

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 829/2024/DS-PT

Ngày: 24 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An;

Ông Trần Văn Đạt.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 773/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2904/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Mai Hòa B, sinh năm 1951 (có mặt);

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1955 (có mặt);

Cùng địa chỉ: số I, đường L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Hòa B: Luật sư Nguyễn Xuân C - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Nguyễn Xuân C - Số B H, phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1960 (có mặt);

2. Bà Phạm Thị R, sinh năm 1959 (có mặt);

Cùng địa chỉ: tổ D, khu phố M, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồng Thu P - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số B B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Hồng T - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Tống Văn T1, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3. Ông Vương Đ, chết ngày 03/12/2014.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vương Đ:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

2. Ông Vương N, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3. Ông Vương H2, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số I, khu phố D, T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị H1; sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: số I, khu phố D, T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Đào Hồng K, sinh năm 1969 (vắng mặt);

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H thống nhất trình bày:

Diện tích đất 3.000m² thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc vợ chồng ông B, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vương Đ và bà Nguyễn Thị H1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 ngày 15/4/2014. Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông B, bà H không yêu cầu đo đạc thực tế mà

chỉ thực hiện trích lục địa chính tại cơ quan có thẩm quyền, giữa ông B, bà H với ông Vương Đ thực hiện giao đất bằng miệng. Hiện trạng thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 là đất trống, loại đất trồng cây lâu năm, ông B, bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo ranh giới, mốc giới được xác định theo ranh sổ đất đã được cấp, hai bên có thực hiện việc giao đất. Thời điểm giao đất thì ông B, bà H không có mời bị đơn đến chứng kiến vì ông B, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sổ, thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ cần trích lục địa chính không có đo đạc nên khi giao đất tại thời điểm chuyển nhượng không cần mời bị đơn ký giáp ranh. Sở dĩ vị trí đất của ông B, bà H ở khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương nhưng lại được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp sai thẩm quyền. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B, bà H có ký hợp đồng khôi phục ranh giới và cắm mốc với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đất thị xã (thành phố) Tân Uyên có thư mời ông D, bà R đến hiện trạng đất để đo vẽ (để xác định ranh). Ông B có đưa thư mời trực tiếp đến tận tay bà R, ông D (có xác nhận của bà R) nhưng đến 13 giờ 30 phút ngày 25/4/2014, ông D và bà R không có mặt trên đất để ký giáp ranh. Cơ quan chức năng vẫn tiến hành đo đạc, xác định ranh và cắm mốc giao đất cho ông B, bà H. Khi ông B, bà H tiến hành xây hàng rào thì bị đơn ông D, bà R ngăn cản, thời điểm này ông B, bà H tiến hành xây dựng hàng rào vì chăn nuôi trên diện tích đất này nên để đảm bảo tài sản không bị mất mát, không còn cách nào khác ông B, bà H đành rào tạm theo ranh đất do ông D và bà R chỉ. Đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thì ông B, bà H không đồng ý vì bị đơn ông D, bà R đã lấn sang đất của B, bà H, cụ thể theo kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là 397,5m². Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông D và bà R trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 397,5m² thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông B, bà H không đồng ý vì ông B, bà H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục; diện tích đất của ông B, bà H được cấp là đúng và đủ nên không có lý do để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà H.

Ông B, bà H thống nhất với kết quả đo đạc tại Sơ đồ hiện trạng phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 29/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và kết quả định giá tài sản tranh chấp tại Biên bản định giá ngày 12/4/2023; yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Chứng cứ chứng minh cho phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H; Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

06/10/2008; trích đo địa chính thửa đất số 368 (trích từ thửa đất số 366); trích đo địa chính thửa đất số 368, 369; Biên bản về việc đo đạc xác định vị trí sử dụng đất ngày 19/02/2014; Bản trích lục địa chính ngày 26/02/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2014; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10/01/2019; Biên nhận hồ sơ ngày 17/4/2014; Hợp đồng khôi phục ranh giới và cắm mốc năm 2014; Biên bản làm việc ngày 06/3/2019; Biên bản làm việc ngày 02/6/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02852 ngày 26/11/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01127QSDĐ/TU ngày 28/12/2019; Biên bản hòa giải ngày 28/3/2019; Bản photo tờ giấy giao thư mời ngày 19/5/2014; Công văn số 428/PTNMT-VPĐK ngày 08/8/2011 của Phòng T4 (nay là thành phố) Tân Uyên; trích lục các thửa đất (bút lục 19); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H (bút lục 121 – 185).

- *Tại đơn phản tố, các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Phạm Thị R và ông Trần Văn D thống nhất trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguồn gốc đất của bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Năm 2004, bị đơn có bán và mua, trong quá trình bán và mua có địa chính đến thực địa để xác định cột mốc ngoài thực địa, có hợp đồng mua bán cụ thể và có xác định cột mốc ngoài thực địa (hiện tại vẫn còn). Ranh đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có biên bản cụ thể xác định ranh và cắm mốc thực tế ngoài thực địa; hiện nay mốc thực tế vẫn còn, cụ thể: được xác định bằng 02 cột mốc, cột bê tông, cột thép đóng ở điểm đầu và điểm cuối, ven ranh đất là cái bờ (hình thành năm 2004), có hàng rào kẽm gai (hình thành năm 2008) và có mương nước (hình thành năm 2008), mương nước này do bị đơn đào từ năm 2004; khi đào có mời ông T1 đến để xác định ranh chứng kiến. Tại biên bản ngày 02/6/2020, ông T1 xác định cột mốc vẫn còn tồn tại theo hiện trạng do ông D sử dụng. Cột mốc phía trước tồn tại được một thời gian thì do làm đường nên bị cán mất. Năm 2004, khi thống nhất cắm mốc với chủ đất liền kề đến năm 2008, bị đơn chuyển mục đích sử dụng đất thì bị đơn có trồng hàng cây xà cừ (05 cây) để xác định ranh đất, còn ranh đất phía sau thì do đất bùn lầy không trồng cây được nên bị đơn đào mương và giữ nguyên cột mốc năm 2004. Sau đó, để xác định ranh đất thì bị đơn có trồng hàng cây xà cừ (05 cây) để xác định ranh. Cột mốc để xác định ranh ở cuối đất (hiện nay đang tồn tại) được cắm vào năm 2004, có xác nhận giữa bị đơn và ông T1. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn do bị cấp sai thẩm quyền nên đã được thu hồi. Nguyên đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ 18 thuộc phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng cứ.

Về yêu cầu phản tố: bị đơn ông D, bà R yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 397,5m² tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D theo Sơ đồ hiện trạng phục vụ giải quyết tranh chấp ngày

29/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn. Đồng thời, bị đơn ông D, bà R yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H vì cấp không đúng theo địa giới hành chính, không đúng thẩm quyền.

Ông D, bà R thống nhất với kết quả đo đạc tại Sơ đồ hiện trạng phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 29/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và kết quả định giá tài sản tranh chấp tại Biên bản định giá ngày 12/4/2023; yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn gồm: Công văn số 850/VPĐK-KT ngày 05/6/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên; Công văn số 3953/CNVPĐKĐĐ-LT ngày 12/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D; Bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 10/01/2019; Quyết định số 7461/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên; Biên bản làm việc ngày 27/7/2020; thư mời ngày 23/7/2020 của Phòng T4 (nay là thành phố) Tân Uyên; Công văn số 2211/UBND-BTCD ngày 20/5/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên; Công văn số 3953/CNVPĐKĐĐ-LT ngày 12/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D; hồ sơ chuyển nhượng đất của ông Đoàn Văn V cho ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn D; Biên bản làm việc ngày 27/7/2020 về việc xác định ranh giới hành chính của Phòng T4 (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; Công văn số 3174/UBND – BTCD ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn T1 trình bày:*

Ông T1 biết bà H khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường T, ông T1 không biết ông B là ai. Ông T1 không có quan hệ thân thích gì với ông D và bà R, chỉ biết nhau do ở cùng xã. Năm 2004, ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Hoàng V1, ông Đoàn Văn V và ông Trần Văn D với tổng diện tích đất khoảng 12.000m² tọa lạc tại ấp (nay là khu phố), xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Phần đất mà ông T1 nhận chuyển nhượng bao gồm rất nhiều thửa đất. Ranh giới liền kề giữa nguyên đơn với bị đơn hiện nay đang tranh chấp được hình thành như sau: ông T1 với ông D, bà R đã thỏa thuận để ranh giới hai bên là một đường thẳng thì mỗi bên mua một phần thửa đất của ông Huỳnh Hoàng V1 và ông Đoàn Văn V, còn phần cuối đất (giáp mương nước) thì ông D bán cho ông T1 phần đất theo ranh thẳng từ phần đất mà ông T1 mua của ông V1 và ông Vũ k đến mương nước. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông T1 và ông D, bà R đã thỏa thuận xác định ranh giới, mốc giới bằng cách đóng 04 trụ bê tông kéo từ mương nước đến đường suối. Thời điểm ông T1 với bà R, ông D cắm mốc thì các cọc trên phần đất của ông V bán cho ông D chỉ còn lại 02 trụ bê

tông. Ông T1 với bà R, ông D đã đóng thêm 02 trụ bê tông vào cùng vị trí với 02 trụ còn lại, trụ bê tông, xi măng mua sẵn cao khoảng 80cm, rộng 10cm. Ngày 12/11/2004, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất mà ông T1 đã nhận chuyển nhượng của ông D, ông V1 và ông V. Việc cấp giấy cho ông T1 có làm thủ tục đo đạc theo quy định; lúc đó ranh đất liền kề giữa ông T1 và ông D, bà R được xác định rõ bằng 04 trụ bê tông rồi nên không yêu cầu ông D, bà R ký giáp ranh. Ông T1 sử dụng đất đến năm 2007 thì ký hợp đồng đặt cọc và năm 2008, thì ký hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất theo sổ cho ông Đào Hồng K. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T xác nhận. Khi chuyển nhượng, ông T1 có dẫn ông K đến xem đất một lần và có chỉ rõ cho ông K về ranh đất liền kề giữa ông T1 và ông D. Thời điểm ông T1 chuyển nhượng cho ông K thì các cây xà cừ chưa được trồng nhưng 04 trụ bê tông xác định mốc ranh vẫn còn tồn tại. Lúc đầu, ông K thỏa thuận với ông T1 là một mình ông K mua trọn thửa đất nhưng đến năm 2009 ông K lại báo cho ông T1 biết ngoài ông K nhận chuyển nhượng đất của ông T1 còn hai người nữa là bà H và ông Đ. Ông K bảo ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho 03 người gồm: ông K, ông Vương Đ và bà Phạm Thị H. Ông T1 đồng ý với ông K và năm 2009, ông T1 đến Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 03 người là ông K, ông Đ và bà H. Ông K chịu trách nhiệm chỉ ranh đất cho ông Đ và bà H. Sau này tự ông K, bà H và ông Đ làm các thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất của ông K, bà H và ông Đ như thế nào thì ông T1 không biết. Thời điểm ông T1 nhận chuyển nhượng vào năm 2004 thì chỉ có 01 cây xà cừ lớn được trồng trên bờ suối, đồng thời là điểm mốc xác định ranh giới đất của ông T1 và ông D, bà R. Cây xà cừ này đã có sẵn ông T1 không biết ai trồng. Vì đất ông T1 với bà R, ông D là đất lúa nên chưa trồng những cây xà cừ và tràm còn lại. Năm 2007, khi chuyển nhượng cho ông K thì ông T1 chỉ cho ông K điểm mốc ranh đất từ trụ bê tông và cây xà cừ ở bờ suối kéo đến trụ bê tông cuối đất (giáp ruộng nước). Từ tháng 01/2009, ông T1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho người mua thì không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với quyền sử dụng đất này nữa. Việc bà R, ông D hay những người mua đất của ông T1 có trồng những cây xà cừ và cây trồng khác trên đất hay không thì ông T1 không biết. Sau khi ông T1 chuyển nhượng hết đất thì quá trình sử dụng đất, ranh đất giữa các bên như thế nào thì ông T1 không biết. Thời điểm chuyển nhượng, ông T1 vẫn làm các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền thuộc thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Ông T1 không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với vụ án này ông T1 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì nên đề nghị Tòa án cho ông T1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án, kể cả các phiên tòa xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Đối với vụ án, ông K và bà T2 không có ý kiến và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vương Đ trình bày:*

Bà H1 và chồng là ông Vương Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.000m², việc chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật, đóng thuế đầy đủ, giao ranh, cắm mốc theo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thành phố) Tân Uyên ngày 25/4/2014. Do vậy, đề nghị Tòa án xử theo đúng pháp luật, bà H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt bà H1 trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Đ là ông Vương H2 và ông Vương N thống nhất trình bày:*

Không có ý kiến về vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên trình bày:*

Tại Công văn số 97/PTNMT-ĐĐ ngày 26/3/2021 Phòng T4 (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương có ý kiến như sau:

1. Cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02852 ngày 26/11/2008 cho hộ ông Trần Văn D là cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01127 QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03772 QSDĐ/TU ngày 12/11/2004.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Trần Văn D nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện số hộ khẩu nên không có cơ sở xác định thành viên hộ ông Trần Văn D.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02852 ngày 26/11/2008 hộ ông Trần Văn D có diện tích 7.781m² thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ 18 được hợp từ các thửa đất số 113, 114, 115, 116, 117, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 248, 362, 363, tờ bản đồ 18.

2. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2014 giữa ông Vương Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H. Ngày 15/4/2014, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 cho ông Mai Hòa B cùng vợ là bà Phạm Thị H chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.000m² thuộc thửa đất số 368 (tách từ thửa đất gốc số 366, tờ bản đồ 18).

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03184 ngày 15/4/2014 cấp cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H trên cơ sở nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo Điều 148 Nghị định 181/2014/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn D có đo đạc thực tế các thửa đất số 362 (tách từ thửa đất số 174), số 363 (tách từ thửa đất số 185) nhưng không ký giáp ranh, các thửa còn lại không đo đạc thực tế.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 cho ông Mai Hòa B cùng vợ là bà Phạm Thị H không đo đạc thực tế nhưng ông B và bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đã được đo đạc (không ký giáp ranh) tách thửa từ thửa đất số 306 (trích đo ngày 04/12/2009 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) thực tế khi cấp cho ông Vương Đ (người chuyển nhượng).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Tống Văn T1: ngày 12/11/2004, hộ ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03773 USDĐ/TU với diện tích 11.901m² bao gồm các thửa đất số 174, 185, 186, 187, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 301, 310, tờ bản đồ 18 (chưa hình thành thửa đất số 368). Do đó, việc ông Trần Văn D và bà Phạm Thị R ký giáp ranh khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 368 là không có cơ sở xác định.

Ngày 31/12/2008, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tống Văn T1 trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03773 QSDĐ/TU. Đồng thời, ông T1 đã xin chuyển mục đích sử dụng đất từ Lúa sang đất Cây lâu năm và hợp các thửa đất trên thành thửa đất số 366 và thửa đất số 367 (do đó không có thửa đất số 368 cấp cho ông T1, thửa đất số 368 hình thành sau khi ông hộ ông T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 366, 367 trên cho ông Đào Hồng K cùng vợ là bà Nguyễn Thị T2 cùng nhận chuyển nhượng là ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H (đồng sử dụng) vào ngày 22/01/2009, đến ngày 19/11/2009, bà Phạm Thị H có đơn yêu cầu tách thửa đất chia đồng sử dụng và chuyển nhượng).

4. Quá trình sử dụng đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn D, không yêu cầu cắm mốc xác định ranh giới.

Quá trình sử dụng đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H có thực hiện yêu cầu khôi phục ranh giới và cắm mốc vào năm 2014 (theo Hợp đồng số 35/HĐ - VPĐK ngày 17/4/20014 giữa ông Mai Hòa B và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là thành phố) T). Tuy nhiên do không thống nhất được ranh giới thửa đất giữa ông B và ông Trần Văn D nên Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chưa thực hiện việc đo đạc cắm mốc xác định ranh giới, diện tích đất theo yêu cầu của ông Mai Hòa B (theo Công văn số 850/VPĐK-KT

ngày 05/6/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là thành phố) T).

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02852 ngày 26/11/2008 cho hộ ông Trần Văn D không đúng về thẩm quyền và đã bị thu hồi tại Quyết định số 7461/QĐ-UBND ngày 26/11/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H tuy không đúng về địa giới hành chính nhưng trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định và do vụ việc liên quan ông B đã có đơn khởi kiện yêu cầu bà R trả lại đất cho ông B và đã được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thụ lý tại Thông báo số 262/TB-TLVA ngày 01/7/2020 nên tạm thời Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên không xem xét vấn đề thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và chờ kết quả giải quyết cuối cùng của cơ quan Tòa án (theo Văn bản số 3174/UBND-BTCD ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên).

6. Về nguồn gốc và quá trình quản lý.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02852 ngày 26/11/2008 cho hộ ông Trần Văn D là đối Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01127 QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03772 QSDĐ/TU ngày 12/11/2004. Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có nguồn gốc là cha mẹ cho đối với các thửa đất số 177, 179, 181, 183, 117, 182, 248, tờ bản đồ 18, nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S đối với các thửa đất số 178, 180, 184, nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Hoàng V1 đối với các thửa đất số 113, 115, 176, 362, nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn C1 đối với các thửa đất số 114, 116 (cả 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 24/8/2004) và nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn V tại thửa đất số 363 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2004.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 ngày 15/4/2014 cấp cho ông Mai Hoa B1 và bà Phạm Thị H đã được trình bày tại nội dung số 02 nêu trên.

7. Căn cứ phân chia ranh giới giữa thị xã (nay là thành phố) T và thành phố D:

Căn cứ Quyết định số 513/QĐ-TTg ngày 02/05/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt dự án “Hoàn thiện, hiện đại hóa hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính và xây dựng cơ sở dữ liệu về địa giới hành chính”.

Căn cứ Quyết định số 4311/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt thiết kế kỹ thuật – dự toán dự án “Hoàn thiện, hiện đại hóa hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính tỉnh Bình Dương”.

Căn cứ Công văn số 179/SNV-ĐGHC ngày 05/02/2015 của Sở Nội vụ tỉnh B về việc tổ chức thực hiện công tác hiệp thương xác định đường địa giới hành chính các cấp.

Ngày 07/4/2015, tại Ủy ban nhân dân phường T đã lập biên bản hiệp thương xác định đường địa giới hành chính cấp xã giữa phường T (thành phố T) và phường T (thành phố D).

8. Căn cứ Hồ sơ cung cấp thông tin số 322/TĐĐ ngày 05/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên cung cấp, Phòng T4 cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An toàn bộ 05 bộ hồ sơ liên quan về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biến động đối với hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02852, CH03184 (có dấu treo của phòng T4 (nay là thành phố) T).

- *Người làm chứng ông Đoàn Văn V trình bày:*

Ông V không biết ông B1 và bà H là ai. Ông D là cậu ruột của ông V, bà R là vợ của ông V. Ông V là chủ sử dụng thửa đất nằm ở đoạn giữa ranh giới theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp. Năm 2004, ông V có chuyển nhượng cho ông D và bà R một phần diện tích đất (sau này bà R, ông D được tách thành thửa đất số 363) và chuyển nhượng cho ông Tống Văn T1 một phần diện tích đất. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) Tân Uyên. Diện tích và giá trị chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu thì ông V không nhớ do thời gian đã lâu. Việc chuyển nhượng thì bên bà R, ông D và ông T1 có yêu cầu địa chính xã (nay là phường) Thái H3 đến đo đất để xác định ranh giới, mốc giới. Ông V bán hết toàn bộ thửa đất của mình, phần giáp ranh với đất ông D, bà R thì bán cho ông D, bà R; phần còn lại giáp ranh với đất của ông Tống Văn T1 thì ông V bán cho ông Tống Văn T1. Thửa đất của ông V có mốc ranh từ giáp đất của ông D, bà R đến giáp ranh thửa đất số 174 của ông V1 (sau này ông V1 bán một phần cho ông D, bà R và bán một phần cho ông T1). Ranh giới giữa hai phần đất ông V đã bán sau này là ranh giới ở giữa của hai giấy chứng nhận của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này. Thời điểm chuyển nhượng, ranh giới tại phần đất mà ông V đã bán giữa hai phần đất được xác định bằng 04 (bốn) trụ bê tông được đóng từ điểm giáp đất ông D, bà R kéo đến điểm giáp thửa đất số 174 của ông V1. Các trụ bê tông cao khoảng 60cm, được địa chính đo xong thì cắm xuống đất. Do là đất ruộng nên chỉ cần đào sơ là đã cắm trụ xuống. Ông V không canh tác nữa nên không biết các trụ bê tông này hiện nay có còn hay không, phần đất của ông V đã chuyển nhượng là đất trồng lúa nên ngoài trụ bê tông làm ranh thì không còn cây cối hay vật gì làm ranh nữa. Thời điểm đó là đất lúa nên chưa được trồng các loại cây trồng lớn như xà cừ hay trà mại gì cả. Ông V chuyển nhượng hết thửa đất của mình nên không còn quyền và lợi ích gì nữa. Vì vậy, khi ông D, bà R làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V không tham gia ký giáp ranh. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V vẫn làm các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền thuộc thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Ông V đã chuyển nhượng hết đất của mình cho ông D, bà R và ông T1 nên ông V không đến khu đất này nữa. Ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất liền kề được xác định như thế nào thì ông V không biết. Ông V không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, đối với vụ án này ông V không còn quyền và lợi ích gì nữa nên ông V đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông V trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Người làm chứng ông Huỳnh Hoàng V1 trình bày:

Ông V1 không biết ông B1 và bà H là ai. Ông D là em của ông V1, bà R là em dâu. Vào năm 2004, ông V1 có chuyển nhượng cho ông D và bà R phần diện tích đất thuộc thửa đất số 174, sau này tách thửa cho ông D và bà R là thửa đất số 362. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) Tân Uyên. Diện tích chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu thì ông V1 không nhớ do thời gian đã lâu. Ông V1 chỉ nhớ đã chuyển nhượng cho ông D, bà R phần đất thuộc thửa số 174 chứ không nhớ thửa đất đã chuyển nhượng ranh giới, mốc giới được xác định như thế nào nữa. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V1 vẫn làm các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền thuộc thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Ông V1 đã chuyển nhượng hết đất của mình cho ông D, bà R và ông T1 nên ông V1 không đến khu đất này nữa. Ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất liền kề được xác định như thế nào thì ông V1 không biết. Ông V1 không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với vụ án này ông V1 không có quyền và lợi ích hay nghĩa vụ gì nên đề nghị Tòa án cho ông V1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án, kể cả các phiên tòa xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H đối với bị đơn ông Trần Văn D và bà Phạm Thị R về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 397,5m² thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị R đối với nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H.

2.2. Công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 397,5m² tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các đương sự trong vụ án liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 14/9/2023, ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên vì cho rằng Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày quan điểm tranh luận: Phần đất tranh chấp không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà R, mà thuộc thửa 368 do các nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông D chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn, có mời địa phương lên xác định ranh mốc, trích lục bản đồ có tọa độ vị trí. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong, các nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường đo vẽ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn. Bà R nhận được giấy mời nhưng không đến tham dự buổi đo đạc. Phòng T4 (nay là thành phố) Tân Uyên trả lời đất cấp đúng trình tự, thủ tục, không cần ký giáp ranh. Các nguyên đơn không lấn chiếm đất của các bị đơn. Phần cột mốc do các bị đơn trình bày là do các bị đơn tự cắm, không được sự công nhận của Nhà nước hay cá nhân có liên quan nào. Diện tích đất ông D, bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.781m², nhưng hiện sử dụng 8.369m², nếu cộng cả diện tích đất tranh chấp 397,5m², thì dư gần 1.000m². Trong khi đó, nếu công nhận diện tích đất tranh chấp cho các nguyên đơn thì các nguyên đơn mới sử dụng đủ diện tích được cấp giấy. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Các bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Không đồng ý với quan điểm của các nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn, vì các bị đơn sử dụng đất theo ranh mốc thực tế, đã có từ trước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bị đơn đã bị thu hồi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các nguyên đơn cũng không còn giá trị, nên cần phải bị thu hồi, hai bên phải được cấp lại giấy mới. Năm 2004, ông T1, bà R, ông D xác lập ranh giới đất bằng bốn cột mốc, hiện nay còn hai cột mốc. Thửa đất 365, ông D, bà R sử dụng xuyên suốt, không thay đổi chủ sử dụng. Thửa 366, thay đổi chủ sử dụng và tách

thừa nhiều lần. Thửa 368 được hình thành do sự tách từ thửa 366. Năm 2014, ông Vương Đ chuyển nhượng cho các nguyên đơn, sau khi ranh giới giữa hai thửa đất đã được hình thành từ năm 2004. Bản chất vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất, nên việc các đương sự sử dụng diện tích đất không đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là căn cứ để giải quyết vụ án. Các nguyên đơn sử dụng đất của mình nhưng chưa từng đo vẽ, cắm tọa độ, kể cả ông Vương Đ cũng vậy. Các bị đơn sử dụng đất lâu dài theo cột mốc đã cắm sâu trong lòng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Ông B và bà H nhận chuyển nhượng và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2014 thì ông B, bà H không có ký xác định ranh giới với ông D, bà R. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà H không qua đo đạc thực tế. Trong khi phần đất tranh chấp ông D, bà R đã quản lý, sử dụng ổn định trên cơ sở xác định ranh giới khi chuyển nhượng đất cho ông T3 từ năm 2004 trước khi ông B, bà H nhận chuyển nhượng lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Việc ông B và bà H căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế ông B, bà H sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận để làm căn cứ khởi kiện cho rằng ông D, bà R lấn chiếm phần đất tranh chấp 397,5m² là không có cơ sở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, bà R tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/4/2014 cho ông B, bà H và công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông D, bà R là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần thứ tư, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các nguyên đơn. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H:

[2.1]. Xét nguồn gốc đất.

Nguồn gốc thửa đất của ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H:

Ngày 12/11/2004, hộ ông Tống Văn T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03773 QSDĐ/TU với diện tích 11.901m² bao gồm các thửa đất số 174, 185, 186, 187, 188, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 301, 310, 364, tờ bản đồ 18. Nguồn gốc đất, ông T1 nhận chuyển nhượng từ nhiều người, bao gồm ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R, ông Trần Văn C2, bà Trần Thị S ông Đoàn Văn V và ông Huỳnh Hoàng V1.

Ngày 31/12/2008, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02873 cho ông Tống Văn T1 trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03773 QSDĐ/TU, đồng thời ông T1 đã xin chuyển mục đích sử dụng đất từ Lúa sang đất Cây lâu năm và hợp các thửa đất trên thành thửa đất số 366 và số 367.

Ngày 22/01/2009, ông Tống Văn T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 366, 367 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02873 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 31/12/2008 cho bà Phạm Thị H, ông Mai Hòa B, ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T2. Đến ngày 13/3/2009, bà Phạm Thị H, ông Mai Hòa B cùng ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02983 đối với diện tích nhận chuyển nhượng.

Ngày 29/01/2010, bà Phạm Thị H, ông Mai Hòa B cùng ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m² CLN, chưa trừ HLBV suối thuộc thửa đất gốc số 366, thửa đất mới số 368, tờ bản đồ 18 theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 17/12/2009 cho ông Vương Đ. Đến ngày 09/6/2010, ông Vương Đ được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00162 đối với diện tích nhận chuyển nhượng.

Ngày 06/3/2014, ông Vương Đ, bà Nguyễn Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00162 cho ông B, bà H. Ngày 15/4/2014, ông B, bà H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 đối với diện tích nhận chuyển nhượng.

Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 có nguồn gốc từ ông Tống Văn T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho các bà Phạm Thị H, ông Mai Hòa B, ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 và các ông, bà chuyển nhượng lại cho ông Vương Đ. Ngày 06/3/2014, ông Vương Đ chuyển nhượng

lại thửa đất số 368 nêu trên cho ông B và bà H. Tại Công văn số 97/PTNMT-ĐĐ ngày 26/3/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T4 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, ông B, bà H thì thửa đất nêu trên đều không thực hiện việc đo đạc thực tế mà chỉ trích lục bản đồ.

Theo biên bản lấy lời khai của ông T1 và lời khai của ông B tại phiên tòa sơ thẩm, khi giao đất là ông T1 chỉ ranh cho ông K, sau đó ông B và bà H nhận chuyển nhượng không đo đạc thực tế, chỉ thực hiện việc trích lục bản đồ nhưng ông B, bà H lại cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 368 có đo đạc và nhận ranh là không phù hợp.

Nguồn gốc thửa đất của ông D, bà R:

Ngày 28/12/1999, hộ ông Trần Văn D được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.808m² bao gồm các thửa đất số 117, 177, 179, 182, 183, 191, 247, 248, 249, 251 và 252, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất cha mẹ cho từ năm 1975. Ngày 01/9/2004, ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R chuyển nhượng cho ông Tống Văn T1 diện tích 4.422m² thuộc các thửa đất số 247, 249, 251, 252, 364, tờ bản đồ 18. Diện tích còn lại là 3.386m², trong đó thửa đất số 248 diện tích còn lại là 681m².

Ngày 28/4/2004, ông D và bà R nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S đối với các thửa đất số 178, 180, 184; nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Hoàng V1 đối với các thửa đất số 113, 115, 176, 362; nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn C1 đối với các thửa đất số 114, 116 (cả 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 24/8/2004) và ngày 01/9/2004, nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn V tại thửa đất số 363. Đến ngày 12/11/2004, hộ ông Trần Văn D được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03772QSDĐ/TU đối với diện tích 4.395m² bao gồm các thửa đất số 113, 114, 115, 116, 176, 178, 180, 184, 362, 363, tờ bản đồ 18.

Ngày 06/11/2008, ông Trần Văn D có đơn xin hợp thửa đất liền ranh, hợp thửa đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Ngày 26/11/2008, hộ ông Trần Văn D được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02852 đối với diện tích 7.781m² thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ 18. Theo Trích lục bản đồ ngày 30/01/2007 (bút lục 496) thể hiện: tại cạnh hướng Nam thửa đất số 248 (thửa gốc theo sổ năm 1999), thửa đất số 363 (tách từ thửa đất số 185 của ông V và ông V chuyển nhượng cho bà R, ông D) và thửa đất số 362 (tách từ thửa đất số 174 của ông V1 mà ông V1 chuyển nhượng cho bà R, ông D) tiếp giáp với thửa đất số 174 (do ông V1 chuyển nhượng cho ông T1), thửa đất số 185 (do ông V chuyển nhượng cho ông T1) và thửa đất số 364 (ông R, bà D chuyển nhượng cho ông T1).

Đến ngày 26/11/2018, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương có Quyết định số 7461/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số vào sổ H02852 ngày 26/11/2008 cho hộ ông Trần Văn D vì cấp không đúng về thẩm quyền.

Căn cứ theo chứng cứ có trong hồ sơ và trả lời của đại diện Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên tại Công văn số 97/PTNMT-ĐĐ ngày 26/3/2021 xác định: việc cấp đất cho hộ ông D, bà R có đo đạc thực tế đối với các thửa đất số 362 (tách từ thửa đất số 174) và thửa đất số 363 (tách từ thửa đất số 185) là thửa đất tiếp giáp tại vị trí đất đang tranh chấp. Mặt khác, theo lời khai của ông T1 (BL 53, 54) cũng xác định phần đất giữa ông và ông D, bà R có xác lập mốc giới trên thực tế và hiện nay các cột mốc này vẫn còn hiện hữu, điều này cũng phù hợp với lời khai của ông D, bà R và biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, có căn cứ xác định ranh giới đất bà R, ông D đã được xác lập từ thời điểm ông T1 nhận chuyển nhượng vào năm 2004 theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015.

Mặt khác, tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (BL 254-257) và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (BL330- 332), thì ranh đất hiện hữu từ vị trí số 04 đến vị trí số 12 của mảnh trích lục địa chính ngày 21/9/2020 được xác định bằng các cột mốc trụ bê tông lớn, 01 cột mốc bê tông nhỏ, 04 cây Xà cừ, cột bê tông có lưới hàng rào lưới B40; trong đó có một số cọc bê tông và lưới rào B40 do ông B làm. Phần hàng rào lưới B40 và cọc bê tông do ông B tự rào, không có ai ép buộc, phần ranh này cũng phù hợp với phần ranh mà ông T1 và ông D, bà R đã xác định trước đó và phù hợp với hiện trạng mà các bên đang sử dụng. Đến khi bà R đề nghị ký giáp ranh thì ông B mới phát hiện phần đất do bà R sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình, tại Bút lục số 689 thể hiện lời khai của ông B cho rằng do có nhu cầu chăn nuôi, để đảm bảo tài sản không bị mất mát nên ông phải rào tạm theo ranh đất mà ông D, bà R chỉ, là không có căn cứ. Mặt khác, tại Công văn số 850 ngày 05/6/2014, Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên xác định chưa đo đạc, cắm mốc xác định ranh được vì không thống nhất được ranh. Do đó, lời trình bày của các nguyên đơn cho rằng, đất các nguyên đơn nhận chuyển nhượng có ranh mốc rõ ràng, là không đúng.

[2.2]. Theo kết quả đo đạc tại Sơ đồ hiện trạng phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 29/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thể hiện phần diện tích ông B, bà H xác định là 3.104,5m² (bao gồm phần diện tích tranh chấp là 397,5m², phần diện tích không tranh chấp là 2.707m²); phần diện tích ông D, bà R xác định là 8.766,5m² (bao gồm phần diện tích tranh chấp là 397,5m², phần diện tích không tranh chấp là 8.369m²).

Theo kết quả xác minh ngày 14/4/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương thể hiện: Theo bản đồ địa chính phường T lập năm 2006 thì diện tích đất của ông B, bà H là 2.943,9m², diện tích đất của ông D, bà R là 7.837,1m². Đối chiếu với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B bà H; của ông D, bà R cũng như diện tích theo kết quả đo

đặc thực tế hiện trạng thì không phù hợp, điều này được thể hiện tại Công văn số 97/PTNMT-ĐĐ ngày 26/3/2021 của Phòng T4 (nay là thành phố) Tân Uyên đã xác định việc cấp giấy chứng nhận cho ông B, bà H và ông D, bà R không qua đo đạc thực tế. Đồng thời, tại Công văn số 3850 ngày 17/11/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cũng xác định không tìm thấy bản vẽ đo đạc và mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa 365, 368. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B không có cơ sở để đối chiếu giữa hiện trạng sử dụng đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của Tòa án (BL số 334; 555). Do vậy, ông B, bà H căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho rằng diện tích đất của ông B, bà H bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất của ông D, bà R dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề cho rằng ông D, bà R lấn chiếm đất, là không có căn cứ. Ông D, bà R là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và đã được sự thống nhất của chủ sử dụng liên ranh từ năm 2004, trước khi ông B, bà H nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông D, bà R là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3]. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H. Xét thấy, tại Công văn số 97/PTNMT-ĐĐ ngày 26/3/2021 của Phòng T4 (nay là thành phố) Tân Uyên đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H không đúng về địa giới hành chính và do vụ việc liên quan ông B đã có đơn khởi kiện yêu cầu bà R trả lại đất cho ông và đã được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thụ lý nên tạm thời Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên không xem xét vấn đề thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và chờ kết quả giải quyết cuối cùng của cơ quan Tòa án. Do đó, có căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà H là không đúng thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H là có căn cứ.

[2.4]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D và bà Phạm Thị R, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ông B, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H; căn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Quan điểm của bị đơn ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên lẽ ra ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do ông B và bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định miễn án phí phúc thẩm cho ông B, bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H với bị đơn ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R.

2.1. Căn cứ Điều 105, 106, 166 của Luật Đất đai; Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H đối với bị đơn ông Trần Văn D và bà Phạm Thị R về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 397,5m² thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R đối với nguyên đơn ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H:

2.3.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03184 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là

thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/4/2014 cho ông Mai Hòa B và bà Phạm Thị H.

2.3.2. Công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 397,5m² tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn ông Trần Văn D, bà Phạm Thị R (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các đương sự trong vụ án liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Hòa B, bà Phạm Thị H được miễn.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa