

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 309/2020/DS-PT
Ngày 17-12-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 10 và 17 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 285/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 299/2020/QĐ-PT ngày 03/11/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1929; địa chỉ: Số 13/3 khu phố 2, phường B2, thành phố B3, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 13/3, khu phố 2, phường B2, thành phố B3, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 03/5/2019) và ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 38/11, khu phố 9, đường ĐX 109, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020).

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đồ gỗ Q (gọi tắt Công ty Q); trụ sở: Lô F19, số 22, Đại lộ T3, Khu C 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số X, đại lộ Bình Dương, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 27/10/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1936;
2. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1959;
3. Ông Nguyễn Tất Đ, sinh năm 1973;
4. Ông Nguyễn Duy T4, sinh năm 1975;
5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967;
6. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1969;
7. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1965;
8. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Số 13/3, khu phố 2, phường B2, thành phố B3, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Phần đất diện tích 5.831m² thuộc thửa đất số 200 tờ bản đồ số V tại xã T7, huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do cha mẹ của ông Nguyễn Văn B1 nhận chuyển nhượng từ năm 1945. Đến sau năm 1975, ông Nguyễn Văn B1 cùng hai người em là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị N thừa hưởng, trông điều trên đất. Năm 1980, gia đình ông Nguyễn Văn B1 chuyển về thành phố B3, tỉnh Đồng Nai sinh sống nên đất do bà Nguyễn Thị N quản lý, canh tác. Khoảng năm 2000, bà N nói giao trả lại phần đất cho ông Nguyễn Văn B1 quản lý, sử dụng. Ông B1 được Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01858 ngày 21/04/2004, diện tích 5.831m².

Ranh giới thửa đất số 200 của ông B1 như sau: Phía Bắc giáp đường, hiện tại là tường xây; phía Nam giáp thửa đất số 105 của bà Phạm Thị X, hiện tại là thửa số 221 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đồ gỗ Q; phía Đông giáp đường; phía Tây giáp thửa số 104 đất của ông Nguyễn Văn N. Ranh giới giữa đất của ông B1 và đất của bà X được phân định dựa trên hình thể tự nhiên, đất của ông B1 ở dưới thấp, đất của bà X ở trên cao; giữa hai phần đất có một con đường mòn hai gia đình sử dụng để đi vào các phần đất ở phía trong, con đường mòn được xác định làm ranh giới hai thửa đất. Thời gian sau này, bà X giao lại cho con rể (ông Lê Công H3) quản lý, sử dụng thửa số 10; ông H3 có trồng một hàng tầm vông (hàng tre) trên ranh giới đất của hai bên.

Năm 2004, ông B1 và bà X đăng ký đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có đo đạc thực tế. Đất bà X bị thu hồi để cấp cho Công ty Q sản xuất lúc nào ông B1 không biết nhưng ông H3 xác định khi thỏa thuận giao đất và nhận tiền bồi thường với Công ty Q thì gia đình bà X chừa lại hàng tầm vòng để làm đường đi vào phần thổ mộ của gia đình.

Năm 2017, ông B1 chặt bỏ hàng tầm vòng, xây tường gạch giữa đất của ông B1 và đất của Công ty Q; thời điểm này phần đất của Công ty Q vẫn ở trên cao, phần giáp ranh với đất ông B1 chưa sử dụng. Đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp do Công ty Q khởi kiện (sau đó rút đơn kiện) gia đình ông B1 lấn đất, sau đó Công ty Q đã tiến hành việc san lấp, ủi mặt bằng và thi công công trình, phá hủy hiện trạng ranh giới giữa hai thửa đất, lấn chiếm của ông B1 theo kết quả đo đạc thực tế là 916,6m².

Nay, ông B1 khởi kiện yêu cầu Công ty Q phải trả lại diện tích đất 916,6m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 8 tại xã T7, huyện B, tỉnh Bình Dương mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp nhầm cho Công ty Q; ông B1 yêu cầu Công ty Q phải tự tháo dỡ tất cả các công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp gồm 01 hồ chứa nước diện tích 296,6m²; tường rào xây dựng cao 2,5m; dài 45,97m để trả lại nguyên trạng đất như ban đầu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Doãn H trình bày:

Phần đất ông Nguyễn Văn B1 đang tranh chấp có diện tích 916,6m² nằm trong tổng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 30.802,6 m² thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số V tại xã T7, huyện B, tỉnh Bình Dương được Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001523/CN/2006 ngày 31/7/2006 cho Công ty Q.

Nguồn gốc đất do Công ty Q tự thỏa thuận bồi thường đất cho 08 hộ dân vào năm 2006, trong đó có bà Phạm Thị X (người sử dụng thửa đất số 105 giáp ranh với đất của ông B1); khi thương lượng bồi thường các thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; sau khi bồi thường xong, Cơ quan U tỉnh Bình Dương ký hợp đồng cho Công ty Q thuê lại đất với mục đích sản xuất, kinh doanh.

Khi cấp đất, cơ quan có thẩm quyền đo vẽ thực tế, cắm mốc ranh giới, lập bản đồ vị trí thửa đất mới làm thủ tục cho Công ty Q thuê.

Năm 2017, ông B1 tiến hành xây dựng hàng rào đã chỉ ranh lấn sang phần đất của Công ty Q; cụ thể: Đất của Công ty ở phía Bắc giáp ranh phía Nam đất ông B1, được xác định bằng 07 cột mốc, đóng bằng cọc sắt, theo thứ tự từ số: 22, 23, 24, 25, 26, 27 và 01; cột mốc được đánh số thứ tự từ 22 đến số 01 có hình dạng là đường cong hình cánh cung, không phải đường thẳng như ông B1 xác định. Hình dạng ranh giới thửa đất như ông B1 xác định không phù hợp với hình thể thửa đất đã được cấp cho ông B1 phần giáp ranh với bà X trước kia.

Ranh giới như Công ty xác định phù hợp với hình thể thửa đất số 105 (cũ) đã cấp cho bà Phạm Thị X, bà X đã nhận tiền bồi thường với toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 105.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất ông B1 tranh chấp hoàn toàn thuộc thửa đất số 221 đã được Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty Q. Mặt khác, kết quả đo đạc thực tế thì đất Công ty thiếu so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Nếu cộng diện tích đất đang tranh chấp vào phần đất của nguyên đơn thì phần đất của nguyên đơn sẽ nhiều hơn diện tích được cấp đất, điều này không hợp lý. Theo Công văn số 2182 ngày 21/5/2020 của Sở T9 xác định việc Công ty Q sử dụng đất trên cơ sở được Cơ quan U tỉnh Bình Dương cho thuê đất, Ủy ban tỉnh đã tiến hành việc đo đạc, cắm mốc, bàn giao đất trên thực địa cho công ty. Theo bản đồ địa chính chính quy thể hiện giữa hai thửa đất số 200 và 221 không có con đường. Công ty Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuân theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Tất Đ, ông Nguyễn Duy T4, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T5 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty Q.

Ngày 03/7/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm vì những lý do:

Thứ nhất: Bức tường ngăn cách do ông B1 xây dựng trên ranh giới đất vẫn còn; chiều dài phần còn lại khoảng hơn 20m; tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng không có hàng rào, ở đây có sự mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cho đối chất.

Thứ hai: Bị đơn nói thửa đất số 200 và thửa đất số 221 không có lối đi, nguyên đơn thì cho rằng giữ hai thửa đất này có lối đi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cho hai bên đối chất là có mâu thuẫn. Tuy có đường đi nhưng vẫn là đất ông B1, thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho ông B1; ông B1 cho bà con đi nhờ vào khu đất thổ mộ phía trong; không phải đường đi công cộng.

Thứ ba: Đất của nguyên đơn và đất bà X không tranh chấp, khi bà X bán đất cho Công ty Q không có báo cho nguyên đơn biết; từ khi Công ty Q nhận chuyển nhượng đất của bà X không có bất cứ một cột bê tông nào làm ranh giữa hai phần đất.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông H tranh luận: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì những lý do sau:

Thứ nhất: Nguyên đơn kiện nhưng không có tài liệu nào chứng minh quyền sử dụng đất là của mình; bị đơn có tài liệu chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn, cụ thể: Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng đất của 08 hộ dân trong đó có đất của bà X (thửa đất của bà X giáp ranh thửa đất ông B1).

Thứ hai: Về hình thể đất: Ranh giữa đất của nguyên đơn và đất bà X là đường cong không phải đường thẳng.

Thứ ba: Diện tích thửa đất số 221 cấp cho bị đơn là 30.802m²; thực tế đo 28.900m², nếu cộng cả phần đất tranh chấp thì bị đơn vẫn còn thiếu.

Thứ tư: Nguyên đơn cho rằng trước đây có con đường mòn, nhưng theo Công văn số 2182 ngày 23/10/2019 của Sở T9 trả lời không có con đường nào giữa hai thửa đất 200 và 221. Nguyên đơn cũng xác định không có đường đi, chỉ cho bà con đi nhờ.

Thứ năm: Nguyên đơn không có tài sản gì trên đất tranh chấp.

Thứ sáu: Theo Công văn của Sở T9 xác định quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Q thực hiện đúng theo quy định, đã đóng thuế đầy đủ. Công ty có đầy đủ quyền với phần đất tranh chấp diện tích 900m² nằm hoàn toàn trong thửa 201; không có phần đất nào nằm trong thửa 200 cấp cho ông B1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Quyền sử dụng đất diện tích 30.889m² thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 8 tại xã T7, huyện B, tỉnh Bình Dương được Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001523/CN/2006 ngày 31/7/2006 (cấp đổi ngày 22/01/2019) cho bị đơn tuy nhiên quá trình giải quyết, Tòa án không đưa CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương tham gia với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế 916,6m²; buộc bị đơn tháo dỡ các công trình trên phần đất tranh chấp, khôi phục lại hiện trạng đất tranh chấp cho nguyên đơn. Hồ sơ vụ án thể hiện: Theo kết quả đo đạc và trả lời của cơ quan chuyên môn thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 221 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho bị đơn năm 2006 nhưng các bên phát sinh tranh chấp từ năm 2018 khi Công ty Q khiếu nại tại CƠ QUAN U xã T7. Quá trình giải quyết tranh chấp tại Ủy ban có thể hiện nguyên đơn có xây dựng một tường gạch (bút lục 09) trên phần đất tranh chấp, đất của bị đơn là đất gò trên cao trong khi đất của nguyên đơn là đất ruộng thấp là cơ sở xác định ranh giới giữa hai phần đất của nguyên đơn và bị đơn. Phần đất tranh chấp bị đơn thực tế sử dụng từ năm 2018 khi hai bên phát sinh tranh chấp; nguyên đơn đã yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp nhưng bị đơn vẫn tiếp tục cho xây dựng các công trình trên đất (các bút lục: 32, 91, 92). Hồ sơ cấp đất của nguyên đơn cấp trên số thửa không đo đạc thực tế. Hồ sơ cấp đất của bị đơn thể hiện có biên bản mô tả chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất, biên bản ký liên ranh và biên bản bàn giao đất ngoài thực địa nhưng những chứng cứ này chưa được thu thập trong hồ sơ vụ án (các bút lục: 232, 231).

Về hiện trạng con đường giữa đất nguyên đơn, bị đơn thì CƠ QUAN U huyện B có văn bản đề nghị Tòa án liên hệ với CƠ QUAN U xã T7 để làm rõ nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nội dung này.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không đầy đủ, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1 khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Q trả lại diện tích đất 916,6m², tờ bản đồ số V, tại xã T7, huyện B, tỉnh Bình Dương; ông B1 cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông B1 để lại cho ông B1 thừa hưởng; gia đình ông B1 sử dụng liên tục từ trước năm 1975 cho đến nay; năm 2018, Công ty Q phá bỏ ranh giới, hàng rào gạch do ông B1 xây dựng để lấn chiếm đất, hiện nay trên đất tranh chấp đã có hàng rào xây, nhà sắt...của Công ty Q.

[2] Bị đơn Công ty Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B1 và trình bày: Năm 2006, Công ty nhận chuyển nhượng đất của 08 hộ dân (trong đó có thửa đất số 105, giáp ranh với thửa đất số 200 của ông B1 và đang có tranh chấp về ranh giới); cơ quan có thẩm quyền đã đo vẽ thực tế, cắm mốc ranh giới rõ ràng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty; năm 2018, Công ty xây dựng hàng rào nhưng ông B1 không đồng ý và có tranh chấp. Tuy nhiên, khi công ty gửi đơn khởi kiện thì ông B1 không đến Tòa án làm việc nên Công ty rút đơn khởi kiện (Tòa án đã

có Quyết định số 08/2019/QĐST ngày 25/3/2019 về việc đình chỉ việc giải quyết vụ án) và tự xây dựng hàng rào ranh giới trên đất của mình.

[3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, chứng cứ do hai bên giao nộp và chứng cứ do Tòa án thu thập được; thấy rằng:

[3.1] Ông Nguyễn Văn B1 được Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01858 ngày 21/04/2004, diện tích 5.831m^2 ; thửa đất số 200, tờ bản đồ số V tại xã T7, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do ông B1 thừa hưởng của cha mẹ, quản lý, sử dụng, được cấp giấy chứng nhận năm 2004; sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông B1 vẫn quản lý, sử dụng; không thắc mắc khiếu nại về ranh giới, diện tích được ghi trong giấy chứng nhận.

Giáp ranh đất của ông B1 ở hướng Nam là thửa đất số 105 của bà Phạm Thị X; bà X cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 444319 ngày 17/5/1999; bản đồ hình thể hai thửa đất thể hiện phần giáp ranh là đường cong về phía đất của ông B1.

[3.2] Năm 2006, Công ty Q nhận chuyển nhượng thửa đất của 08 hộ gia đình gồm các ông bà: Phạm Thị X, Nguyễn Thành S, Nguyễn Văn S1, Lê Văn R, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn B Phạm Thị Bích P, Dương Văn S2 (hình thức là thỏa thuận bồi thường giá trị quyền sử dụng đất); 08 hộ gia đình chuyển nhượng đất cho Công ty Q đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 283).

[3.3] Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đo đạc, khảo sát, cắm mốc, lập bản đồ, tính tổng diện tích 30.889m^2 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Q (hình thức thuê đất để sản xuất kinh doanh, bút lục số 152) ngày 31/7/2006 (thửa đất số 221). Ngày 22/01/2019, cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mới) cho Công ty Q, diện tích đất đo đạc lại là $30.802,6\text{m}^2$ (thửa đất số 221; hình thức cho thuê đất trả tiền đất một lần cho cả thời gian thuê, bút lục số 285).

[4] Kết quả đo thực tế: Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 18/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T5 thể hiện:

[4.1] Diện tích đất thực tế của ông B1 (thửa đất số 200) đang quản lý là: $5.461,4\text{m}^2$.

Diện tích đất thực tế của Công ty Q đang quản lý, không có tranh chấp là: $29.289,1\text{m}^2$.

Diện tích đất tranh chấp $916,6\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 221.

[4.2] Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp:

Ông B1 quản lý thiếu diện tích: $5.831\text{m}^2 - 5.461,4\text{m}^2 = 369,6\text{m}^2$; nếu cộng thêm diện tích đất tranh chấp $916,6\text{m}^2$ cho ông B1 thì đất ông B1 dư ra 547m^2 .

Công ty Q quản lý thiếu diện tích $30.802,6\text{m}^2 - 29.289,1\text{m}^2 = 1.513,5\text{m}^2$; nếu cộng thêm diện tích đất tranh chấp thì Công ty Q vẫn còn thiếu $596,9\text{m}^2$ ($30.802,6\text{m}^2 - 29.289,1\text{m}^2 - 916,6\text{m}^2 = 596,9\text{m}^2$).

[4.3] Văn bản số 52/UBND-KT ngày 10/4/2019 của CO quan U xã T7 xác định diện tích đất tranh chấp $916,6\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 221 của Công ty Q.

Văn bản số 2182/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/5/2020 của Sở T9 (được cơ quan U tỉnh ủy quyền tại Văn bản số 4205/UBND-KTN ngày 23/8/2019) trả lời Tòa án rằng: Nguồn gốc do Công ty Q thương lượng bồi thường của 08 hộ dân có xác nhận của cơ quan U xã T7; cơ quan U tỉnh có quyết định thu hồi đất và cấp đất cho công ty là đúng quy định của pháp luật; cấp đất theo số liệu đo đạc thực tế tại Bản đồ 1/500 và sơ đồ phân vị trí tỷ lệ 1/200; diện tích đất tranh chấp $916,6\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 221 đã cấp cho Công ty Q. Về biên bản bàn giao đất trên thực địa, Sở T9 đã giao cho Phòng T9 thực hiện.

[5] So sánh bản bản vẽ hình thể thửa đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho Công ty Q vào thời điểm năm 2006 và năm 2019, hướng bắc (hình thể thửa đất số 105 trước kia của bà X) và thửa đất số 200 của ông B1 là thống nhất, không là đường thẳng mà là đường cong về hướng thửa đất số 200 của ông X.

Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 12/6/2019, ngày 29/5/2020 đều thể hiện diện tích đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong hàng rào xây bằng gạch của Công ty Q, trên đất tranh chấp có hồ nước, các công trình dựng bằng sắt...Biên bản xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 14/12/2020 ghi nhận có hàng rào cũ xây bằng gạch nhưng nằm trên thửa đất số 104 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 21/4/2004), giáp thửa số 200 (của ông B1) và thửa 221 (của Công ty Q) ở hướng Tây; và cách ranh giới đất tranh chấp (ở hướng Tây) khoảng hơn 02m; đất tranh chấp nằm trong hàng rào xây bằng gạch của Công ty Q, giáp ranh hàng rào là đất ông B1 (có mở lối đi vào phía trong); phần tranh chấp và không tranh chấp có mặt bằng như nhau, không có chênh lệch về độ cao thấp.

Với phân tích trên, theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B1.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để đưa cơ quan U tỉnh Bình Dương tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ là biên bản bàn giao đất là không cần thiết; bởi lẽ:

Năm 2006, Cơ quan U Bình Dương cấp quyền sử dụng đất cho Công ty Q theo hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm; năm 2008, Công ty Q đăng ký chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần và đã được Cơ quan U Bình Dương chấp thuận. Tuy nhiên, nguồn gốc đất do Công ty Q nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của 08 hộ dân và đã trả tiền xong cho 08 hộ dân; theo quy định của pháp luật thì Công ty sản xuất kinh doanh thì phải chuyển sang mục đích sản xuất kinh doanh và giao lại cho Nhà nước để Nhà nước cho thuê đất với mục đích sản xuất kinh doanh. Tại Văn bản số 734/CCQLĐĐ-QHTK ngày

10/12/2020, đại diện cơ quan U tỉnh Bình Dương trả lời Tòa án không có yêu cầu tham gia tố tụng, quan điểm của cơ quan U tỉnh đã thể hiện rõ tại Văn bản số 2182/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/5/2020.

Tòa án đã có yêu cầu thu thập chứng cứ là biên bản bàn giao đất, Phòng T9 huyện B trả lời tại Văn bản số 02/PTNMT- ĐĐ ngày 03/01/2020 là chưa cung cấp được biên bản bàn giao thực địa. Vụ án đã quá thời hạn tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy chứng cứ có trong hồ sơ đã đầy đủ nên đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

Xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B1.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1929 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B1 được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa

