

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 266/2025/DS-PT
Ngày 05-5-2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;
Ông Phan Trí Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 693/2024/TLPT- DS ngày 02/12/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 111/2025/QĐXXPT-DS, ngày 12 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2025/QĐ-PT ngày 27/02/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 128/2025/QĐ-PT ngày 25/3/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1952; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn C: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; địa chỉ: số A, đường N, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/7/2023), có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1961; địa chỉ: số A, Đường Đ, tổ D, ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Duy N1, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, Đ, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Cửu Bình M, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2024), vắng mặt.

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

1. Bà Đặng Thị N2, sinh năm 1963; hộ khẩu thường trú: Số A, Đường Đ, tổ D, ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1959; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú: Số A, đường N, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người đại diện hợp pháp cho bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Hoàng D: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú: Số A, đường N, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2023), có mặt.

6. Ông Phạm Hoàng O, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị X – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phương L – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Ủy ban nhân dân huyện D ủy quyền tham gia tố tụng cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền số 1209/UBND-BTCD ngày 03/6/2024), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Thế K, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: Ấp Thị T1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Trần Nguyệt T2, sinh năm 1964; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Ông Phạm Hoàng O, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/7/2024 và lời trình bày tranh tụng tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Hoàng A) trình bày:

Hộ gia đình Nguyễn Văn C có ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1952 là chủ hộ, vợ tên Phạm Thị T, sinh năm 1959. Trong quá trình chung sống có 03 người con chung ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1983; ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1986.

Về nguồn gốc đất vào năm 1987, ông Nguyễn Văn C cùng gia đình tiến hành khai phá một phần đất diện tích 7.038m², thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp D (nay là ấp T), xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (trước đây là tỉnh Sông Bé cũ) và đến ngày 25/8/1995 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00948/GCN. Sau này đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01451/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn C. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 25/8/1995 và ngày 31/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn C thì chủ yếu do ông C, bà T là người khai phá, canh tác, cải tạo thửa đất 121, còn lại 03 người con khi đó còn nhỏ, đang đi học nên chỉ phụ giúp phần nào trong việc canh tác phần đất trên.

Thời điểm năm 1987 thì hiện trạng thửa đất số 121 chủ yếu là rừng chồi, le, hầm hố sau, sau đó gia đình ông Nguyễn Văn C bỏ công sức tiến hành cày ủi, san lấp mặt bằng để canh tác, trồng trọt. Từ năm 1987-1995 gia đình ông C trồng cây điều trên một phần đất, phần đất còn lại đã tiến hành phát dọn rừng chồi le, cây cỏ để giữ đất canh tác. Giáp ranh thửa đất 121 (phần tranh chấp) là thửa đất 138 của vợ chồng ông Trần Hùng V, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1948; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương khai phá, sử dụng cũng là đất rừng chồi le, hầm hố đá.

Đến năm 2006 thì ông V, bà N3 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng N thửa đất số 138 (giáp thửa đất số 121). Hiện trạng đất tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà N3 là đất rừng chồi, le và hầm hố. Ranh đất thực tế giữa ông V và ông C thời điểm trước năm 2006 là phần đất của gia đình ông C đã trồng điều trước đây. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà N3 và ông N thì gia đình ông Nguyễn Văn C hoàn toàn không có tham gia gì đến việc chỉ ranh và ký ranh đất đối với ông N. Khi đó ranh đất thửa đất 138 và thửa đất 121 của gia đình ông Nguyễn Văn C

được phân định, xác định là 01 cây dầu có đường kính 15cm. Vị trí cây dầu nằm ở vị trí cuối đất phía Tây (giáp con sông T) trên phần đất của ông C canh tác, sử dụng. Cây dầu này tự mọc trên phần thửa đất 121. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông V, bà N3 thì ông N đã chặt bỏ cây dầu này và gia đình ông C cũng có ý kiến về hành vi chặt cây của ông N là sai vì đây là tài sản trên đất của nguyên đơn nhưng do ông N có thái độ chửi bới và hăm dọa nên gia đình ông C không làm đơn báo cho chính quyền địa phương biết để giải quyết. Còn nương nước có chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 20m thì ranh được xác định đến hết phần đất tranh chấp là 30-40m, là đất của ông C, không phải là đất của ông N.

Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện phần đất có tổng diện tích 14.095,4m² (gồm phần A+B+C) có Đường đất trên bản đồ địa chính năm 1999 và năm 2017. Đường đất trên bản đồ địa chính năm 1999 là con đường đi công cộng vào phần đất các hộ dân phía bên trong thửa đất 121, 138. Năm 2022 gia đình ông Nguyễn Hoàng N đã rào lấn đất chiếm con đường này thì gia đình ông Nguyễn Văn C tự mở lối đi vào phần đất thửa 121, 101 nên bản đồ tổng thể có sự hình thành con đường đi năm 2017. Hiện trạng đất thực tế đo đạc của thửa đất 138 mà ông Nguyễn Hoàng N đang sử dụng không đúng với hiện trạng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Hùng V vào thời điểm năm 2006, bởi lẽ ông Nguyễn Hoàng N đã tự ý rào cấm trụ bê tông + lưới B40 vây bao bọc lấy con đường đi trên bản đồ địa chính năm 1999 và lấn sang phần đất của ông Nguyễn Văn C (giáp nương nước).

Năm 2006, sau khi phát hiện sự việc ông Nguyễn Hoàng N lấn chiếm đất của gia đình ông Nguyễn Văn C thì bà T có nói nội dung này và yêu cầu ông N trả lại phần đất lấn chiếm nhưng gia đình ông N có thái độ chửi bới và đe dọa nên bà T, ông C sợ không làm đơn ra chính quyền địa phương nhưng sau này gia đình ông N tiếp tục có hành vi lấn chiếm nên các thành viên gia đình mới làm đơn kiện tại Tòa án nhân dân huyện D. Lý do phát hiện việc ông N lấn đất của ông C vào năm 2006 vì thời điểm năm 2006 thì có ông Trần Thiện K1 – Cán bộ địa chính xã L xuống phần đất của ông N để kiểm tra việc đào hầm, móc đất nên Trần Thiện K1 có chỉ ranh đất giữa các bên xác định là cây dầu và cho rằng ông N đã sử dụng một phần thửa đất 121 của gia đình ông C.

Hiện nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng N phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 2.892,8m², bởi những căn cứ pháp lý sau:

1. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N đã canh tác, sử dụng phần thửa đất 138 không đúng có sự khác biệt về diện tích đất thực tế sử dụng so với bản đồ tổng thể chính quy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hoàng N.

2. Gia đình nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm nhưng bị đơn ông Nguyễn Hoàng N không đồng ý có thái độ chửi bới và đe dọa nguyên đơn.

3. Còn đối với tài sản trên đất gồm có 82 cây tràm trồng tháng 5 năm 2022; 182 cây cao su trồng tháng 5 năm 2022; 19 cây tràm trồng năm 2022; 06 cây xà cừ trồng năm 2020 do ông Nguyễn Hoàng N trồng trên phần đất tranh chấp thì ông Nguyễn Hoàng A đồng ý bồi thường giá trị cây trồng này theo Biên bản định giá ngày 27/12/2023 của Hội đồng định giá tài sản quy định và gia đình ông C được quản lý, sử dụng tài sản này. Còn đối với lưới B40, trụ bê tông, dây kẽm gai thì ông N phải tự tháo dỡ để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn sử dụng.

Ngoài ra, đại diện của nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- Tại bản tự khai ngày 20/8/2024 và lời trình bày tranh tụng tại phiên tòa của bị đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn (ông Nguyễn Hoàng N, ông Đặng Duy N1, bà Nguyễn Cửu Bình M) trình bày:

Hộ gia đình Nguyễn Hoàng N có ông Nguyễn Hoàng N chủ hộ, vợ tên Đặng Thị N2, sinh năm 1963. Trong quá trình chung sống có 03 người con chung ông Nguyễn Hoàng X1, sinh năm 1983; ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1986; bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1990.

Về nguồn gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567/QĐ-UB được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/9/2006 cho ông Nguyễn Hoàng N là ngày 08/9/2006, vợ chồng ông Trần Hùng V, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1948; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N phần đất diện tích 11.111m² thuộc thửa đất 138, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Hiện trạng đất tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà N3 là đất rừng chồi, le và hầm hố mà trước đây phía ông V đào để nuôi cá nên sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V thì gia đình ông N phải mất rất nhiều thời gian, công sức để cải tạo lại mặt bằng và sử dụng ổn định đến nay. Số tiền 80.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như công sức canh tác, cải tạo phần đất này chỉ có 02 vợ chồng ông N và bà N2 canh tác, cải tạo còn lại 03 đứa con còn nhỏ đang đi học không có công sức đóng góp gì nên không có liên quan đến nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án này.

Sau khi gia đình cải tạo lại phần đất này và sử dụng ổn định thì năm 2006 gia đình trồng 625 cây cao su và thanh lý năm 2022, sau đó tiếp tục canh tác và trồng 82 cây tràm tháng 5 năm 2022; 182 cây cao su trồng tháng 5 năm 2022; 19 cây tràm trồng năm 2022; 06 cây xà cừ trồng năm 2020; 25 trụ bê tông cao 1,5m + 03 dây kẽm gai, diện tích 112,5m² xây dựng tháng 5 năm 2022; 18 trụ bê tông cao 1,7m + lưới B40, diện tích 115,2m² xây dựng năm 2022. Đồng thời năm

2006 gia đình có đào 01 nương đào có chiều ngang 01m, chiều dài 20m để xác định ranh đất giữa ông N và ông C. Thời điểm năm 2006, thì có thuê người lái Cobe cày, ủi, san lấp mặt bằng tính tiền công là 1 giờ tương đương số tiền 200.000 đồng. Việc cải tạo phần đất này thời gian làm việc hơn 01 tháng mới xong và cũng làm đào con nương này. Khi nhận chuyển quyền sử dụng đất trên của ông V thì gia đình ông Nguyễn Văn C có vợ của ông Nguyễn Văn C là bà Phạm Thị T đứng ra xác định ranh đất, tứ cận rõ ràng giữa các bên nên không ai có ý kiến gì.

Tại bản vẽ ngày 01/11/2023 thể hiện Đường đất trên bản đồ địa chính năm 1999 có diện tích 252,9m² không thuộc thửa đất 138 mà nó thuộc con đường đất, tuy nhiên hiện nay gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng con đường đi này, con đường trên bản đồ địa chính năm 1999 thì trùng với con đường trên bản đồ địa chính năm 2017 so với bản vẽ ngày 01/11/2023 nên ông N hoàn toàn không có lấn chiếm con đường đất của bản đồ địa chính năm 1999. Tại ký hiệu B có thể hiện con đường đất trên bản đồ địa chính năm 2017 có diện tích 158,8m², ký hiệu C có thể hiện con đường đất trên bản đồ địa chính năm 2017 có diện tích 61,4m² đều thuộc thửa đất 121 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C. Đây là con đường đi công cộng không phải nằm trong phần đất thửa đất 121 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C. Diện tích 2.892,8m² đều nằm trong thửa đất số 121 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C là chưa phù hợp với thực tế vì hiện nay và hiện trạng thực tế sử dụng thì gia đình ông Nguyễn Hoàng N đang canh tác, sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2006 cho đến nay, mặc khác năm 2006 thì gia đình ông Nguyễn Văn C đã tự xác định ranh đất rõ ràng, cụ thể giữa các bên và trên thực tế gia đình ông Nguyễn Văn C hoàn toàn không có sử dụng canh tác phần đất này nên Cơ quan đo đạc xác định nội dung trên là chưa xem xét hiện trạng, nguồn gốc đất thực tế của ai đang quản lý, sử dụng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Nguyễn Hoàng N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ:

1. Năm 2006, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 138 giáp phần đất của ông Nguyễn Văn C (thửa đất 121) thì chính bà Phạm Thị T đã tự nguyện xác định ranh giới, vị trí, tứ cận giữa phần đất 138 và thửa đất 121.

2. Từ năm 2006 đến nay, gia đình ông Nguyễn Hoàng N đã canh tác, sử dụng ổn định phần đất này và gia đình ông Nguyễn Văn C không tranh chấp hay khiếu nại gì.

3. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cơ quan cấp quyền sử dụng đất chỉ đo đạc bằng công cụ thô sơ (thước dây kéo) để xác định phần đất được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hoàng N nên có sự khác biệt về diện tích đất thực tế sử dụng so với bản đồ tổng thể chính quy.

4. Yêu cầu Cơ quan nhà nước điều chỉnh lại phần đất tranh chấp 2.892,8m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 138 cho ông Nguyễn Hoàng N sử dụng cho phù hợp với thực tế.

Ngoài ra, bị đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn không có tranh chấp gì khác.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Đặng Thị N2) trình bày: Thống nhất ý của ông Nguyễn Hoàng N và không bổ sung nội dung gì khác.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân huyện D) trình bày:

Thể hiện tại Công văn số 346/PTNMT-QLDD ngày 24/6/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D:

I. XÁC ĐỊNH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01451 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 31/12/2004 được cấp theo quy định tại Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2003. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không lưu Hộ khẩu của hộ ông Nguyễn Văn C, do đó đề nghị TAND huyện liên hệ Công an huyện để được cung cấp các thành viên tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận ngày 31/12/2004.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567/QĐ-UB ngày 19/9/2006 được cấp theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2003.

3. Theo Công văn số 947/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cho thấy:

- Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện diện tích 252,9m² thuộc một phần đường đất trên Bản đồ địa chính năm 1999. Phần diện tích này không nằm trong diện tích đất của thửa đất số 138 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567/QĐ-UB được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/9/2006 cho ông Nguyễn Hoàng N.

- Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện diện tích 4.035,9m² (ký hiệu C) trong đó có 61,4m² thuộc phần đất diện tích đất thể hiện trên Bản đồ địa chính năm 2017. Phần diện tích này nằm trong diện tích của thửa đất số 121 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01451 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn C.

4. Theo Công văn số 947/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cho thấy: Diện tích 5.874,3m² (gồm: một diện tích 5.870,3m² thuộc một phần thửa 138 ký hiệu A và diện tích 4m² thuộc một phần thửa 138 ký hiệu B) thuộc thửa đất 138 theo mảnh trích lục

địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D chênh lệch so với diện tích 5.270.3m² (diện tích còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01567/QĐ-UB ngày 19/9/2006. Nguyên nhân: trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01567/QĐ-UB ngày 19/9/2006 được đo đạc bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích. Phần diện tích tăng giáp thửa 104. Thửa đất số 104 đã được đo đạc chỉnh lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hoàng O.

5. Phòng T huyện cung cấp bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp: CH00445 ngày 12/01/2011 do UBND huyện D cấp cho ông Phạm Hoàng O.

II. THAM GIA TỔ TỤNG:

Ủy ban nhân dân huyện D đề nghị Tòa án nhân dân huyện xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện D trong vụ án dân sự giữa Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn C và Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân xã L) trình bày:

Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện 01 con đường đất có diện tích 320,2m² theo Bản đồ địa chính năm 1999 và 01 con đường có diện tích 220,2m² theo Bản đồ địa chính năm 2017. Qua rà soát văn bản lưu trữ thể hiện Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giao cho Ủy ban nhân dân xã L quản lý con đường theo Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 23/02/2024 V/v phê duyệt danh mục các tuyến đường giao nhiệm vụ cho các xã, thị trấn quản lý trên địa bàn huyện D, thuộc tuyến đường L số 56 Nhánh 2,2 điểm đầu đất ông G đến điểm cuối đất ông C.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2024, ý kiến của người làm chứng (bà Trần Nguyệt T2) trình bày:

Trước giải phóng năm 1975 cha mẹ của bà Trần Nguyệt T2 là ông Trần Văn L1, sinh năm 1922 (chết năm 2020) và bà Nguyễn Thị N4, sinh năm 1932 (chết năm 1968), gia đình cư ngụ tại xã L, thành phố B, sau đó gia đình chuyển về sinh sống ở ấp T, xã L. Đến năm 1985 thì bà T2 lấy chồng tên Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966 về sinh sống tại ấp T, xã L cho đến nay. Nơi ở hiện nay của bà Trần Nguyệt T2 cách phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn N5 khoảng 01km.

Bà T2 không có mối quan hệ gì chỉ quen biết nguyên đơn và bị đơn vì là người sinh sống cùng ấp T. Ông Nguyễn Hoàng N còn có tên gọi khác là ông Tám B.

Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn C thì bà T2 chỉ biết là gia đình ông Nguyễn Văn C khai phá, canh tác và sử dụng ổn định cho đến nay. Thời điểm khai phá khi nào thì bà T2 không biết rõ. Nguồn gốc đất của ông Nguyễn

Hoàng N theo bà T2 được biết trước đây phần đất là của vợ chồng ông Trần Hùng V và bà Nguyễn Thị N3 về nguồn gốc năm 1988-1989 thì bà T2 đã thấy ông V (ông V là kỹ sư chăn nuôi) khai phá phần đất này để nuôi trồng, còn nuôi trồng hay không thì bà T2 không biết rõ. Sau đó, đến năm 2006 vợ chồng ông Trần Hùng V và bà Nguyễn Thị N3 chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Hoàng N, còn diện tích bao nhiêu thì bà T2 không biết rõ. Đến năm 2016, ông Nguyễn Hoàng N chuyển nhượng một phần đất (trong tổng diện tích đất của ông V, bà N3) cho ông Phạm Hoàng O.

Lý do bà T2 biết rõ thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự vì thấy ông Phạm Hoàng O và ông N sinh sống ở phần đất này và có trao đổi thông tin về phần đất chuyển nhượng cho bà T2 nên bà T2 mới biết rõ như vậy. Thời điểm năm 1988-1989 thì đất của ông Nguyễn Văn C giáp phần đất tranh chấp là rừng chồi le, hầm hố đá, trồng cây điều cao khoảng 70cm, còn lại diện tích khác thì gia đình ông C đã tiến hành phát dọn rừng chồi le, cây cỏ. Còn đất của ông Nguyễn Hoàng N là rừng chồi le, hầm hố đá. Lý do bà T2 biết rõ ranh đất giữa ông C và ông N vì năm 1988-1989, bà T2 là người đi thả trâu ăn cỏ trên phần đất của ông C và gia đình ông C đã trồng điều trên phần đất tranh chấp. Khi đó đã có con mương này để cho nước chảy tự nhiên không do ai đào hết. Ranh đất giữa hai bên không phải xác định là con mương mà từ con mương đi sang phần đất của ông N hiện nay đang sử dụng khoảng 30-40m là phần đất của ông C đã trồng điều mà bà T2 biết vào thời điểm năm 1988-1989.

Hiện trạng đất hiện nay của ông Nguyễn Hoàng N đang sử dụng thông qua tài liệu, chứng cứ do Tòa án cung cấp cho bà T2 được biết thì chưa đúng hiện trạng thực tế năm 2006 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông V, bà N3.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2024, ý kiến của người làm chứng (ông Trần Thế K) trình bày:

Ông Trần Thế K có mối quan hệ là con của ông Trần Hùng V, sinh năm 1949 (chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1948; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 28/7/2006, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01623/QĐ-UB cho ông Trần Hùng V đối với diện tích 11.111m². Đến năm 2006, gia đình đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng N diện tích đất nêu trên.

Việc gia đình ông Trần Hùng V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N phần đất diện tích 11.111m² thì ông Trần Thế K không có trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng phần đất trên, tuy nhiên có nghe gia đình cha, mẹ kể lại nên biết nội dung này. Không biết giá trị chuyển nhượng giữa hai bên là bao nhiêu. Hiện trạng đất của gia đình ông Trần Hùng V trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N là đất rừng, le và hăng năm cha, mẹ của ông Trần Thế K có yêu cầu ông K đi phát ranh, tứ cận để giữ đất và chống cháy nên ông K biết rõ ranh đất, tứ cận phần đất này. Tứ cận và ranh đất của phần đất mà gia đình ông

V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N không có thay đổi gì. Giữa ranh đất ông Trần Hùng V là giáp ranh đất của ông Nguyễn Văn C. Còn hiện nay hiện trạng thực tế hai bên sử dụng như thế nào thì ông Trần Thế K hoàn toàn không biết.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2024, ý kiến của người làm chứng (ông Nguyễn Văn D1, ông Phạm Văn T3) trình bày:

Quá trình canh tác, sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng N vào năm 2006, vợ chồng ông Trần Hùng V và bà Nguyễn Thị N3 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N phần đất không rõ diện tích là bao nhiêu thửa đất 138, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho gia đình ông Nguyễn Hoàng N quản lý, sử dụng cho đến nay. Còn thửa đất 121 của ông Nguyễn Văn C là gia đình ông C khai phá, canh tác như thế nào thì ông D1, ông T3 không nắm rõ.

Hiện trạng đất tại thời điểm ông Nguyễn Hoàng N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà N3 là đất rừng chồi, le và hàm hồ mà trước đây phía ông Nguyễn Hùng V1 đào nên sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V1 thì gia đình ông N tiếp tục canh tác, cải tạo phần đất này.

Năm 2006, khi ông V1, bà N3 chuyển nhượng đất cho ông N thì chỉ biết sau khi nhận chuyển nhượng phần đất của gia đình ông V1, bà N3 thì ông N tiến hành canh tác trồng cây cao su trên phần đất này, còn ranh đất, vị trí, tứ cận đối với ông Nguyễn Văn C thì phía ông D1, ông T3 không nắm rõ.

Hiện trạng đất năm 2006 của ông Nguyễn Văn C còn rừng chồi le và gia đình ông C có trồng cao su trên phần đất này. Còn thời gian cụ thể trồng cao su năm nào thì ông D1 không biết rõ.

Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện có 02 con đường đi trên bản đồ tổng thể chính quy, thì các đương sự ông T3, ông D1 không nắm rõ thông tin.

Hiện trạng đất hiện nay gia đình ông Nguyễn Hoàng N sử dụng so với năm 2006 như thế nào thì ông D1, ông T3 không biết rõ vì thời gian đã quá lâu ông T3, ông D1 không đến xem xét hiện trạng phần đất này.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2024, ý kiến của người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phạm Hoàng O) trình bày:

Ông Phạm Hoàng O hoàn toàn không có mối quan hệ gì, chỉ là hàng xóm vì có phần đất ở gần nhau nên biết ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Hoàng N.

Năm 2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thúy H2 đồng ý chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng O phần đất có diện tích 11.164m² thửa đất 104, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 12/01/2011, ông Phạm Hoàng O được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình

Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00445 và sử dụng phần đất này ổn định cho đến nay.

Năm 2016, ông Phạm Hoàng O nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng N phần đất diện tích 5.840,7m² thuộc thửa đất số 164 với giá trị 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo hồ sơ số 103.

Trước năm 2010, gia đình ông Phạm Hoàng O ở cách phần đất tranh chấp giữa các bên đương sự khoảng 500m, tuy nhiên đến năm 2010 nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thúy H2 thì gia đình ông Phạm Hoàng O chuyển sinh sống về giáp ranh đất của ông Nguyễn Hoàng N nên biết rất rõ ranh đất, tứ cận giữa ông C và ông N là ổn định không ai tranh chấp gì. Hiện trạng đất của gia đình ông Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn Văn C đang sử dụng đúng với hiện trạng thực tế sử dụng và hai bên hoàn toàn không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện ký hiệu C thể hiện diện tích 972,2m² thuộc thửa đất số 104 được cấp quyền sử dụng đất số CH00445 cho ông Phạm Hoàng O thì ông O có ý kiến tuy nhiên trên thực tế phần đất của ông Phạm Hoàng O đang sử dụng thì phía Bắc giáp ranh phần đất của ông Nguyễn Hoàng N (thửa 138) là ổn định, lâu dài, ranh đất đã được xác định bằng phần đất của ông O thấp hơn phần đất của ông N nên không ai tranh chấp hay ý kiến gì. Vì vậy, ông O không có tranh chấp diện tích 972,2m² đối với ông Nguyễn Hoàng N và không liên quan gì đến vụ án mà Tòa án đang thụ lý tranh chấp giải quyết.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 29/9/2023 do TAND huyện D tiến hành thể hiện: Trên phần đất tranh chấp có: 101 cây tràm trồng năm 2022; 182 cây cao su trồng tháng 5 năm 2022; 06 cây xà cừ trồng năm 2020; 25 trụ bê tông cao 1,5m + 03 dây kẽm gai diện tích 112,5m² xây dựng tháng 5 năm 2022; 108 trụ bê tông cao 1,7m + lưới B40 diện tích 115,2m² xây dựng năm 2022. Những cây trồng và tài sản trên là của ông N.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/12/2023 đã xác định: cây cao su có giá 117.300 đồng/cây, thành tiền: 182 cây x 117.300 đồng/cây = 21.348.600 đồng; cây tràm có giá 29.000 đồng/cây, thành tiền: 101 cây x 29.000 đồng/cây = 2.929.000 đồng; cây xà cừ có giá 46.000 đồng/cây, thành tiền: 06 cây x 46.000 đồng/cây = 276.000 đồng. Tổng cộng giá trị cây trồng trên đất là 24.553.600 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 16/9/2024, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Hoàng N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hoàng N phải trả lại diện tích đất 2.892,8m² (trong đó ký hiệu A thuộc một phần thửa 121 diện tích 52,7m² CLN; ký hiệu B thuộc một phần thửa 121 diện tích 2.840,1m² CLN) thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn C quản lý, sử dụng.

Khu đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa 121
- Phía Tây giáp sông T
- Phía Nam giáp thửa 138
- Phía Bắc giáp thửa 121.

(Kèm theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D).

1.2. Ông Nguyễn Văn C được quyền quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với thửa đất 121, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương gồm có: 101 cây tràm trồng năm 2022; 182 cây cao su trồng tháng 5 năm 2022; 06 cây xà cừ trồng năm 2020.

1.3. Buộc ông Nguyễn Hoàng N phải tháo dỡ, di dời tài sản gồm 25 trụ bê tông cao 1,5m + 03 dây kẽm gai diện tích 112,5m² xây dựng tháng 5 năm 2022; 108 trụ bê tông cao 1,7m + lưới B40 diện tích 115,2m² xây dựng năm 2022 trên phần diện tích đất 2.892,8m² thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương để trả lại hiện trạng đất cho ông Nguyễn Văn C.

1.4. Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng N giá trị tài sản trên đất số tiền 24.553.600 đồng (hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm đồng).

1.5. Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng N giá trị công sức cải tạo, canh tác đất số tiền 57.856.000 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Hoàng N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Nguyễn Văn C chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng N về việc không tranh chấp diện tích đất 3,39m².

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Hoàng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng đề nghị tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản là cây trồng trên đất tranh chấp và buộc nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn cho nguyên đơn theo kết quả định giá. Đồng thời, bị đơn đề nghị nguyên đơn thanh toán công sức cải tạo, giữ gìn đất với số tiền 150.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý, chỉ chấp nhận thanh toán cho ông N giá trị công sức cải tạo, canh tác đất số tiền 57.856.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm và thanh toán giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá lần 02. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký tại phiên tòa: Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

- Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý toàn bộ hướng giải quyết tại bản án sơ thẩm, nhưng đề nghị Tòa phúc thẩm định giá lại tài sản tranh chấp và điều chỉnh số tiền nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn về giá trị cây trồng trên đất và công sức cải tạo đất theo theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm. Xét thấy, việc bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp cho phù hợp giá tại thời điểm xét xử vụ án là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Nội dung còn lại của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét lại theo quy định Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Từ cơ sở phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: Không.

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 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N kháng cáo trong hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông N yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp vì cho rằng kết quả định giá lần đầu đã quá 06 tháng (ngày định giá lần đầu 29/9/2023) nên không còn phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự. Nguyên đơn không có ý kiến phản đối với yêu cầu định giá lại của bị đơn, vì vậy căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, các đương sự này đã có lời khai đầy đủ trong quá trình tham gia tố tụng, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung:

Phần đất có diện tích 7.038m² thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp D (nay là ấp T), xã L, huyện B, tỉnh Sông Bé (nay là huyện D, tỉnh Bình Dương) có nguồn gốc đất của gia đình ông Nguyễn Hoàng N khai phá vào năm 1987. Ngày 25/8/1995, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00948 QSDĐ cho ông Nguyễn Văn C. Sau này nguyên đơn đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01451 QSDĐ/QĐ-UB do cấp ngày 31/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn C.

Phần đất có diện tích 11.111m² thuộc thửa đất 138, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do vợ chồng ông Trần Hùng V và bà Nguyễn Thị N3 khai phá từ năm 1980. Đất đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01623/QĐ-UB cho ông Trần Hùng V ngày 28/7/2006. Ngày 08/9/2006, ông V, bà N3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Nguyễn Hoàng N với giá 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Ngày 19/9/2006, ông Nguyễn Hoàng N được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567/QĐ-UB. Ngày 06/7/2016, vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng O diện tích 5.840,7m² với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), diện tích còn lại ông N sử dụng là 5.270,3m², tuy nhiên sau khi chuyển nhượng ông N không thực hiện việc đo đạc diện tích đất còn lại.

Căn cứ mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1.101-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D phát hành 01/11/2023 thì tổng diện tích đất tranh chấp là 10.059,5m², trong đó: phần A có diện tích 7.148,1m², gồm: 972,2m² thuộc thửa 104; 5.873,3m² thuộc thửa 138; 52,7m² thuộc thửa 121 và 252,9m² thuộc đường đất trên bản đồ địa chính năm 1999; phần B có diện tích 2.911,4 m² gồm: 04m² thuộc thửa 138; 2.840,1m² thuộc thửa 121. Ông Nguyễn Văn C yêu cầu trả lại tổng diện tích đất 2.892,8m² thuộc thửa 121 nhưng ông Nguyễn Hoàng N không đồng ý.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông N nhận thấy:

Căn cứ mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1.101-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì diện tích thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 được cấp cho ông Nguyễn Hoàng N là 5.874,3 m², trong khi đó diện tích đất còn lại sau khi ông N chuyển nhượng cho ông O là 5.270,3m². Như vậy, diện tích đất thực tế của bị đơn ông N đang tăng so với giấy chứng nhận.

Xét, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất. Phần đất

tranh chấp diện tích 2.892,8m² thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01451 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2004 cho hộ ông C. Đồng thời, quá trình tố tụng tại Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn ông N đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn phải trả cho ông tiền công cải tạo, giữ gìn phần đất tranh chấp. Như vậy, bị đơn đã tự thừa nhận diện tích đất 2.892,8m² đang tranh chấp là của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông N yêu cầu nguyên đơn ông C phải thanh toán công sức với số tiền 700.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N chỉ đề nghị nguyên đơn hỗ trợ số tiền 150.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là người trực tiếp cố ý xâm phạm đến quyền sử dụng đất của người khác nên chỉ xem xét chấp nhận một phần công sức cải tạo, canh tác phần đất bằng 10% giá trị đất và buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị cây trồng hiện hữu trên đất cho bị đơn, nguyên đơn được sở hữu các cây trồng này sau khi thanh toán xong cho bị đơn là phù hợp.

Xét bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn theo kết quả định giá lần 2 và thanh toán công sức của bị đơn là 10% giá trị đất tranh chấp nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến nghĩa vụ của nguyên đơn.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2025 thì: Đất CLN có giá 200.000 đồng/m², thành tiền: 2.892,8 x 200.000 đồng/m² = 578.500.600 đồng; cây cao su có giá 218.000 đồng/cây, thành tiền: 182 cây x 218.000 đồng = 39.676.000 đồng; cây tràm có giá 80.000 đồng/cây, thành tiền: 101 cây x 80.000 đồng = 8.080.000 đồng; cây xà cừ có giá 46.000 đồng/cây, thành tiền: 06 cây x 46.000 đồng = 276.000 đồng. Tổng cộng giá trị cây trồng là 48.032.000 đồng.

[4]. Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại cấp sơ thẩm tổng cộng là 3.204.828 đồng (ba triệu hai trăm lẻ bốn ngàn tám trăm hai mươi tám đồng), nguyên đơn ông C đã nộp tạm ứng nên bị đơn ông N phải chịu toàn bộ chi phí này để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

- Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) ông N phải chịu, ông N đã thực hiện xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền thanh toán cho bị đơn. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn

Hoàng N là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 thì các đương sự thuộc hợp được miễn án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 147, 148, 157, 158, khoản 2 Điều 308, 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng N về việc không tranh chấp diện tích đất 3,39m².

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Hoàng N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Buộc ông Nguyễn Hoàng N phải trả lại diện tích đất 2.892,8m² (trong đó ký hiệu A diện tích 52,7m² CLN; ký hiệu B diện tích 2.840,1m² CLN) thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn C quản lý, sử dụng.

Khu đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa 121;
- Phía Tây giáp sông T;
- Phía Nam giáp thửa 138;
- Phía Bắc giáp thửa 121.

(Kèm theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1101-2023 ngày 01/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D).

2.3. Ông Nguyễn Văn C được quyền quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với thửa đất 121, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương gồm có: 101 cây tràm trồng năm 2022; 182 cây cao su trồng tháng 5 năm 2022; 06 cây xà cừ trồng năm 2020.

2.4. Buộc ông Nguyễn Hoàng N phải tháo dỡ, di dời tài sản gồm 25 trụ bê tông cao 1,5m + 03 dây kẽm gai diện tích 112,5m² xây dựng tháng 5 năm 2022; 108 trụ bê tông cao 1,7m + lưới B40 diện tích 115,2m² xây dựng năm 2022 trên phần diện tích đất 2.892,8m² thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương để trả lại hiện trạng đất cho ông Nguyễn Văn C.

2.5. Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng N giá trị tài sản trên đất số tiền 48.032.000 đồng (bốn mươi tám triệu không trăm ba mươi hai ngàn đồng).

2.6. Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng N giá trị công sức cải tạo, canh tác đất số tiền 57.856.000 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Hoàng N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Nguyễn Văn C chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại cấp sơ thẩm tổng cộng là 3.204.828 đồng (ba triệu hai trăm lẻ bốn ngàn tám trăm hai mươi tám đồng), nguyên đơn ông C đã nộp tạm ứng nên bị đơn ông N phải chịu toàn bộ chi phí này để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

- Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 2.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm nghìn đồng) ông N phải chịu, ông N đã thực hiện xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N được miễn nộp tiền.
- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C được miễn nộp tiền án phí và hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 1.251.148 đồng (một triệu hai trăm năm mươi một ngàn một trăm bốn mươi tám đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000285 ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng N là người cao tuổi nên được miễn.

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 quy định tại các Điều 6, 7A và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 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 huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Trần Thị Thắm