022/QĐ-VKS-DS có nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát thị xã Bến Cát: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00213QSĐĐ/39/QĐ-UB ngày 17/01/2000 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V1 (bút lục 44) không thể hiện bà V1 được cấp thửa đất số 728. Ngày 30/5/2009, hộ của bà V1 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00213 QSĐĐ/39/QĐ cho ông N, sau đó ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 728 này. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 11/6/2009 cho ông Nguyễn

Văn N không đúng đối tượng theo quy định pháp luật về đất đai, bà V1 và ông N không thuộc các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 99, 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2018.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông N và bà V1 thì không có chứng cứ chứng minh thửa đất này có nguồn gốc từ bà Vò (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V1 thể hiện không có thửa 728), bà Vò không có các giấy tờ được quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2018, bà Vò và ông N cũng không phải là đối tượng đang trực tiếp sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2018.

Thực tế, thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09, do ông Nguyễn Văn R sử dụng đất lâu dài ổn định, trên đất có tài sản của ông R (cao su có độ tuổi từ 15 đến 20 năm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2021- bút lục 201), ranh giới thửa đất số 728 với phần đất còn lại của bà V1 (sau đó tặng cho ông N) được xác định bằng cọc bê tông. Đồng thời vào tháng 07 năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát nâng cấp đường Bến Đôn – Vĩnh Tân đã thu hồi một phần diện tích đất của gia đình ông R để phục vụ cho công trình: nâng cấp, láng nhựa đường Bến Đôn – Vĩnh Tân xã Hòa Lợi, huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Căn cứ theo Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) Bến Cát thì Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát đã bồi thường cho gia đình ông R với tổng số tiền là 1.170.000 đồng (một triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng), gia đình nguyên đơn ông Nguyễn Văn R đã nhận tiền đền bù.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn xác định trong các bản tự khai thể hiện biết phần đất tranh chấp bị giải tỏa năm 2009 nhưng do ông N hiến đất làm đường nên không tham gia việc giải quyết đền bù. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định ông N cũng được đền bù đất với số tiền 30.000.000 đồng nhưng không biết là không được đền bù phần đất đang tranh chấp và không biết việc nguyên đơn kê khai đền bù đối với diện tích đất tranh chấp là mâu thuẫn nhau. Bản án dân sự sơ thẩm nhận định ông R lấn chiếm đất và buộc ông R trả lại đất là không phù hợp.

Xét kháng cáo của bị đơn ông N về việc không đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất, công sức cho ông R, bà V với số tiền 632.000.000 đồng: như phân tích trên, phần diện tích đất này mẹ của bị đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi lập hợp đồng tặng cho ông N không thể hiện việc tặng cho thửa đất này. Việc ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009 là không phù hợp. Ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Tuyết V là vợ chồng hợp pháp, cùng quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N nhưng lại tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N thanh toán cho ông Nguyễn Văn R giá trị cây cao su gắn liền với đất là 22.515.000 đồng; buộc ông Nguyễn Văn N thanh toán riêng cho ông Nguyễn Văn R công sức cải tạo, giữ gìn, tăng giá trị đất là 305.910.000 đồng; thanh toán riêng cho bà Nguyễn Tuyết V (vợ của ông Nguyễn Văn R) công sức cải tạo, giữ gìn, tăng giá trị đất là 305.910.000 đồng là không phù hợp. Bản án dân sự sơ thẩm nhận định, đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B; Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; ông Nguyễn Thành N1, ông Nguyễn Thành T1, Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Thu N2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn R1, bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị Phúc, bà Trương Thị Kim Oanh đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để thu thập chứng cứ, định giá lại tài sản tranh chấp và triệu tập bà Nguyễn Thị Thu Thủy tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì bà Thủy là thành viên hộ gia đình ông R và có công sức khai phá, chăm sóc, gìn giữ quyền sử dụng đất tranh chấp. Xét thấy, đối với yêu cầu hoãn phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với những nội dung yêu cầu thu thập chứng cứ của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thì theo chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập; đối với yêu cầu định giá lại tài sản, bị đơn ông N đã có yêu cầu định giá và Tòa án đã tiến hành định giá vào ngày 08/02/2023; đối với yêu cầu triệu tập bà Thủy tham gia tố tụng, xét thấy quá trình tố tụng từ Tòa án cấp sơ thẩm, bà Thủy là con của ông R và bà V, là nguyên đơn trong vụ án nhưng ông R, bà V không ý kiến cũng như yêu cầu Tòa án triệu tập bà Thủy. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì có căn cứ xác định bà Thủy không có tài sản gì trên đất tranh chấp. Đồng thời, đất tranh chấp gia đình nguyên đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bà Thủy cho rằng bà Thủy là thành viên hộ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Thủy vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ theo quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 293,1m², thuộc thửa đất số 728, tờ bản 09 tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H03431 do Ủy ban nhân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 11/6/2009 cho ông Nguyễn Văn N và yêu cầu kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bị đơn ông Nguyễn Văn N có yêu cầu phản tố buộc ông Nguyễn Văn R phải trả lại phần đất có diện tích 278,1m², thuộc thửa đất số 728, tờ bản 09 tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[4] Nguyên đơn cho rằng đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C khai phá quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1990, ông C cho ông R và bà V quản lý, sử dụng. Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V1 (là cha mẹ bị đơn) khai phá trước năm 1975, khoảng năm 1979 thì ông M và bà V1 cho ông N2 (là anh ruột ông C) để trồng lúa khoảng 02 năm, sau đó ông C xin ông N2 phân đất trên để canh tác, ông N2 đồng ý và yêu cầu chỉ canh tác đến khi ông N 16 tuổi thì trả lại. Xét thấy, tại Biên bản xác minh ngày 16/8/2022 thể hiện, ông Lê Văn A, bà Mai Thị T đều xác định thửa đất số 728 là do ông R sử dụng, trồng cao su trên đất, còn trước đó đất là của ai thì ông A, bà T không rõ; riêng ông Nguyễn Văn H, ông Phạm Văn L – Trưởng Ban điều hành khu phố An Lợi cùng xác định nguồn gốc thửa đất số 728 là của bà V1 quản lý, sử dụng từ trước năm 1975, sau đó để cho ba ông R là ông C canh tác, sau đó ông C cho lại ông R. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông N cũng như đơn đăng ký của bà V1 (bút lục 270).

Ông R cho rằng ông được tặng cho thửa đất số 728 từ ông Nguyễn Văn C vào năm 1990, các đồng thừa kế của ông Cầm gồm bà Nguyễn Thị P, bà Trương Thị Kim O, bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn R1 đều thừa nhận thửa đất số 728 do ông C tặng cho ông R. Ông R cùng các anh chị em của ông đều thừa nhận việc này nhưng không có giấy tờ, chứng cứ để chứng minh có việc tặng cho. Ông R cho rằng bị ốm đau, không đi lại được, thửa đất số 728 được ông C tặng cho, không ai tranh chấp, ông R đã hỏi cán bộ của Ủy ban nhân dân phường H và được thông báo diện tích đất nhỏ nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp giấy tờ, chứng cứ chứng minh ông C, ông R có làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tranh chấp. Ông R cũng không cung cấp được chứng cứ về nguồn gốc đất cũng như các giấy tờ về nguồn gốc đất theo quy định của Luật Đất đai. Do vậy, căn cứ vào biên bản xác minh cũng như việc đăng ký, kê khai thì có căn cứ xác định đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị V1.

[5] Ông R xuất trình Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 28/7/2009 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát về việc phê duyệt bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Nguyễn Văn R để thực hiện công trình nâng cấp, lát nhựa đường Bến Đồn – Vĩnh Tân thể hiện Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát đã thu hồi diện tích 15m² thuộc thửa đất số 728 với số tiền bồi thường là 1.170.000 đồng. Ông R đã nhận tiền theo Phiếu chi ngày 17/8/2009 của Ban bồi thường giải tỏa. Theo Biên bản xác minh ngày 30/6/2022 tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Bến Cát thể hiện thời điểm kiểm kê, đo đạc đất để thu hồi, nhận thấy hộ ông R đang sử dụng đối với thửa đất số 728 nên Ban bồi thường giải tỏa đã bồi thường cho hộ ông R; thời điểm làm thủ tục thu hồi đất, hộ bà V1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 728, sau đó là ông N. Ông N biết hộ ông R nhận tiền bồi thường nhưng ông không có ý kiến và không tranh chấp gì về vấn đề này nên Ban bồi thường giải tỏa làm thủ tục bồi thường đất cho hộ ông R không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông N; việc Ban bồi thường giải tỏa tiến hành thủ tục bồi thường với hộ ông R chỉ chứng minh được tại thời điểm bồi thường ông R đang trực tiếp sử dụng đất, không chứng minh nguồn gốc đất là do phía ông R khai phá để sử dụng đối với thửa số 728. Như vậy, quyết định thu hồi không phải là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nên ông R căn cứ vào quyết định thu hồi trên để cho rằng đất là của ông R là không có căn cứ.

[6] Nguyên đơn cho rằng thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09, bà V1 không có đăng ký, kê khai, không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V1 nên việc

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V1 là không đúng đối tượng, đến khi tặng cho ông N vào năm 2009 mới phát sinh thửa đất số 728 trong khi thửa đất số 728 là do gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Xét thấy, theo chứng cứ là Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 02/4/1999 của bà Vò (bút lục 270) thể hiện bà V1 đăng ký, kê khai đối với diện tích 11.098m² bao gồm thửa 41 và 144, tờ bản đồ 09. Đến ngày 17/10/2000, hộ bà Nguyễn Thị V1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00213 QSDĐ/39/QĐ-UB, hình thể, vị trí của thửa đất số 728 đã thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà V1 (thửa 144). Theo Công văn số 1512/CNBC-ĐKCGCN ngày 12/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thì nguồn gốc thửa đất số 728 được tách từ thửa đất số 144, tờ bản đồ số 09 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát và lời trình bày của nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất thửa đất số 728 không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V1, là không có căn cứ.

Ngày 30/5/2009, ông N nhận tặng cho từ bà V1, bà Dương Thị Ngọc Tr thửa đất số 41, 144 và thửa đất số 728, tờ bản đồ 09 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Hòa Lợi chứng thực số 378, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/5/2009. Ngày 11/6/2009, ông N được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, sổ vào sổ H03431. Theo Công văn số 1664/TNMT-TTĐĐ ngày 30/11/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bến Cát xác định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là phù hợp với quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Do đó, việc bà V1 tặng cho ông N thửa đất số 728 và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 728 là đúng trình tự thủ tục quy định, phù hợp với khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát và lời trình bày của nguyên đơn cho rằng việc cấp đất cho bà V1, ông N không đúng là không có căn cứ.

[7] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh Trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 30-2021, hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ số 09 (230599-1) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thể hiện phân chồng lấn ranh giữa thửa đất số 728 với đường đất là 15m². Đường đất tiếp giáp phía Tây thửa đất số 728 thuộc danh mục tuyến đường với điểm đầu ông Út Q (Bến Đồn – Vĩnh Tân), điểm cuối nhà ông T (An Hòa) với tổng chiều dài 0,7km, chiều rộng mặt đường là 04m theo Danh mục các tuyến đường (thứ tự 18) ban hành kèm theo Quyết định số 2075/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã B. Tuyến đường thuộc danh mục đường giao về cho Ủy ban nhân dân phường H quản lý theo Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 14/3/2013 của Ủy ban nhân dân thị xã B. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 31/8/2022, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã B cũng xác định tuyến đường này thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân phường H. Theo kết quả đo đạc thực tế, kích thước chiều ngang của đường đất với điểm đầu (tiếp giáp đường Bến Đồn – Vĩnh Tân) là 3,5m, điểm cuối là 04m. Đo đạc thực tế diện tích thửa đất số 728 giảm 40,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Biên bản xác minh ngày 16/8/2022 xác định nguyên nhân giảm do tại thời điểm đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N không qua đo đạc bằng máy nên dẫn đến sai lệch về kích thước cạnh. Biên bản xác minh ngày 16/8/2022 đối với chủ quản lý sử dụng thửa đất số 690, tiếp giáp phía Tây của đường đất là ông Vương Văn C và được ông xác định ranh mốc

thửa đất số 690 sử dụng ổn định từ trước đến nay, không lấn chiếm. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2022, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường H xác định mép chiều dài đường tính từ điểm 05 đến điểm 03 của Mảnh trích lục địa chính ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát; ranh mốc giữa thửa đất số 690 do ông C quản lý, sử dụng với đường đất là ổn định hơn 10 năm nay. Do đó, phần chồng lấn có diện tích 15m² là thuộc đường đất do Ủy ban nhân dân phường Hòa Lợi quản lý, việc diện tích thửa đất số 728 qua đo đạc thực tế bị giảm diện tích cũng không do việc chồng lấn ranh với đường đất. Do vậy, việc ông R xác định diện tích 15m² nêu trên thuộc thửa 728 là không có căn cứ.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 293,1m², thuộc thửa đất số 728, tờ bản 09 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương của ông R là có căn cứ; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu yêu cầu phản tố của ông N là có căn cứ.

[9] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2021 thể hiện trên đất 79 cây cao su trên thửa đất số 728 do ông R trồng. Do gia đình ông R quản lý, sử dụng đất từ năm 1990, ông R và bà V là vợ chồng hợp pháp, cùng quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chỉ buộc ông N thanh toán cho ông R là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức công sức của ông R, bà V về gìn giữ, cải tạo, tăng giá trị đối với thửa đất số 728 từ năm 1990 là 20% là có căn cứ nhưng lại chia mỗi người 10% là không phù hợp. Đồng thời, theo kết quả định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm thì giá trị đất có sự thay đổi về giá so với kết quả định giá ngày 29/8/2022. Do vậy, cần sửa lại giá trị tài sản và công sức gìn giữ, cải tạo, tăng giá trị đất của ông R, bà V như sau:

Giá trị 79 cây cao su x 285.000 đồng = 22.515.000 đồng; giá trị đất là (7.700.000 đồng x 278,1m²) x 20% = 428.274.000 đồng.

Ông N được quyền sở hữu, sử dụng 79 cây cao su gắn liền với thửa đất số 728 và phải thanh toán giá trị cây cao su trên đất cho ông R, bà V là 22.515.000 đồng. Ông N phải thanh toán giá trị công sức giữ gìn, cải tạo, tăng giá trị đất cho ông R, bà V là 20% x 2.141.370.000 đồng = 428.274.000 đồng. Tổng cộng, ông N phải thanh toán cho ông R và bà V số tiền 450.789.000 đồng.

[10] Từ những phân tích xét thấy kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tuyết V là không có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là căn cứ chấp nhận một phần. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát xem nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét lại cách tính công sức gìn giữ là phù hợp.

[11] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn R phải chịu số tiền 5.722.249 đồng (năm triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng), ông Nguyễn Văn R đã thực hiện xong.

[12] Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Chi phí định giá là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng), do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền trên để hoàn trả cho bị đơn.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bị đơn ông Nguyễn Văn N là người cao

tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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 nên nguyên đơn ông R và bị đơn ông N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 68, 148, 157, 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 99, 106, 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm số 09/2022/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông R là ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tuyết V.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Tuyết V giá trị công sức giữ gìn làm tăng giá trị đất với số tiền là 428.274.000 đồng (bốn trăm hai mươi tám triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), đồng thời có trách nhiệm thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Tuyết V với số tiền là 22.515.000 đồng (hai mươi hai triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng). Tổng cộng ông Nguyễn Văn N phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Tuyết V số tiền 450.789.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Sau khi thanh toán xong, ông Nguyễn Văn N được quyền sở hữu 79 cây cao su gắn liền với diện tích đất tích 278,1m² thuộc thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09 tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

4.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N.

- Buộc ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Tuyết V trả lại cho ông Nguyễn Văn N phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 278,1m² thuộc thửa đất số 728, tờ bản đồ số 09 tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký, kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích, hình thể và hiện trạng thực tế sử dụng theo quyết định của Bản án này.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc:

Công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 293,1m² thuộc thửa số 728, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494516, số vào sổ H 03431 ngày 11/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Nguyễn Văn N. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với phần đất tranh chấp theo quy định pháp luật.

4.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bị đơn ông Nguyễn Văn N được miễn án phí.

4. 5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, sao lục hồ sơ tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn R phải chịu số tiền 5.722.249 đồng (năm triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng). Ông Nguyễn Văn R đã thực hiện xong.

Chi phí định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn R phải nộp số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N.

5. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R; bị đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tuyết V không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

