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: 825/2022/DS-PT
Ngày 23 - 12 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, 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: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa 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 tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 23 tháng 12 năm 2022, 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 374/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2082/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Anh T, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường H, khu phố 4, phường P, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Anh Th, sinh năm 1973; địa chỉ: đường Ng, khu phố 2, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền ngày 18/4/2019). (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/. Ông Trương Anh Việt Ph – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Vật liệu xây dựng PN; địa chỉ: khu phố Th1, phường A, thành phố Th2, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa)

2/. Ông Trương Anh Việt Ph, sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố Th1, phường A, thành phố Th2, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa)

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; địa chỉ: đường Đ, khu phố H, phường Th3, thành phố Th2, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 21/3/2021 vàngày 07/01/2022). (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, trụ sở chính: đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Anh T, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Huỳnh H, chức danh: Nhân viên xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, địa chỉ: đường C, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2022). (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:*

1/. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 16, tháp B, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của UBND tỉnh Bình Dương: Ông Từ Phương Th – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2020). (vắng mặt)

2/. Ủy ban nhân dân huyện B; địa chỉ: Thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3/. Bà Nguyễn Thị Út L (vợ ông Trương Anh Việt Ph), sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố Th1, phường A, thành phố Th2, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

4/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1942; (chết ngày 16/12/2020).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm:

+ Bà Tô Thị Minh Ch (vợ ông H), sinh năm 1946; địa chỉ thường trú: đường 182, tổ 5, khu phố 3, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Minh Ng (con ông H), sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: Đường Q, tổ 1, khu phố 1, phường H, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Minh H (con ông H), sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: Đường Q, tổ 1, khu phố 1, phường H, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Văn M (con ông H), sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Đường Q, tổ 1, khu phố 1, phường H, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tô Thị Minh Ch, bà Nguyễn Minh Ng, bà Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Văn M cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường Đ, phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 01/3/2021). (có mặt)

5/. Bà Trần Thị Ý Ch1, sinh năm 1968; địa chỉ: đường X, phường Th1, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh (con ông Trần Chí Đ, sinh năm 1937, chết ngày 06 tháng 01 năm 2017);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ý Ch1: Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường Đ, phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 01/3/2021). (có mặt)

6/. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1955; địa chỉ: Đường Ch, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường Đ, phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 01/3/2021). (có mặt)

7/. Bà Mai Thị N, sinh năm 1946; địa chỉ: Đường Q1, phường Th1, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường Đ, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 01/3/2021). (có mặt)

8/. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1971; địa chỉ: Đường Y, phường H, thành phố Th2, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

9/. Bà Lê Ngọc Như Ng, sinh năm 1977; địa chỉ: Đường Đ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

10/. Ông Võ Minh Tr, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

11/. Ông Hồ Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

12/. Ông Lê Văn Nh, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

13/. Bà Nguyễn Thị Hải Tr, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 2, xã Th3, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

14/. Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

15/. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

16/. Ông Phạm Hảo H, sinh năm 1940; địa chỉ: Đường H, khu phố 4, phường P, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

17/. Bà Phạm Thị Diệu Th, sinh năm 1968; địa chỉ: đường L, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

18/. Ông Phạm Khắc T1, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố Th5, phường L, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

19/. Ông Phạm Khắc L, sinh năm 1968. (vắng mặt)

20/. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường H1, phường L, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông L và bà Đ: Ông Phạm Khắc T1, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố Th5, phường L, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2019). (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Anh T, ông Trương Anh Việt Ph, Chủ DNTN PN, Ngân hàng TMCP K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2019, đơn khởi kiện bổ sung và xác định yêu cầu khởi kiện ngày 19/12/2019 và ngày 08/10/2020; quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Diện tích đất 99.555m^2, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Xuân H (mẹ nguyên đơn, chết năm 2011) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU ngày 18/8/1996 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 07/7/1998. Nguồn gốc đất do bà H nhận chuyển nhượng của một số người trong Hội làm vườn, được UBND tỉnh Sông Bé cấp đất theo Quyết định 442/QĐ-UB ngày 18/8/1996.

Quá trình sử dụng đất, bà H phát hiện ông Trương Anh Việt Ph bao chiếm của bà diện tích đất 85.269,1m^2; trong đó UBND huyện B cấp nhầm (cấp trùng thửa) cho ông Ph diện tích 46.255,5m^2 (bao gồm cả phần diện tích đất ông Ph đã làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Vật liệu xây dựng PN (viết tắt là DNTN PN) để xây dựng nhà máy sản xuất gạch Tuynel). Nguyên đơn còn phát hiện UBND huyện B đã cấp 85.269m^2 cho ông Trương Anh Việt Ph diện tích đất giáp ranh với đất của bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918/QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 do ông Ph đứng tên.

Sau khi phát hiện sự việc trên, gia đình bà H đã khiếu nại, tố cáo đến UBND huyện B và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc giải quyết khiếu nại, tố cáo đến cơ quan chức năng đã chỉ rõ việc sai phạm trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, cụ thể là Thông báo số 190/TB-UBND ngày 05/9/2014 và Thông báo kết quả giải quyết đơn tố cáo số 231/TB-

UBND ngày 20/10/2014 của UBND tỉnh Bình Dương. Do đó, UBND huyện B đã ban hành Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Anh Việt Ph. Ông Ph không khiếu nại nên quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho DNTN PN vẫn chưa được thu hồi. Ngoài ra, quá trình giải quyết các tranh chấp liên quan đến phần đất này, còn có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2003/QĐ-TA ngày 11/02/2003 của Tòa án nhân dân (viết tắt là TAND) huyện T (nay là thị xã T) đã công nhận và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H với diện tích 99.555m^2. Bản án số 225/2010/DS-PT ngày 20/8/2010 của TAND tỉnh Bình Dương đã tuyên diện tích 99.555m^2 là đất của bà H. Các bản án, quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết khiếu nại, UBND huyện B đã ban hành Quyết định số 2610/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H. Gia đình bà H không đồng ý và đã khởi kiện vụ án hành chính. Ngày 28/3/2018, TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử tại Bản án hành chính phúc thẩm số 74/2018/HC-PT với nội dung hủy toàn bộ Quyết định số 2610 nêu trên.

Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đã được các bản án, quyết định của Tòa án xác định là hợp pháp. Hàng thừa kế thứ nhất của bà H gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T và bà Phạm Thị Diệu Th đã tiến hành làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M, đồng thời yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thực hiện để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hết thời hạn niêm yết công khai, UBND xã T có văn bản trả lời không có tranh chấp đối với phần đất nêu trên. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B lại trả hồ sơ đo đạc vào ngày 09/8/2018 và 22/10/2018 với lý do ông Trương Anh Việt Ph không thống nhất ranh giới, trong khi các hộ dân liền kề đã thống nhất ranh giới.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trương Anh Việt Ph - Chủ DNTN PN và cá nhân ông Trương Anh Việt Ph trả lại cho gia đình nguyên đơn gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T, bà Phạm Thị Diệu Th diện tích 85.269,1m^2 đất thuộc các thửa đất số 9, 15, 19, 30, 31, 36 tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (ông Trương Anh Việt Ph và DNTN PN được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Yêu cầu Tòa án công nhận cho gia đình nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất do gia đình nguyên đơn quản lý sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay có ranh giới rõ ràng với các chủ sử dụng đất liên ranh và không có sự tranh chấp, bao gồm diện tích 2.327m^2 thuộc một phần thửa 28, tờ bản đồ số 12 hộ ông Phạm Khắc L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện

tích 3.769,9m^2 thuộc một phần thửa số 20, tờ bản đồ số 12 và diện tích 77,6m^2 thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 12 do ông Nguyễn Văn H, Trần Chí Đ, Nguyễn Văn Tr, Mai Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 5.659,6m^2 thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 12 hộ ông Lê Văn Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã bị Nhà nước thu hồi); diện tích 1.779,9m^2 thuộc một phần thửa 17, tờ bản đồ số 12; diện tích 2.167,2m^2 thuộc một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 12.

Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB179701 ngày 29/12/2004 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho DNTN PN và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918/QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 do UBND huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trương Anh Việt Ph đối với các thửa đất nêu trên.

Kiến nghị UBND huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00108 ngày 08/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H, Trần Chí Đ, Nguyễn Văn Tr, Mai Thị N (viết tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00623 ngày 23/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Khắc L, Nguyễn Thị M điều chỉnh theo hướng giảm các phần diện tích đất trùng lắp nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện nguyên đơn xác định lý do nguyên đơn khởi kiện và diễn giải nội dung, phạm vi khởi kiện như sau: Do ông Ph lấn chiếm đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph và DNTN PN có sự chồng lấn với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn. Tuy nhiên, tại thời điểm làm đơn khởi kiện nguyên đơn chưa xác định được diện tích lấn chiếm, chồng lấn cụ thể là bao nhiêu m^2, nên nguyên đơn yêu cầu ông Ph và DNTN PN trả lại đất lấn chiếm và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph và DNTN PN có diện tích chồng lấn với đất nguyên đơn được cấp. Sau khi có kết quả đo đạc theo hiện trạng, nguyên đơn xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph gồm các thửa 9, 15, 19, 30, 31; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho DNTN PN có thửa 36.

Theo kết quả đo đạc là Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B phát hành ngày 09/8/2019 thì Khu 1 và Khu 2 có diện tích 113.561,3m^2 mà gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng có tranh chấp gồm các thửa 9, 19, 30, 36, 6, 10, 18, 20, 28, trong đó:

- Diện tích có chồng lấn với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của DNTN PN gồm các thửa 9, 19, 30, 36.

- Diện tích có chồng lấn với đất của ông Lê Văn Th thửa số 6 là 180,3m^2 và 2.223,2m^2; của bà Ng thửa 18 là 19.071,3m^2 và 517,7m^2; đất của ông Nguyễn Văn H, ông Trần Chí Đ, ông Nguyễn Văn Tr, bà Mai Thị N (viết tắt là

đất của ông Tr) thửa 20 và thửa 10 là 3.769,9m^2 và 77,6m^2; của ông Phạm Khắc L, bà Nguyễn Thị M thửa 28 là 2.327,9m^2, tổng là 28.167,9m^2.

- Phần đất thể hiện trên bản đồ địa chính là đường đất, diện tích 1.971,9m^2 + 995,3m^2 = 2.967,2m^2.

Như vậy, phần đất chồng lấn lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph và DNTN PN là: 113.561,3m^2 trừ 28.176,9m^2 (tổng diện tích đất chồng lấn, không kể diện tích chồng lấn với bị đơn) và trừ 2.967.2m^2 (đất đường đi) bằng 82.426,2m^2; trong đó phần diện tích thể hiện là đường đi, theo Công văn số 177/UBND-NC ngày 04/02/2020 của UBND huyện B trả lời theo bản đồ đo vẽ hiện trạng thể hiện đường đi, nhưng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01918/QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 do UBND huyện T (nay là B) đã cấp cho ông Trương Anh Việt Ph đã bị thu hồi và chỉ trùng lắp lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H các thửa 9, 19, 30; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 179701 ngày 29/12/2004 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho DNTN PN chồng lấn phần lớn lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H tại thửa 36; phần đất thuộc các thửa 6, 10, 18, 20, 28 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, ông Tr, bà Ng, ông L không L quan, không có trong giấy chứng nhận của ông Ph và DNTN PN. Bà Ng đã xác nhận cấp nhầm vị trí và công nhận thuộc quyền sử dụng đất của bà H; người đại diện hợp pháp của ông Tr, ông L đã thỏa thuận ranh giới và công nhận thuộc đất của bà H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th đã bị thu hồi, nên nguyên đơn yêu cầu ông Ph và DNTN PN trả lại diện tích đất 82.426,2m^2 tại các thửa 9, 19, 30, 36, gồm: 11.845,5m^2 (214,4m^2 và 1.631,1m^2) thuộc một phần thửa 30; 2.506,7m^2 thuộc một phần thửa 19; 2.994m^2 (316,5m^2 + 965,7m^2 + 1711,8m^2) thuộc một phần thửa 9; 11.420,3m^2 trùng lắp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 04899 cấp cho bà H và thửa 30; 1.598,3m^2 thuộc thửa 36 đã cấp GCNQSDĐ cho DNTN PN và thửa 30; 49,5m^2 thuộc thửa 36 đã cấp GCNQSDĐ cho DNTN PN và trên bản đồ là đường đất; 44,3m^2 trùng lắp thửa 36 đã cấp GCNQSDĐ cho DNTN PN và thửa 18; 4.739,7m^2 trùng lắp GCNQSDĐ đã cấp cho bà H và thửa 36 cấp cho DNTN PN và thửa 30; 781,5m^2 trùng lắp GCNQSDĐ cấp cho bà H và thửa 36 cấp cho DNTN PN và trên bản đồ địa chính là con đường; 13.928,7m^2 trùng lắp GCNQSDĐ cấp cho bà H và thửa 36 cấp cho DNTN PN và thửa 18 cấp cho bà Ng; 10.987,5m^2 thuộc thửa 9 cấp GCNQSDĐ cho ông Ph; 2.877,7m^2 trùng lắp GCNQSDĐ đã cấp cho bà H và thửa 36 cấp cho DNTN PN và thửa 19; 8.056,3m^2 trùng lắp GCNQSDĐ đã cấp cho bà H và thửa 36 cấp cho DNTN PN và thửa 9 cấp cho ông Ph; 8.511,3m^2 trùng lấp GCNQSDĐ đã cấp cho bà H và thửa 9 cấp cho ông Ph; 2.084,9m^2 trùng lấp GCNQSDĐ đã cấp cho bà H và thửa 19 được thể hiện theo Mảnh trích lục địa chính. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph và DNTN PN có chồng lấn với đất bà H.

Đối với diện tích đất liên quan đến đường đi và diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H chồng lấn với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, ông Tr, ông L và bà Ng, đề nghị Tòa án xem xét xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn theo đúng hiện trạng khu đất được đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính ngày 09/8/2019.

- Bị đơn ông Trương Anh Việt Ph đồng thời là Chủ DNTN PN, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Năm 1996, hưởng ứng chủ trương, chính sách phủ xanh đất trống đồi trọc của tỉnh Sông Bé, ông Ph đến UBND xã T, huyện T xin khai hoang và được chính quyền địa phương đưa vào khu rừng và cho biết là đất hoang không có người canh tác do Hạt Kiểm lâm giao cho xã T quản lý, nếu ông Ph muốn canh tác thì cứ khai phá, trồng cây thì sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Ph đã khai phá, tự thuê máy ủi khai hoang và trồng cây lâu năm (xà cừ) từ năm 1996, hiện nay còn một số gốc cây xà cừ đường kính khoảng 0,4m. Bà H chỉ sử dụng 2,7ha đất giáp ranh đất của ông Ph. Năm 2004, ông Ph làm thủ tục tách một phần đất diện tích 46.255,5m^2 từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918/QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 sang tên DNTN PN do ông làm chủ doanh nghiệp và làm thủ tục xây dựng nhà xưởng sản xuất gạch Tuynel. Thực hiện việc này, DNTN PN đã xin và được cấp giấy phép xây dựng số 930/GPXD ngày 15/8/2005 và nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước, số tiền 432.000.000 đồng. Bị đơn xác định nguồn gốc đất sử dụng rõ ràng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; không lấn chiếm đất của bà H. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP K (viết tắt là Ngân hàng K) trình bày: DNTN PN do ông Trương Anh Việt Ph làm chủ doanh nghiệp có vay của Ngân hàng K - Hội sở số tiền 4.000.000.000 đồng (bằng chữ: bốn tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0540/HĐTD ngày 28/9/2010. Tạm tính đến thời điểm ngày 14/5/2021, DNTN PN còn nợ Ngân hàng K số tiền là: Nợ gốc 4.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 64.000.000 đồng, phạt chậm nộp lãi 226.176.000 đồng; lãi quá hạn 14.060.000.000 đồng. Tổng là 18.350.176.000 đồng (bằng chữ: mười tám tỷ ba trăm năm mươi triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 179701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00453/2004/GCN do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/2004 cho DNTN PN: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 46.255,5m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng: xây dựng công trình công nghiệp, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng vào ngày 28/9/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/9/2010 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật. Ngày 12/5/2021, Ngân

hàng K có yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông Trương Anh Việt Ph – Chủ DNTN PN, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận Hợp đồng thế chấp số 0504/HĐTC ngày 28/9/2010 được ký kết giữa Ngân hàng K và DNTN PN có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng thế chấp tài sản này đã được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 28/9/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/9/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

- Ngân hàng K yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tuyên phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB179701, số vào sổ giấy chứng nhận T00453/2004/GCN do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/12/2004 cho DNTN PN để thanh toán nợ cho Ngân hàng K. Do tài sản nêu trên được thế chấp bảo đảm cho khoản vay của DNTN PN theo Hợp đồng thế chấp số 0504/HĐTC ngày 28/9/2010 và hiện tại DNTN PN vẫn chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út L trình bày:* Bà là vợ của ông Ph, thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr (do ông Nguyễn Văn Th1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Ông H và bà Mai Thị N, ông Trần Chí Đ, ông Nguyễn Văn Tr cùng là chủ thửa đất số 20, 21, tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 075576, số vào sổ AD 047577 ngày 08/3/2006 do UBND huyện T cấp cho ông H, ông Đ, ông Tr và bà N. Các thửa đất nêu trên có ranh giới rõ ràng với các chủ sử dụng đất liền kề, phần đất này đã được trồng tràm và sử dụng ổn định gần 30 năm nay không có tranh chấp. Các ông, bà xác định ranh của thửa đất 20, 21 với thửa đất của gia đình ông T có cột mốc được sơn đỏ và đào một đường mương để xác định ranh giới với chủ sử dụng đất liền kề và xác định không tranh chấp với nguyên đơn và thừa nhận diện tích 3.769,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 20 và 77,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 10 thuộc quyền thuộc quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn ông Phạm Anh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H chết ngày 16/12/2020, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà Tô Thị Minh Ch, bà Nguyễn Minh Ng, bà Nguyễn Minh H và ông Nguyễn Văn M (do ông Nguyễn Văn Th1 là người đại diện theo ủy quyền); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N (do ông Nguyễn Văn Th1 là người đại diện theo ủy quyền).* Ông Th1 xác định quyền lợi của bà Ch, bà Ng, bà H, ông M và bà N giống như quyền lợi của ông Tr.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ý Ch (con ông Trần Chí Đ, sinh năm 1937, chết ngày 06/01/2017; do ông Nguyễn Văn Th1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Theo văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 18/12/2018 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương công chứng

thì ông Trần Chí Đ có cha là cụ Trần M, mẹ là cụ Đỗ Thị Đ1. Hai cụ đã chết trước ông Đ. Ông Đ có 02 người vợ, vợ thứ nhất là bà Trần Ý Nh (chết năm 1993), ông Đ và bà Nh có 01 con chung là bà Trần Thị Ý Ch1; vợ thứ hai là bà Huỳnh Thị Minh H (chết năm 1995). Ông Đ và bà H có 02 con chung là Trần Minh H1 và Trần Minh T. Bà H1 và bà T đã lập văn bản từ chối nhận di sản được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 16/5/2018 (số công chứng 2079 và số 2080, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD). Theo đó bà Ch được hưởng toàn bộ phần quyền sử dụng đất của ông Đ và bà H chết để lại, trong đó có phần đất được cấp quyền sử dụng đất với ông H, ông Tr và bà N. Bà Ch và ông Th1 là người đại diện hợp pháp của bà Ch thống nhất với lời trình bày của ông H, ông Tr và bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Khắc T1 trình bày:* Ông là chủ sử dụng hợp pháp hai phần đất, một phần diện tích 12.226m^2 thuộc các thửa 06, 20, 28, 30 và một phần thửa 45 tờ bản đồ số 12 xã T, huyện B. Nguồn gốc đất do ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ1 bằng giấy tay ngày 01/01/2019, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất thứ hai có diện tích 5.735m^2 thuộc các thửa 734, 735, 736 tờ bản đồ 52; nguồn gốc đất do ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00181 do cha ông Đ1 là cụ Nguyễn Văn Nh2 đứng tên (cụ Nh2 chết để lại cho ông Đ1 hưởng thừa kế). Các diện tích đất nêu trên giáp ranh đất bà H mà ông T đang tranh chấp với ông Ph. Việc ông T (con bà H) khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Ph đã phát sinh sự liên quan đến quyền lợi của ông T1, cụ thể là khi TAND huyện B (trước khi chuyển vụ án đến TAND tỉnh Bình Dương) đã tổ chức đo đạc đất tranh chấp thì ông Ph đã chỉ ranh giới xâm lấn sang phần đất của ông T1, cho rằng đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông Ph. Vì vậy, ngày 30/11/2020, ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Xác định diện tích 12.659,7m^2 đất thuộc các thửa số 28, 20, 30, 06; tờ bản đồ số 12 và diện tích 433,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 734, 735, 736; tờ bản đồ số 52 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông T1.

Tại Biên bản làm việc ngày 27/10/2021, ông Phạm Khắc T1 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Khắc L) xác định diện tích 2.327,9m^2 thuộc một phần thửa 28 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà Đ nhưng nguyên đơn đã quản lý, sử dụng nên xác định diện tích này thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Phạm Anh T, ông không tranh chấp diện tích đất chồng lấn ranh với ông T vì đã có ranh giới thực tế rõ ràng. Ông yêu cầu tách yêu cầu độc lập của ông giải quyết bằng vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Khắc L (ủy quyền cho ông Phạm Khắc T1 đại diện) trình bày:* Ông L là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 61.679m^2 đất tọa lạc tại xã T, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00623 ngày 23/6/2008 do ông Phạm Khắc L và bà Nguyễn

Thị M đứng tên. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng và trồng cây cao su từ năm 2008 đến nay. Đất của ông L không L quan đất nguyên đơn (ông T) tranh chấp. Tuy nhiên, khi TAND huyện B tổ chức đo đạc đất tranh chấp thì ông Ph đã chỉ ranh giới xâm lấn sang phần đất của ông L, cho rằng đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông Ph. Cụ thể là ông Ph chỉ sai ranh giới đối với diện tích 2.886,7m^2 và diện tích 25.463m^2 đất thuộc thửa số 19, một phần thửa 15; tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, ông L có đơn yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông L và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 03/3/2004 cho hộ ông Ph. Tại Biên bản làm việc ngày 27/10/2021, ông Phạm Khắc T1 xác định diện tích 2.327,9m^2 thuộc một phần thửa 28 (thuộc khu 1) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00623 ngày 23/6/2008 do UBND huyện T cấp cho ông Phạm Khắc L và bà Nguyễn Thị M thì ông T1, ông L và ông Phạm Anh T đã thống nhất ranh giới, có cắm trụ bê tông. Ông xác định phần đất này là của ông T, ông không tranh chấp, vì có ranh giới rõ ràng. Ông yêu cầu tách yêu cầu độc lập của ông L giải quyết bằng vụ án khác.

Ngày 25/11/2021, TAND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định tách vụ án dân sự sơ thẩm số 01/2021/QĐ-TA thành vụ án thụ lý số 46/2021/TLST-DS ngày 25/11/2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và người đại diện hợp pháp của ông T1 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Khắc L và ông Phạm Khắc T1.

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc Như Ng trình bày:* Bà Ng là chủ sử dụng đất diện tích 48.765m^2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04896 QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp cho ông Lê Ngọc Ng ngày 07/7/1998. Nguồn gốc đất do bà Ng nhận chuyển nhượng của Hội làm vườn tỉnh Sông Bé cũ do ông Nguyễn Thành Nh2 là người đại diện. Ngày 30/10/2000 bà Ng được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00614QSDĐ/TU diện tích 45.226m^2 thuộc thửa số 18, bản đồ số 12. Gia đình bà sử dụng ổn định đất từ trước đến nay không có tranh chấp. Năm 2005, khi bàn giao lại một phần diện tích đất cho Hội làm vườn thì bà Ng phát hiện đất của bà bị cấp sai vị trí, sau đó bà Ng làm đơn yêu cầu UBND xã T, huyện B xác định và cấp lại đúng vị trí. Tuy nhiên, việc cấp lại không đúng vị trí bà đang sử dụng, nên UBND huyện B đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng, nhưng bản chính giấy chứng nhận bà vẫn đang giữ. Bà Ng xác định toàn bộ phần đất của bà Thộc phía tay phải đường đi nội bộ hướng từ xã T đi vào, còn phần đất của gia đình bà H (ông T đang tranh chấp với ông Ph) nằm phía bên trái đường. Phần đất của bà và phần đất của bà H chỉ chồng lấn về mặt giấy tờ, còn ranh giới thực địa rõ ràng, không bị chồng lấn. Bà Ng xác định không có tranh chấp gì với gia

đình bà H và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bà được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích mà bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998. Bà có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn S trình bày:* Ông là chủ sử dụng đất các thửa đất số 34, 9, 30, 89, tờ bản đồ số 12, 61 xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất nêu trên là do ông bà của ông khai phá từ trước năm 1975. Sau năm 1975 thì ông bà để lại cho cha của ông quản lý, sử dụng. Trước năm 1990 đến nay cha ông giao lại phần đất này cho ông quản lý, sử dụng. Phần đất của ông thực tế chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại cạnh hướng Tây phần đất của ông giáp bà H đã có ranh giới ổn định, không tranh chấp và thống nhất với các cột mốc bằng trụ bê tông do gia đình ông T cắm làm mốc. Ông thống nhất theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký phát hành ngày 09/8/2019. Ông S xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nh trình bày:* Vợ chồng ông Nh là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất nêu trên là do cha mẹ vợ ông khai phá và cho vợ chồng ông từ năm 1988 sử dụng ổn định, canh tác cho đến nay, chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định không tranh chấp với ông T, có ranh giới là con đường mòn hiện hữu, có các cột mốc bằng trụ bê tông do gia đình ông T cắm. Ông thống nhất ranh giới được mô tả theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký phát hành ngày 09/8/2019. Ông Nh xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hải Tr trình bày:* Bà là chủ sử dụng đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tại xã T, huyện B. Nguồn gốc đất nêu trên là do cha mẹ của bà khai hoang, sau đó để lại cho gia đình bà sử dụng từ năm 1996; không tranh chấp với ai; chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới đất của bà và gia đình ông T là con đường mòn như hiện trạng, có các cột mốc bằng trụ bê tông do gia đình ông T cắm làm mốc. Bà Tr thống nhất ranh giới phần đất của gia đình bà và gia đình ông T được thể hiện theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký phát hành ngày 09/8/2019. Do bận công việc nên bà xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng D trình bày:* Gia đình ông là chủ sử dụng đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất nêu trên là do ông, bà ông khai phá và sau đó để lại cho gia đình ông sử dụng từ năm 1996. Quá trình sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Ranh giới đất của ông và gia đình bà H (ông T

và ông Ph đang tranh chấp) là con đường xe bò như hiện trạng. Ông thống nhất ranh giới được mô tả như Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký phát hành ngày 09/8/2019. Ông D xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hảo H trình bày:* Ông H là chồng của bà Trần Thị Xuân H, là cha của ông Phạm Anh T và bà Phạm Thị Diệu Th. Ông thống nhất với tất cả nội dung trình bày của nguyên đơn (ông Phạm Anh T) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Anh Th về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, quá trình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến diện tích đất của gia đình ông. Ông đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Diệu Th trình bày:* Bà Th là con của bà Trần Thị Xuân H và ông Phạm Hảo H, bà thống nhất và đồng ý với tất cả nội dung trình bày của nguyên đơn ông Phạm Anh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Anh Th về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, quá trình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến diện tích đất của gia đình bà. Bà đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Anh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:* Ông là hàng xóm có phần đất giáp ranh với thửa đất số 18 tờ bản đồ số 12 (nằm phía Tây thửa đất số 18) tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông khẳng định diện tích đất ông T đang tranh chấp với ông Ph là do bà H (mẹ ông T) mua lại của Hội làm vườn tỉnh Sông Bé từ năm 1996 và sử dụng, quản lý từ trước đến nay. Ranh giới giữa thửa đất của ông và thửa đất của bà H rõ ràng thể hiện bằng các cọc mốc. Do đó, ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với ông T. Ông K đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Tr trình bày:* Ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ năm 1999, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có ranh giới ổn định, rõ ràng với các chủ sử dụng đất liền kề, không có tranh chấp. Ông Tr và vợ là bà Nguyễn Kim C xác định không có tranh chấp với ông T, ranh giới được xác định bằng các cột mốc trụ bê tông do gia đình ông T cắm. Ông, bà thống nhất theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký phát hành ngày 09/8/2019. Ông Tr, bà C xin vắng trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A trình bày:* Diện tích đất 25.463m^2 thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00672 có nguồn gốc của Hội làm vườn tỉnh Sông Bé cũ do cha ông là ông Nguyễn Thành Nh2 làm đại diện chuyển nhượng cho ông B. Sau đó ông B chuyển nhượng lại cho ông. Sau khi được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, ông sử dụng diện tích ổn định và trồng tràm trên đất từ trước đến nay. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông Nam giáp với đường Th3, phía Đông Bắc giáp với đường đất, Tây Nam giáp với đất ông Năm Ch, Phía Tây Bắc giáp với đất của bà Ng. Khoảng năm 2010, ông phát hiện đất của ông bị cấp sai thửa (Thửa đất của ông cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn H, còn đất của ông H thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông) nên ông làm đơn yêu cầu UBND xã T làm thủ tục xác định và cấp lại đúng vị trí cho ông. Ủy ban nhân dân xã T đã tiến hành hòa giải nhiều lần giữa ông và ông H nhưng không thành. Từ đó đến nay sự việc cấp nhầm thửa cho ông vẫn chưa được giải quyết. Ông xác định diện tích đất thực tế ông đang sử dụng liền kề diện tích đất thực tế bà Ng đang sử dụng. Phần diện tích đất thể hiện theo Mảnh trích lục địa chính đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B lập ngày 09/8/2019 không phải vị trí thửa đất của ông đang sử dụng. Do đó, ông không L quan gì đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Anh và ông Ph và DNTN PN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho DNTN PN: Khu đất có nguồn gốc của hộ ông Trương Anh Việt Ph (Chủ Doanh nghiệp) đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01918 QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 với diện tích 672m^2 (trong đó diện tích đất thuộc hành lang đường đất là 9.727m^2), mục đích đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 9, 15,19, 30, 31, tờ bản đồ 12. DNTN PN đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhà máy gạch Tuynel tại ấp 1, xã T, huyện T (nay thuộc huyện B) tại Công văn số 5675/UB-SX ngày 18/11/2004. DNTN PN đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 930/GPXD ngày 15/8/2005 với diện tích nhà xưởng 7.500m^2, nhà làm việc 224,2m^2, nhà ở công nhân diện tích 519,2m^2. Đồng thời doanh nghiệp tiến hành xây dựng nhà xưởng trong năm 2005 (đã tháo dỡ vào năm 2010). Qua rà soát hồ sơ giao đất cho DNTN PN, thì thành phần hồ sơ bảo đảm theo quy định Điều 34, Điều 37, Điều 40, Điều 67, Điều 122 và Điều 125 Luật Đất đai 2003 gồm: Đơn xin giao đất; chủ trương chấp thuận địa điểm của UBND tỉnh; giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản trích đo địa chính, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có tiến hành đo đạc theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/12/2004 và Bản trích đo địa chính xác lập ngày 16/12/2004.

Liên quan việc cấp đất trùng lắp nêu trên: Theo quy định pháp luật đất đai thì thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân vào thời điểm năm 1998, 2004 thuộc thẩm quyền của UBND huyện T (nay là huyện B). Do đó, đề nghị Tòa án liên hệ UBND huyện B để được cung cấp thông tin trên.

Về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ nguồn gốc, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất để xem xét xử lý vụ án theo đúng quy định pháp luật có liên quan.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU cấp ngày 07/7/1998 cho bà Trần Thị Xuân H có nguồn gốc được UBND huyện giao đất theo Quyết định số 442/QĐ-UB để sản xuất nông lâm kết hợp, căn cứ theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được UBND xã T xác nhận ngày 10/3/1998. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU cấp ngày 07/7/1998 cho bà Trần Thị Xuân H được thực hiện theo quy định tại Phần VI Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU cấp ngày 07/7/1998 cho bà Trần Thị Xuân H được cấp dựa trên sơ đồ kỹ thuật thửa đất ngày 05/6/1998 của Phòng địa chính. Tuy nhiên, không thể hiện chiều dài các cạnh thửa đất. Quá trình đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU cấp ngày 07/7/1998 cho bà Trần Thị Xuân H thể hiện từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 đến nay chưa thực hiện đăng ký biến động. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 đã được UBND huyện T thu hồi theo Quyết định số 943/QĐUB ngày 30/10/2000 (tuy nhiên chưa giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899). Ngày 20/10/2016, UBND huyện B ban hành Quyết định số 2610/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 cấp cho bà Trần Thị Xuân H. Ngày 28/3/2018, TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án số 74/2018/HC-PT, trong đó có nội dung "Hủy toàn bộ quyết định số 2610/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 cấp cho bà Trần Thị Xuân H và hủy Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 của Chủ tịch UBND huyện B về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Phạm Anh T, ông Phạm Hảo H". Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Về hiện trạng thực tế quản lý, sử dụng của bà Trần Thị Xuân H đối với khu đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU ngày 07/7/1998, đề nghị Tòa án liên hệ UBND xã T để được cung cấp thông tin.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU cấp ngày 03/3/2004 cho hộ ông Trương Anh Việt Ph được cấp vào năm 2004, tại thời điểm trên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện tại chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 về đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Văn bản số 3203/CNVPĐKĐĐ-ĐK ngày 01/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B hiện đơn vị không lưu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU cấp ngày 03/3/2004 cho hộ ông Trương Anh Việt Ph, do đó không có cơ sở xác định được nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế hay không. Theo hồ sơ địa chính (sổ địa chính), từ khi được cấp cho đến nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU đã thực hiện các đăng ký biến động như sau: Tách thửa đất 30, 31, 9, 19 tờ bản đồ số 12 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho DNTN PN. Ngày 15/4/2011, đăng ký biến động thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng K - Hội sở. Ngày 20/10/2016, UBND huyện B ban hành Quyết định số 2611/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU (tuy nhiên đến nay chưa giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00614 QSDĐ/TU cấp ngày 30/10/2000 cho bà Lê Ngọc Như Ng: Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00614 QSDĐ/TU cấp ngày 30/10/2000 cho bà Lê Ngọc Như Ng được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại "Phần II thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"; Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc sử dụng đất: Căn cứ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được UBND xã T xác nhận ngày 10/01/2000 kê khai "đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04896 cấp ngày 07/7/1998". Sau khi kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04896QSDĐ/TU, nguồn gốc sử dụng đất: Đất được UBND huyện giao đất theo Quyết định số 442/QĐ-UB để sản xuất nông lâm kết hợp (căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã T xác nhận ngày 10/3/1998). Theo hồ sơ địa chính, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00614QSDĐ/TU cấp ngày 30/10/2000 cho bà Lê Ngọc Như Ng thửa đất không qua đo đạc thực tế, không có hồ sơ lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề. Từ khi cấp cho đến nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00614 QSDĐ/TU cấp ngày 30/10/2000 chưa thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00614 QSDĐ/TU cấp ngày 30/10/2000 đã được thu hồi theo Quyết định số 2612/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện B (tuy nhiên đến nay chưa thu hồi được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Theo kết quả đo đạc thực tế (Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác lập), thể hiện phần đất tranh chấp có sự trùng lắp với các chủ sử dụng đất khác là do các nguyên nhân sau: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy trình độc lập trước đây thực hiện bằng phương pháp thủ công, độ chính xác rất thấp, sơ đồ thửa đất tỷ lệ rất nhỏ (1/5000).

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo quy trình chính quy được cấp đại trà, đồng loạt, sử dụng bản đồ địa chính được đo đạc bằng không ảnh, tỷ lệ nhỏ (1/2000); đất đai ở địa bàn T nói riêng và UBND huyện B nói chung trước đây chủ yếu là rừng chồi, thửa đất lớn, ranh giới thửa đất không rõ

ràng. Do vậy, còn nhiều sai lệch giữa bản đồ được xác lập so với hiện trạng sử dụng. Công tác lưu trữ còn thiếu sót, dữ liệu đất đai chưa đồng bộ giữa 03 cấp, trình độ chuyên môn nghiệp vụ trong công tác tham mưu còn yếu kém. Mặt khác, do việc quản lý, sử dụng đất của một số hộ dân trong khu vực kém hiệu quả, không L tục; không bảo vệ khu đất; không xác định được ranh giới sử dụng; không thực hiện nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Phần đất được cấp trùng lắp có diện tích 73.694.9m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai, hiện trạng thực tế ai quản lý sử dụng phần đất trên đề nghị Tòa án liên hệ UBND xã T để được thông tin nội dung trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Anh Việt Ph và DNTN PN trả lại phần đất đã lấn chiếm đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 do UBND huyện T cấp cho ông Trương Anh Việt Ph đối với phần đất cho bà Trần Thị Xuân H, UBND huyện B sẽ thực hiện nội dung bản án của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Theo quy hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện B đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 3819/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 thì: Các thửa đất số 6, 8, 30, 20, 28, 36, 17, 16,18, 19, 9, tờ bản đồ số 12, tại xã T được quy hoạch đất trồng cây lâu năm (CLN).

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:* Ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác các thửa đất số 20, 28 và 45 tờ bản đồ số 12, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên do gia đình ông khai phá từ năm 1998, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông được biết phần đất của ông khai phá đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà Nguyễn Văn Tr, Nguyễn Văn H, Trần Chí Đ, Mai Thị N. Sau nhiều lần hòa giải thì các bên đã thống nhất giải quyết được vụ việc. Quá trình sử dụng đất của ông với gia đình bà Trần Thị Xuân H thì ranh giới được xác định bằng mương nước như hiện tại và các cột mốc bê tông do gia đình bà H cắm làm ranh. Ông xác định trong quá trình sử dụng đất từ năm 1998 đến nay gia đình bà H là người quản lý, sử dụng phần đất giáp đất của ông. Ông thống nhất ranh giới được mô tả như Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 144-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký phát hành ngày 09/8/2019. Ông xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 5, Điều 42, Điều 147; Điều 157, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 4, Điều 121, 122, 128, 137, 170, 342, 348 và Điều 351 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 4, Điều 5, Điều 100 của Luật Đất đai 2003,

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

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Anh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất:

- Buộc bị đơn ông Trương Anh Việt Ph - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Vật liệu xây dựng PN và ông Trương Anh Việt Ph trả lại cho gia đình nguyên đơn gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T, bà Phạm Thị Diệu Th diện tích đất 82.426,2m^2 (trong đó có diện tích 40.733,3m^2 đất sản xuất và 41.692,9m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc các thửa 9, 19, 30, 36, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hiện trang ranh giới thực tế

(có sơ đồ bản vẽ khu đất kèm theo).

2/. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nội dung thỏa thuận như sau: Xác định diện tích đất chồng lấn giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Trần Thị Xuân H với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00108 ngày 08/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H, ông Trần Chí Đ, ông Nguyễn Văn Tr, bà Mai Thị N diện tích là 3.769,9m^2 thuộc một phần thửa 20 và diện tích 77,6m^2 thuộc một phần thửa 10; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00623 ngày 23/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Khắc L, Nguyễn Thị M diện tích là 2.327,9m^2 thuộc một phần thửa 28; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn Th (nhưng đã bị thu hồi) diện tích 2.223,2m^2 thuộc một phần thửa số 6; diện tích 2.415,2m^2 (trùng lắp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là đường đi theo bản đồ địa chính thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình nguyên đơn gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T, bà Phạm Thị Diệu Th.

Tổng diện tích đất gia đình nguyên đơn (gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T, bà Phạm Thị Diệu Th) được quyền sử dụng là 82.426,2m^2 + 3.769,9m^2 + 77,6m^2 + 2.327,9m^2+ 2.223,2m^2+ 2.415,2m^2 = 93.240m^2 (chín mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi mét vuông).

3/. Gia đình nguyên đơn gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T, bà Phạm Thị Diệu Th được quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên là các loại cây trồng và toàn bộ kiến trúc trụ, móng, nền nhà xưởng (DNTN PN xây dựng).

4/. Gia đình nguyên đơn gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T, bà Phạm Thị Diệu Th có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, chỉnh lý, xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích 93.240m^2 và các diện tích đất liên quan (trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất).

5/. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB179701 ngày 29/12/2004 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho DNTN PN để điều chỉnh lại diện tích theo hướng giảm trừ diện tích 40.733,3m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Xuân H.

6/. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00108 ngày 08/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H, Trần Chí Đ, Nguyễn Văn Tr, Mai Thị N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00623 ngày 23/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Khắc L, Nguyễn Thị M để điều chỉnh lại diện tích đất, thửa đất phù hợp với hiện trạng.

7/. Đương sự (gia đình nguyên đơn ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T, bà Phạm Thị Diệu Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Khắc L và bà Nguyễn Thị M; các ông bà Tô Thị Minh Ch, Nguyễn Minh Ng, Nguyễn Minh H, Nguyễn Văn M (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H), bà Trần Thị Ý Ch1 (con ông Trần Chí Đ), Nguyễn Văn Tr, Mai Thị N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng thông tin, vị trí các thửa đất theo hiện trạng thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

8/. Ghi nhận sự tự nguyện của gia đình nguyên đơn gồm ông Phạm Hảo H, ông Phạm Anh T và bà Phạm Thị Diệu Th có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trương Anh Việt Ph – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Vật liệu xây dựng PN số tiền 432.808.000 đồng (bốn trăm ba mươi hai triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng) tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì còn phải thanh toán cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

9/. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số 0504/HĐTC ngày 28/9/2010 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K và Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Vật liệu xây dựng PN đối với diện tích 5.522,2m^2 (trong diện tích 46.255,5m^2).

10/. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số 0504/HĐTC ngày 28/9/2010 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K và Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Vật liệu xây dựng PN có hiệu lực pháp luật: Tuyên Hợp đồng thế chấp số 0504/HĐTC ngày 28/9/2010 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K và Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Vật liệu xây dựng PN vô hiệu một phần (phần 40.733,3m^2 đất sản xuất trong diện tích 46.255,5m^2).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/6/2022, người đại diện theo ủy quyền của DNTN PN – ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/6/2022, bị đơn ông Trương Anh Việt Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/6/2022, Ngân hàng TMCP K có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K. Đại diện nguyên đơn ông Vũ Anh Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng tuyên công nhận bổ sung quyền sử dụng các diện tích đất có nguồn gốc của bà H cho nguyên đơn, ngoài phần diện tích đất tranh chấp với ông Ph và DNTN.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng TMCP K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phần diện tích đất bà H sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay có ranh giới rõ ràng đã được đo vẽ lại với tổng diện tích 3 khu là 140.153,5m^2. Bản án sơ thẩm chỉ công nhận cho nguyên đơn 93.240m^2 là có thiếu sót. Đối với thửa đất số 19 cấp trùng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00614 đã cấp cho ông Nguyễn Tuấn A; hiện giấy chứng nhận cấp cho ông T Anh chưa bị thu hồi nên đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị hủy giấy chứng nhận này. Đối với kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng TMCP K thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H không ghi rõ số thửa, vị trí, tờ bản đồ. Hội làm vườn Sông Bé được giao 70ha để làm nông nghiệp theo Quyết định số 442/QĐ-UB ngày 18/6/1996. Đây là quyết định giao đất có điều kiện; phải canh tác trồng rừng. Sau đó 01 năm thì đã chuyển nhượng cho bà H và bà H không thực hiện trồng rừng theo quy định. Bà H kê khai để được cấp giấy chứng nhận không đúng với nguồn gốc. Ngoài ra, việc giao đất trồng rừng thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Bình Dương; UBND huyện T ban hành quyết định giao đất cho các hộ gia đình là không đúng thẩm quyền. Theo quy định của Luật Đất đai thì UBND huyện B ban hành Quyết định số 2610/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 đã cấp cho bà Trần Thị Xuân H là đúng quy định pháp luật. Ông Trương Anh Việt Ph và DNTN PN được giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Khi ông Ph, DNTN PN được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có tranh chấp với bà H. Hiện nay Quyết định số 943 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H vẫn có hiệu lực thi hành. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bị đơn thi hành án trả nợ cho Ngân hàng K.

Đại diện Ngân hàng TMCP K trình bày: Ngân hàng K thẩm định tài sản để cho vay đúng trình tự, thủ tục; tài sản bảo đảm là hợp pháp, không có tranh chấp; hợp đồng thế chấp được công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Việc ông Ph có che giấu tài sản đang tranh chấp hay không thì Ngân hàng không thể biết được. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ; đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Anh Th (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn), ông Trương Anh Việt Ph, ông Nguyễn Văn N (đại diện theo ủy quyền của Chủ DNTN sản xuất vật liệu xây dựng PN), Ngân hàng TMCP K làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Anh Việt Ph có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bận đi công tác tại PQ nên không thể tham dự phiên tòa, xin dời phiên tòa vào ngày khác. Xét thấy, lý do ông Ph đưa ra để xin hoãn phiên tòa là không khách quan, không phải là sự kiện bất khả kháng. Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay có ông Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Ph tham dự phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn xin hoãn xin phiên tòa của ông Ph; tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 07/7/1998, bà Trần Thị Xuân H (mẹ ông Phạm Anh T) được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU, diện tích 99.555m^2, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30/10/2000, UBND huyện T cấp cho ông Trương Anh Việt Ph Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00152QSDĐ/TU, diện tích 136.945m^2. Sau đó, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 cho ông Trương Anh Việt Ph diện tích 136.945m^2 và Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AB179701 ngày 29/12/2004 cho DNTN PN (do ông Ph làm chủ Doanh nghiệp) diện tích 46.255m^2.

[2.2] Nguyên đơn ông Phạm Anh T cho rằng UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Anh Việt Ph chồng lấn lên phần diện tích đất đã cấp cho mẹ ông là bà Trần Thị Xuân H. Đồng thời quá trình sử dụng đất, ông Ph, DNTN PN lấn chiếm vào phần diện tích đất đã cấp cho mẹ ông. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Chủ DNTN PN và cá nhân ông Trương Anh Việt Ph trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình ông; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ph và DNTN PN. Ngoài ra, ông T còn yêu cầu công nhận cho gia đình ông phần diện tích đất đã cấp chồng lấn với các hộ ông Nguyễn Văn H, ông Trần Chí Đ, ông Nguyễn Văn Tr và bà Mai Thị N, điều chỉnh theo hướng giảm diện tích chồng lấn.

[2.3] Căn cứ Kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính ngày 09/8/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập trên cơ sở đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên đương sự thì nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn bao gồm cả phần đất bị đơn được cấp chồng và phần đất bị đơn lấn chiếm trên thực tế là 82.426,2m^2, tại các thửa đất số 9, 19, 30, 36 tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vị trí và diện tích từng phần bị chồng lấn cụ thể đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rõ trong bản án sơ thẩm.

[2.4] Phần diện tích đất 99.555m^2, tọa lạc tại xã T mà bà Trần Thị Xuân H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do UBND huyện T thu hồi 70ha đất rừng và giao cho Hội làm vườn Sông Bé sử dụng vào mục đích "nông lâm kết hợp" theo Quyết định số 442/QĐ-UB ngày 18/6/1996. Ngày 09/02/1998 các ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Tr, Nguyễn Hồng Đ, Mai Thị N, Trần Chí Đ, Nguyễn Thị Ng1 và Lê Hòa B là thành viên của Hội làm vườn Sông Bé lập giấy ủy quyền cho 6 hộ gồm: Lê Ngọc Ng, Lê Văn Th, Lê Ngọc Như Ng, Trần Thị Xuân H, Nguyễn Tuấn A và Nguyễn Thị Kim A tiếp tục triển khai sản xuất 70 ha đất nêu trên. Phòng Địa chính UBND huyện T đã lập Sơ đồ kỹ thuật thửa đất của 06 hộ ngày 05/6/1998 (BL 222), cụ thể phần đất của bà H được thể hiện theo Sơ đồ phác họa mốc ranh giới sử dụng đất lập ngày 10/3/1998 do UBND xã T lập (BL 216) và Sơ đồ kỹ thuật thửa đất của Trần Thị Xuân H ngày 05/6/1998 do Phòng Địa chính huyện T lập (BL 211).

Ngày 01/3/1998, bà Trần Thị Xuân H làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150.000m^2. Ngày 07/7/1998, bà H được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU, diện tích 99.555m^2, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Diễn biến nguồn gốc và quá trình đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Xuân H như trên đã được chính quyền địa phương xác nhận theo Báo cáo số 25/BC-UBND ngày 13/3/2015 của UBND xã T, Báo cáo số 14/BC-

TKTr ngày 22/10/2015 của Tổ kiểm tra theo Quyết định số 572/QĐ-UBND của UBND huyện B.

Quá trình bà H sử dụng đất, ngày 26/10/2016, UBND huyện B đã ban hành Quyết định số 2610/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 đã cấp cho bà Trần Thị Xuân H với lý do cấp không đúng đối tượng. Ông Phạm Anh T (con trai bà H) đã khởi kiện vụ án hành chính và được Bản án hành chính phúc thẩm số 74/2018/HC-PT ngày 28/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tuyên hủy Quyết định số 2610/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU. Như vậy, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU đang có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, quá trình bà H sử dụng đất còn phát sinh tranh chấp về dân sự và đã được Tòa án có thẩm quyền giải quyết, cụ thể: Năm 2003, các thành viên Hội làm vườn phát sinh tranh chấp, được TAND huyện T thụ lý giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2003/QĐ ngày 11/02/2003 giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, ông Trần Chí Đ, ông Nguyễn Văn Tr và bà Mai Thị N (người đại diện là ông Nguyễn Thành Nh2) với bị đơn là ông Lê Ngọc Ng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Xuân H. Theo đó các bên thống nhất giữ nguyên diện tích đất 99.555m^2 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông Vũ Khắc Th2 (cùng là thành viên Công ty N với bà H) phát sinh tranh chấp với bà H về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 99.555m^2. Vụ việc được TAND huyện T giải quyết sơ thẩm, TAND tỉnh Bình Dương giải quyết phúc thẩm tại Bản án số 225/2010/DSPT ngày 20/8/2010, bác đơn tranh chấp của ông Th2, buộc ông Th2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Như vậy, có căn cứ xác định bà H được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU là hợp pháp; đã được các bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật công nhận.

[2.5] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trương Anh Việt Ph và DNTN PN, thấy rằng:

[2.5.1] Ngày 30/10/2000, UBND huyện T cấp cho ông Trương Anh Việt Ph Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00152QSDĐ/TU, diện tích 136.945m^2. Sau đó, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 cho ông Trương Anh Việt Ph diện tích 136.945m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB179701 ngày 29/12/2004 cho DNTN PN (do ông Ph làm chủ Doanh nghiệp) diện tích 46.255m^2.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng trên đều được cấp sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Xuân H.

[2.5.2] Tại Báo cáo số 227/BC-TTr ngày 11/12/2014 của Thanh tra huyện B về việc thẩm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Anh Việt Ph xác định: Hồ sơ gốc bị thất lạc, Thanh tra huyện không thể thực hiện thẩm tra quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp ông Trương Anh Việt Ph. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 của UBND huyện T cấp cho hộ ông Trương Anh Việt Ph có 57.814m^2 thuộc các thửa đất số 09, 19, 30 và 31, tờ bản đồ số 12 trùng lắp với phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899 QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 của UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Xuân H. Vì vậy, việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 cho hộ ông Trương Anh Việt Ph là chưa phù hợp với quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993. Ngoài ra, theo hồ sơ photo do Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp, Thanh tra huyện có nhận xét như sau: Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện T lập Tờ trình số 60/TTr-NN trình UBND huyện thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00152/QSDĐ của ông Trương Anh Việt Ph, ngay sau khi có kết quả đo đạc, đồng thời lập Tờ trình số 62/TTr-NN trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Anh Việt Ph trong cùng một ngày (ngày 23/02/2004), mà không thực hiện thủ tục "đăng ký đất đai ban đầu" theo quy định tại Mục I, chương 3, Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp. Vì diện tích đất theo Tờ trình số 62/TTr-NN lớn hơn diện tích đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00152/QSDĐ-TU. Việc Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện T lập Tờ trình số 62/TTr-NN trình UBND huyện ban hành Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918 QSDĐ/TU cho hộ ông Trương Anh Việt Ph, trước khi có Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00152/QSDĐ-TU của ông Trương Anh Việt Ph là chưa phù hợp với quy định tại Điều 21 của Luật Đất đai năm 1993.

Tại Báo cáo số 15/ BC-UBND ngày 14/3/2013 của UBND xã T thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Anh Việt Ph cấp theo quy trình chính quy từ năm 2004. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Anh Việt Ph không tiến hành đo đạc, mà căn cứ vào bản đồ địa chính của xã để xét cấp.

Mặt khác, UBND huyện B đã ban hành Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918QSDĐ/TU ngày 03/3/2004 do UBND huyện T cấp cho ông Trương Anh Việt Ph. Ông Ph đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Quyết định số 2611 nêu trên. TAND tỉnh Bình Dương và TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Ph; hiện Quyết định số 2611/QĐ-UBND đang có hiệu lực thi hành. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph không còn giá trị pháp lý.

[2.5.3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB179701 ngày 29/12/2004 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho DNTN PN: Thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho DNTN PN được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918QSDĐ/TU cấp cho hộ ông Ph. Mặc dù được tách ra từ diện tích đất ban đầu 136.945m^2 nhưng sau đó khi cấp lại vào năm 2004, UBND huyện T cấp cho cá nhân ông Ph Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01918QSDĐ/TU vẫn giữ nguyên diện tích 136.945m^2, cấp cho DNTN PN Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB179701 diện tích 46.255m^2 là không đúng thực tế, trái với quy định pháp luật.

Ngoài ra, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Ph diện tích 136.945m^2 vào năm 2000 trùng lắp với diện tích đất cấp cho bà Trần Thị Xuân H như đã phân tích trên nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho DNTN PN cũng trái quy định pháp luật.

[2.6] Về thực tế quản lý, sử dụng đất:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện B và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì trên đất tranh chấp hiện nay chỉ có một số cây tràm và một số cây rừng tự mọc.

Nguyên đơn xác định sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp trồng cây tràm bông vàng; đến nay gia đình nguyên đơn vẫn là người đang trực tiếp sử dụng đất.

Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng có canh tác đất lân cận. Ông Nguyễn Văn K xác định ông là hàng xóm có thửa đất giáp ranh với đất của bà Trần Thị Xuân H; bà H là người mua lại đất và sử dụng từ năm 1996 đến nay; ranh giới giữa thửa đất của ông và đất của bà H rõ ràng, ổn định thể hiện bằng các cột mốc (BL 165). Ông Võ Minh Tr xác định tại bản tự khai ngày 18/2/2020 (BL 176) ranh giới giữa thửa đất số 15 và số 9 của ông giáp ranh với đất của bà Trần Thị Xuân H, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay là ổn định, không tranh chấp; quá trình quản lý sử dụng đất chỉ có bà H sử dụng đất giáp ranh với ông, còn ông Ph thì không có quá trình quản lý sử dụng; vào đầu năm 1999 ông Ph có thỏa thuận với ông lấn chiếm đất của bà H và ông Ph hứa sẽ cho ông một mẫu; ông Tr có thuê máy ủi ủi đất nhưng bà H phát hiện và phản đối nên ông không ủi nữa và tự nguyện trả đất cho bà H. Ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày quá trình sử dụng đất của ông với gia đình bà Trần Thị Xuân H thì ranh giới được xác định bằng mương nước như hiện tại và các cột mốc bê tông do gia đình bà H cắm làm ranh; ông xác định trong quá trình sử dụng đất từ năm 1998 đến nay gia đình bà H là người quản lý, sử dụng phần đất giáp đất của ông.

Ngoài ra, năm 2005 khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2003/QĐ ngày

11/02/2003 của Tòa án nhân dân huyện T Năm, xác định có 16 hộ lấn chiếm đất của bà H, trong đó có ông Trương Anh Việt Ph.

Bị đơn ông Trương Anh Việt Ph và DNTN PN không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp trên thực tế.

[2.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Trương Anh Việt Ph và DNTN PN; buộc ông Ph và DNTN PN trả lại phần diện tích 82.426,2m^2 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Cá nhân ông Trương Anh Việt Ph và DNTN PN kháng cáo cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.8] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, thấy rằng:

Phần diện tích đất cấp cho cá nhân ông Ph cũng như DNTN PN có sự chồng lấn lên phần diện tích đất đã cấp cho bà Trần Thị Xuân H như đã phân tích trên. Khi Tòa án nhân dân huyện T, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết tranh chấp giữa ông Vũ Khắc Th2 và bà Trần Thị Xuân H, ông Ph có tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; biết rõ việc Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho bà H. Tuy nhiên, sau đó ông Ph vẫn tiến hành thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm phần diện tích đất chồng lấn với bà H) để vay vốn của Ngân hàng K. Ngân hàng K là bên nhận thế chấp đã không thẩm định đầy đủ thông tin và kiểm tra thực trạng nên không biết quyền sử dụng đất được thế chấp có 01 phần do bà Trần Thị Xuân H quản lý.

Tòa án cấp sơ thẩm bác một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K đối với phần diện tích đất cấp trùng lấn với bà Trần Thị Xuân H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ngân hàng TMCP K kháng cáo yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp đã ký là không có cơ sở chấp nhận.

[2.9] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Anh T:

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất bà Trần Thị Xuân H được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 đo đạc thực tế là 113.561,3m^2; ngoài diện tích 82.426,2m^2 có tranh chấp với bị đơn như đã nêu ở trên thì còn có phần diện tích khác chồng lấn với giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Th, ông Tr, bà Ng và đất đường đi… thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình nguyên đơn nên đề nghị được công nhận. Đồng thời, ngoài diện tích đất đã được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU thì gia đình bà H còn quản lý, sử dụng diện tích đất khác đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích nguyên đơn đề nghị công nhận theo Mảnh trích đo địa chính ngày 09/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B là 140.153,5m^2. Hội đồng

xét xử xét thấy:

Ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 6, có 2.223,2m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H và 180,3m^2 không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H nhưng ông Th không tranh chấp, xác định nằm trong ranh giới quyền sử dụng đất của bà H. Bà Lê Ngọc Như Ng được cấp giấy chứng nhận thửa số 18 có 18.956,6m^2 nằm trong giấy chứng nhận cấp cho bà H và 517,7m^2 không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H nhưng bà Ng không tranh chấp, xác định nằm trong ranh giới quyền sử dụng đất của bà H. Diện tích đất 2.327,9m^2 thửa 28 cấp cho ông Phạm Khắc L; 3.769,9m^2 và 77,6m^2 thuộc thửa 20, 10 đã cấp cho ông Nguyễn Văn H, ông Trần Chí Đ, bà Mai Thị N; ông L, ông H, ông Đ, bà N xác định mặc dù nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông bà nhưng thực tế thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H và không có tranh chấp với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên, công nhận tổng diện tích mà gia đình nguyên đơn được sử dụng là 93.240m^2.

Đối với các phần diện tích đất khác ngoài 93.240m^2 được giải quyết trong vụ án như diện tích 180,3m^2 gia đình bà H, ông Th cho rằng nằm trong ranh đất của gia đình bà H; 517,7m^2 gia đình bà H và bà Ng xác định thuộc ranh đất của bà H, phần đất đường đi hiện bao quanh khu đất của gia đình bà H; các phần đất được nguyên đơn liệt kê trong đơn kháng cáo bổ sung…. nếu gia đình bà H có đủ căn cứ để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai thì được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tóm lại, trong vụ án này, nguyên đơn chỉ tranh chấp với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan diện tích đất 93.240m^2; các phần diện tích đất khác ngoài diện tích đất này không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án. Diện tích bà H được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04899QSDĐ/TU ngày 07/7/1998 theo đo đạc thực tế có thể phát sinh chênh lệch so với diện tích ban đầu được cấp; bà H có thể có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích khác so với giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Luật Đất đai. Đối với những phần diện tích nằm ngoài phạm vi giải quyết của vụ án này, nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết theo quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của của ông Vũ Anh Th, ông Trương Anh Việt Ph, ông Nguyễn Văn N (đại diện theo ủy quyền của DNTN PN), Ngân hàng TMCP K là không có cở sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Anh T (có ông ông Vũ Anh Th đại diện theo ủy quyền), ông Trương Anh Việt Ph, Chủ DNTN sản xuất vật liệu xây dựng PN (có ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền), Ngân hàng TMCP K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Anh Th (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn), ông Trương Anh Việt Ph, ông Nguyễn Văn N (đại diện theo ủy quyền của Chủ DNTN sản xuất vật liệu xây dựng PN), Ngân hàng TMCP K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Anh T (có ông ông Vũ Anh Th đại diện theo ủy quyền), ông Trương Anh Việt Ph, Chủ DNTN sản xuất vật liệu xây dựng PN (có ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền), Ngân hàng TMCP K, mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0000185 ngày 29/6/2022, 0000181 ngày 24/6/2022, 0000182 ngày 24/6/2022, 0000205 ngày 13/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương vào phần án phí phải nộp. Các đương sự đã thực hiện xong.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Trí Tuấn **Phan Nhựt Bình** **Hoàng Thanh Dũng**