

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 218/2021/DS-PT
Ngày 31-12-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Mỹ Hương

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 396/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2021/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 70/2021/TB-TA ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1934 (chết ngày 13/11/2020).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N:

1. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 9/6, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 373/15, đường ĐT743A, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 33/7C, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 33/7C, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 4/11, tổ 11, khu phố T2, phường T3, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 20/7, khu phố T4, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 850/20B, khu phố Đ1, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 29/9A, đường Đ3, khu phố Đ1, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 244/10A, đường N, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T: Ông Vương Chánh H1, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 156/9, đường N1, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của (văn bản ủy quyền ngày 04/5/2021).

- *Bị đơn:* Đình Đ; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trần Văn Đ2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 76A/4, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn Đ2: Ông Phạm Đình N3, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A3/259K, tổ 9, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2020).

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

1. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 9/6, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà 20/7, khu phố T4, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà 29/9A, đường Đ3, khu phố Đ1, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 373/15, đường ĐT743A, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 4/11, tổ 11, khu phố T2, phường T3, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Số 33/7C, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 244/10A, đường N, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1: Ông Vương Chánh H1, sinh năm 1956; địa chỉ: B156/9, Nguyễn Thần Hiến, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/12/2019).

8. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1968; địa chỉ: 850/20B, khu phố Đ1, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Nguyễn Thị Duy H2 và ông Hồ Kim T1; địa chỉ: Số 33/8C, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Trần Văn Đ2; địa chỉ: Số 369, đường Quốc lộ 1K, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1956; địa chỉ: 57/7, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Ao Minh Q, sinh năm 1917 (chết ngày 13/3/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ao Minh Q:

- Ông Ao Minh K, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 80/8C, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Ao Minh K: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 40, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020).

- Ông Ao Minh C2, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 81/8C, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Ông Ao Minh P, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 6/8C, khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

13. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 59/3, khu phố 2, phường An Phú, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

14. Ủy ban nhân dân phường T1, địa chỉ: Phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

15. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N; bị đơn Đình Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

[1] Theo Đơn khởi kiện ngày 10/12/2013; Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 18/4/2014; các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Vương Chánh H1 trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích 3.250m² đất, tọa lạc ấp Đông An, xã T1, huyện D, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương) có nguồn gốc của cha chồng bà N là ông Nguyễn Văn N3 sử dụng do được làng cho theo Trích lục địa bộ của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thuộc Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bình Dương cung cấp ngày 28/11/2007 (bút lục 769). Quá trình sinh sống trên đất, ông N3 xây dựng một căn nhà cấp 4 và trồng một số cây lâu năm như tre, chai, trúc, tầm vông, sao, bạch đàn, mít... Năm 1972, ông N3 chết để lại cho chồng bà N là ông Nguyễn Văn P1 tiếp tục canh tác, sử dụng cho đến khi chết (ngày 15/5/2009), phần đất này có phần ngăn cách rõ ràng với Đình Đ.

Ngày 28/6/1990, ông P1 đã lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 210QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 và Thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất. Ngày 28/6/1990, ông Nguyễn Văn P1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 386/GCN-SB với diện tích 2.440m² gồm 02 thửa 1064 - I4 , T + ĐM, tờ bản đồ số 02. Ngày 26/8/1996, ông P1 đổi sổ “Bìa trắng” thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1938

QSDĐ/CQTĐH (sổ đỏ) thì diện tích chỉ còn lại 1.342m², thuộc thửa số 362, tờ bản đồ số 12, giảm 1.098m² so với sổ trắng nên ông P1 khiếu nại. Phần đất này thuộc thửa 1594, 1595 và một phần thửa 364, tờ bản đồ số 12 (qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp là 840,3m²). Năm 2005, Ủy ban nhân dân xã T1 xác định thửa đất 1594, 1595 thuộc quyền quản lý của Đình Đ nhưng đến năm 2006 lại xác định hai thửa đất trên do Ủy ban nhân dân xã T1 quản lý. Phần đất đang tranh chấp giáp với con đường đất ngăn cách giữa đất Đình Đ và đất ông Nguyễn Văn P1. Theo trích lục địa bộ kèm Họa đồ vị trí chế độ cũ lập năm 1936 do Đình Đ cung cấp thì có 03 thửa đất liền kề nhau gồm thửa 69 do Đình Đ sử dụng, thửa 70 do ông Trương Văn P3 (sau này ông Ao Minh Q sử dụng), thửa 71a do ông Nguyễn Văn N3 sử dụng. Theo sơ đồ vị trí hiện nay, phần đất này đã được đo đạc nằm giữa thửa 70 của ông Ao Minh Q và thửa 69 của Đình Đ (cách nhau đường đất). Đình Đ đã tự ý san lấp mặt bằng và san ủi một số cây do ông P1 đã trồng trước đó. Do đó, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc Đình Đ phải giao trả phần đất 840,3m² cho bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N1, bà C, ông Đ1, bà N2, ông Đ, bà M, ông H, ông V, bà T ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc Đình Đ phải bồi thường thiệt hại về các loại cây trồng với số tiền 43.290.000 đồng cho bà N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà N1, bà C, ông Đ1, bà N2, ông Đ, bà M, ông H, ông V, bà T ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[2] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2020, bản tự khai bổ sung ngày 21/8/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phạm Đình N3 trình bày:

Phần đất bà N tranh chấp với Đình Đ thuộc quyền quản lý của Nhà nước được cấp trích lục địa bộ năm 1936, thuộc thửa đất số 69, so với hiện tại thì hình thể, kích thước không thay đổi so với năm 1936. Trong quá trình sử dụng, cơ quan quản lý trực tiếp là Ủy ban nhân dân xã T1 xác định đây là đất thuộc công trình tín ngưỡng dân gian. Trước giải phóng, ông Nguyễn Văn N3 (cha ông Nguyễn Văn P1) do mẫu thuẫn gia đình nên có mượn phần đất này của Đình Đ để cất một chòi lá sinh sống dưỡng bệnh được khoảng 02 năm thì không sử dụng nữa, ông N3 về nhà ở, căn chòi được dỡ bỏ, Đình Đ vẫn quản lý đất. Khoảng năm 1989, ông Nguyễn Văn P1 (chồng bà Nguyễn Thị N) đến mượn đất của Đình Đ để trồng trúc, đan ki kiếm sống, khi mượn đất thì giữa Ban Quý tế của Đình với ông P1 có lập biên bản, ông P1 hứa sẽ bàn giao trả lại đất cho Đình khi ông P1 không sử dụng nữa, do thời gian lâu và Đình có sự thay đổi nhân sự qua các thời kỳ nên giấy tờ lưu trữ không còn đầy đủ, giấy thỏa thuận giữa ông P1

với Đình cũng đã bị thất lạc không cung cấp được cho Tòa án. Đến năm 1996, ông P1 vẫn không trả đất cho Đình Đ nên Đình Đ khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T1. Năm 2013, trong quá trình đất đang tranh chấp, bà N tự ý cất nhà tạm trên đất và cho cháu sử dụng. Cuối năm 2013, Đình Đ có ụ, san lấp một phần để làm bãi để xe cho khách dự Lễ Kỳ Yên, Đình không chặt, ụ cây gì trên đất. Cây chai là của Đình, không phải do ông P1 trồng. Đình quản lý, sử dụng đất ổn định từ khi được công nhận đất cho đến nay, xung quanh Đình xây dựng tường bao gần hết chỉ còn phần đất giáp ranh với đất của ông Ao Minh Q, phần đất này đã được ông Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 (con gái của ông P1 và bà N), gia đình bà N không có phần đất nào giáp ranh với đất của Đình Đ. Đất Đình có bản vẽ, có diện tích cụ thể, hình thể sử dụng từ trước đến nay không thay đổi, ông P1 chỉ vào ở nhờ đất Đình để canh tác cây trồng tăng thu nhập cho gia đình chứ ông P1 không khai hoang đất, vì đất đã có chủ (là Đình Đ) sử dụng thì không phải đất hoang để khai phá, Đình cũng không lấn chiếm đất của gia đình bà N. Vì vậy, Đình Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc Đình trả lại diện tích đất 840m² và bồi thường thiệt hại cho gia đình bà Nguyễn Thị N về cây lâu năm với số tiền 43.290.000 đồng.

Sau khi Bản án phúc thẩm số 138/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật, bà N cùng các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 đã tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 420m² và chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Q toàn bộ diện tích đất trên. Tuy vậy, Đình Đ vẫn giữ nguyên ý kiến là không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Do đó, bà N và bà Q2 phải trả lại toàn bộ diện tích đất 420m² cho Đình Đ.

[3] Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị N1 là ông Vương Chánh H1 trình bày: Thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Duy H2 và ông Hồ Kim T1 trình bày:

Ông T1 và bà H2 là cháu ruột của bà Nguyễn Thị N, con của ông Nguyễn Minh Đ. Khi ông P1 (chồng bà N) còn sống vợ chồng ông T1 và bà H2 ở chung nhà với ông P1, bà N. Đến năm 2011, bà N cùng các con là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V thống nhất cho vợ chồng ông T1 và bà H2 một phần đất để ra cất nhà, phần đất đó thuộc một phần đất bà N đang tranh chấp với Đình Đ. Vợ chồng ông T1 và bà H2 đã làm chòi để ở, khi

đang ở thì có cán bộ trật tự đô thị phường T1 xuống yêu cầu tháo dỡ chòi, vợ chồng ông T1 và bà H2 chấp hành theo yêu cầu tháo dỡ chòi và đi thuê nhà trọ ở từ đó đến nay. Về nguồn gốc đất tranh chấp ông T1 và bà H2 không biết gì, chỉ nghe bà N cùng các cô chú nói rằng đất đó là do ông có tên Nguyễn Văn N3 chết để lại. Ngoài ra ông T1 và bà H2 không biết gì thêm. Ông T1 và bà H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Tại Bản tự khai ngày 30/5/2014, ngày 04/12/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ2 trình bày:

Vào tháng 11/2013, theo chủ trương của Đình Đ, ông Trần Văn Đ2 thay mặt Đình Đ có kêu xe ủi dọn rác trên phần đất tranh chấp để cho khách đi xe nhân dịp Lễ Kỳ Yên hàng năm do Đình Đ tổ chức. Khi đó, ông Trần Văn Đ2 chỉ cho xe ủi rác và vài cây mít nhỏ. Ngoài ra, không ủi cây cối gì khác. Theo ông Trần Văn Đ2 được biết thì ông Nguyễn Văn P1 chỉ thừa kế đất từ các anh em, không khai phá thêm phần đất nào khác. Bà Nguyễn Thị N1 có mua thêm của ông Ao Minh Q một phần đất ở phía trước, còn cụ thể bao nhiêu thì ông Đ2 không rõ. Ông Đ2 thống nhất với ý kiến của Đình Đ. Tại phiên tòa ngày 24/9/2020, ông Đ2 vẫn giữ nguyên lời trình bày này và trình bày bổ sung: Hiện nay, ông Đ2 là đại diện theo pháp luật của Đình Đ nên ông Đ2 cũng thống nhất với lời trình bày của đại diện bị đơn.

[6] Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2015, ngày 07/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn N3 là ông nội và ông Nguyễn Văn P1 là chú ruột của ông C1. Phần đất ông C1 đang sử dụng thuộc thửa 364, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc khu phố Đ, phường T1, thành phố D có nguồn gốc của cha ông là Nguyễn Văn Dùm chết để lại. Đất của ông C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay ông C1 đã xây dựng nhà ở ổn định. Trước đây, Đình Đ từng khởi kiện ông C1 về việc lấn chiếm đất của Đình Đ nhưng sau khi xem xét các tài liệu liên quan và hình thể thực tế sử dụng thì xác định ông C1 không lấn chiếm đất Đình Đ. Phần đất bà Nguyễn Thị N tranh chấp trước đây ông Nguyễn Văn N3 có đăng ký kê khai không thì ông C1 không biết. Chỉ biết ông Nguyễn Văn P1 có qua mượn đất của Đình Đ để trồng cây và hứa sau này chết sẽ trả lại. Về phía bà Nguyễn Thị N1 có mua của ông Ao Minh Q một phần đất diện tích bao nhiêu không rõ. Ngoài phần đất nhận thừa kế từ các anh em trong gia đình thì ông Nguyễn Văn P1 không khai phá thêm phần đất nào khác. Ông Ao Minh Q có bán đất cho bà Nguyễn Thị N1, không bán đất cho ông Nguyễn Văn P1. Hiện nay, toàn bộ diện tích đất ông Nguyễn Văn P1 đã nhận thừa kế từ anh em, ông Nguyễn Văn P1 đã chia cho các con, chưa bán cho ai ngoài gia tộc. Theo quan điểm của ông C1, đất

bà Nguyễn Thị N đang tranh chấp là đất của Đình Đ, ông C1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[7] Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2014 và ngày 13/11/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ao Minh Q trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trương Văn P3 (ông ngoại của ông Ao Minh Q). Do ông Nguyễn Văn N3 xin ông Trương Văn P3 cất chòi để đan ki và được ông Trương Văn P3 đồng ý. Sau khi ông Trương Văn P3 chết thì toàn bộ diện tích đất của ông Trương Văn P3 giao cho ông Ao Minh Q tiếp tục quản lý sử dụng trong đó bao gồm cả phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, ông Ao Minh Q không hiểu sao đất của ông Ao Minh Q mà bà Nguyễn Thị N lại đi tranh chấp với Đình Đ. Ông Ao Minh Q xác định đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông Ao Minh Q, không phải của bà Nguyễn Thị N và không phải của Đình Đ, yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Ông Ao Minh Q không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, trên cơ sở kết quả giải quyết của Tòa án, ông Ao Minh Q sẽ quyết định việc khởi kiện tranh chấp đất bằng một án dân sự khác sau này. Về việc chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị N1: Trước đây ông Ao Minh Q có bán cho bà Nguyễn Thị N1 một phần diện tích đất trước nhà bà Nguyễn Thị N1 nhưng do thời gian quá lâu nên ông Q không nhớ rõ năm nào và số tiền chuyển nhượng bao nhiêu, vào thời điểm chuyển nhượng cũng không đo đạc thực tế nên không biết chính xác diện tích đã chuyển nhượng là bao nhiêu.

Hiện nay ông Ao Minh Q đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ao Minh Q là ông Ao Minh K, Ao Minh P và ông Ao Minh C2.

Người đại diện hợp pháp cho ông Ao Minh K là bà Nguyễn Thị T2 tại phiên tòa trình bày: Giữ nguyên ý kiến trình bày của ông Ao Minh Q tại các biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2014 và ngày 13/11/2015, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này trước đây do ông P3 quản lý, sử dụng sau đó cho ông N3 mượn để dựng chòi đan ki. Khi ông N3 chết thì con ông N3 là ông P1 tiếp tục canh tác, khi ông P3 chết cho ông Ao Minh Q tiếp tục sử dụng và ông Ao Minh Q có cho ông P1 (con ông N3) dựng một cái chòi để ở. Khi Đình Đ san lấp để làm bãi dựng xe cho Lễ Kỳ Yên năm 2013 đã ủi toàn bộ cây trồng trên đất. Vì thế, đất này không phải của bà N cũng không phải đất của Đình Đ. Ông K cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

[8] Ông Ao Minh P và ông Ao Minh C2 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ao Minh Q trong đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt có ý kiến: Thống nhất với phần trình bày của ông Ao Minh K.

[9] Tại bản tự khai ngày 22/7/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q trình bày:

Ngày 19/7/2018, tại trụ sở Văn phòng Công chứng P4, tỉnh Bình Dương các ông bà Nguyễn Minh H, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Minh V lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Q2 để chuyển nhượng diện tích đất 420m², thuộc thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 63, tọa lạc khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương, số công chứng 8558, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các ông, bà trên, đất không bị hạn chế quyền sử dụng nên việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Bản thân bà Q2 là người nhận chuyển nhượng ngay tình tại thời điểm Bản án dân sự số 138/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã thi hành xong mà không có tranh chấp nào khác. Hiện nay, phần diện tích 420m² đất thuộc thửa 2004, tờ bản đồ số 63, tọa lạc khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Q2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS24316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/8/2018. Bà Q2 đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020, không có ý kiến với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

[10] Quá trình tố tụng, Ủy ban nhân dân phường T1 có ý kiến như sau:

Phần đất bà Nguyễn Thị N đang tranh chấp với Đình Đ hiện chưa được cá nhân, cơ quan nào đăng ký kê khai, do Đình Đ bắt đầu hình thành từ năm 1850 tại phần đất đang tranh chấp nên trước thời điểm năm 1936 thì Đình Đ đã tiến hành đo đạc. Theo bản trích lục địa bộ thì phần đất trên thuộc thửa 69, số tờ 5, diện tích 01ha09.50 (theo bản đồ năm 1995 thì phần đất này thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 12). Đây là đất thuộc cộng đồng dân cư, có lịch sử hình thành lâu đời nên trong quá trình quản lý đất đai tại địa phương thì Ủy ban nhân dân phường vẫn đồng ý để lại phần đất này làm đất tôn giáo tín ngưỡng, chưa xét cấp cho cá nhân, tổ chức nào. Tuy nhiên, theo quy định của luật đất đai hiện hành thì trường hợp Đình Đ có thực hiện thủ tục hợp thức hóa phần đất này sẽ được Ủy ban nhân dân phường T1 xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc ông Nguyễn Văn P1 có từng sử dụng một phần trong tổng diện tích đang do Đình Đ quản lý nhưng ông Nguyễn Văn P1 chưa từng đăng ký kê khai về phần đất đã sử dụng. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì phần đất các bên đang tranh chấp thuộc đất cộng đồng dân cư nên Ủy ban nhân dân phường sẽ không xét cấp cho cá nhân (bút lục 421, 422).

[11] Tại Công văn số 1212/UBND-NC ngày 26/5/2014, Công văn số 544/UBND-KT ngày 24/2/2015, Ủy ban nhân dân thành phố D xác định:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 199, tờ bản đồ 12 theo tài liệu năm 1995 nay thuộc thửa 1594, 1595 và một phần thửa 364 theo tài liệu năm 2005, tờ bản đồ 12 cho đến nay chưa ai đăng ký kê khai. Phần diện tích đất tranh chấp không thể xác định được có thuộc thửa số 1064- I4, tờ bản đồ số 02 đã cấp cho ông Nguyễn Văn P1 vào năm 1990 vì thửa đất 1064 – I4 vào thời điểm năm 1990 được đo vẽ thủ công, không thể hiện tọa độ góc và cạnh nên diện tích đất tranh chấp không có cơ sở để xác định chính xác có nằm trong thửa 1064 - I4 hay không. Diện tích đất bị giảm giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1938 QSDĐ/CQTDH ngày 26/8/1996 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ trắng số 386/GCN – SB ngày 28/6/1990 là do ông Nguyễn Văn P1 tặng cho 04 người con thông qua đơn điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/1999 của ông Nguyễn Văn P1.

[12] Tại Công văn số 1687/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 14/4/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D cung cấp:

Căn cứ theo sự chỉ ranh của bà Nguyễn Thị N, Ban Quí tế Đình Đ thì diện tích đo đạc là 10.125m², phương pháp đo đạc, tính diện tích được sử dụng theo tọa độ VN-2000. Đối với diện tích 10.950m² mà Tòa án nhân dân thành phố cung cấp tài liệu là họa đồ vị trí, tài liệu này được thực hiện bằng phương pháp thủ công, không có tọa độ VN-2000 nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D không xác định được lý do diện tích giảm. Căn cứ Bản đồ địa chính năm 2005 theo tọa độ VN-2000 thì thửa đất có một phần diện tích đường N. Căn cứ bản đồ địa chính năm 1995, diện tích 840,3m² thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 12. Căn cứ Sổ mục kê năm 1995, thửa 199 không ghi tên chủ sử dụng, diện tích.

[13] Quá trình tố tụng người làm chứng bà Võ Thị N4 trình bày:

Trước đây bà Võ Thị N4 có nhìn thấy ông Nguyễn Văn N3 có dựng một cái chòi nhỏ để đan ki trên phần đất tranh chấp. Sau khi ông Nguyễn Văn N3 chết thì ông Nguyễn Văn P1 tiếp tục sử dụng và có trồng tre, trúc và một số cây ăn trái trên đất, còn đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai thì bà Võ Thị N4 không biết.

[14] Tại bản tự khai ngày 24/02/2014, người làm chứng bà Đặng Thị A1 trình bày:

Bà Đặng Thị A1 có thời gian sinh sống trên phần đất của bà Út X trên 18 năm. Bà Đặng Thị A1 xác định con đường hiện nay và đất tranh chấp là đất của Đình Đ.

[15] Tại bản tự khai ngày 27/02/2014, người làm chứng bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị M1 có thời gian thuê đất của mẹ chồng bà Út X để cấy lúa. Bà Nguyễn Thị M1 xác định đất tranh chấp là đất của Đình Đ.

[16] Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2014, người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ3, bà Võ Thị C3, bà Lê Thị P4, bà Võ Thị U cùng thống nhất trình bày:

Trước đây bà Nguyễn Thị Đ3, bà Võ Thị C3, bà Lê Thị P4, bà Võ Thị U có nhìn thấy ông Nguyễn Văn N3 có dựng một cái chòi nhỏ để đan ki trên phần đất tranh chấp. Sau khi ông Nguyễn Văn N3 chết thì ông Nguyễn Văn P1 tiếp tục sử dụng và có trồng tre, trúc và một số cây ăn trái trên đất, còn đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai thì bà Nguyễn Thị Đ3, bà Võ Thị C3, bà Lê Thị P4, bà Võ Thị U không biết.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2014/DS-ST ngày 27/6/2014 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu Đình Đ giao cho sử dụng 01 cây chai và diện tích đất 300m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự nguyện của bà Nguyễn Thị N về việc không tranh chấp và giao lại cho Đình Đ sử dụng phần diện tích đất còn lại là 701,2m² (1.001,2m² – 300m²) tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Duy H2 và ông Hồ Kim T1 phải tháo dỡ 01 căn nhà tạm diện tích 16,6m² hiện có trên đất tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 39.300.000 đồng (gồm giá trị của các cây: 06 cây mít, 04 cây xoài, 06 cây ổi, 02 cây sao; 02 cây dầu, 600 cây tầm vông, 07 cây bạch đàn, 10 cây mai vàng, 300 cây tầm vông, 1.200 cây trúc).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về yêu cầu bồi thường giá trị tài sản (cây trồng) trên đất.

Buộc Đình Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị N và các con: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T giá trị các cây trồng trên đất (gồm: 08 cây bạch đàn, 04 cây mít, 01 cây chai, 05 cây chuối, 01 cây lông mít, 01 cây sung), tổng cộng 3.900.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án,

quyền kháng cáo.

Ngày 07/7/2014, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2014/DS-PT ngày 28/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2014/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2014 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương. Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã D giải quyết lại theo thủ tục chung.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2015/DS-ST ngày 13/4/2015 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu Đình Đ giao cho sử dụng diện tích đất 840,3m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Duy H2 và ông Hồ Kim T1 phải tháo dỡ 01 căn nhà tạm diện tích 16,6m² hiện có trên đất tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 39.300.000 đồng (gồm giá trị của các cây: 06 cây mít, 04 cây xoài, 06 cây ổi, 02 cây sao; 02 cây dầu, 600 cây tầm vông, 07 cây bạch đàn, 10 cây mai vàng, 300 cây tầm vông, 1.200 cây trúc).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Đình Đ về việc nhận trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị N và các con: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T giá trị các cây trồng trên đất (gồm: 08 cây bạch đàn, 04 cây mít, 01 cây chai, 05 cây chuối, 01 cây lòng mứt, 01 cây sung), tổng cộng 3.900.000 đồng.

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

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2015/DS-PT ngày 07/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2015/DS-ST ngày 13/4/2015 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương. Chuyển giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã D xét xử lại vụ án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 07/3/2016 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất.

Buộc Đình Đ có trách nhiệm thanh toán cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn P1 gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T giá trị các cây trồng gồm: 07 cây bạch đàn, 01 cây chai số tiền 480.000 đồng.

Đình Đ được sở hữu 05 cây bạch đàn trên đất và 01 cây chai có trên đất sau khi thanh toán xong số tiền 480.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu Đình Đ giao cho sử dụng diện tích đất 840,3m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương; không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 42.810.000 đồng gồm giá trị của các cây: 10 cây mít, 04 cây xoài, 06 cây ổi, 02 cây sao; 02 cây dầu, 600 cây tầm vông, 08 cây bạch đàn, 10 cây mai vàng, 300 cây tre, 1.200 cây trúc.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 07/3/2016 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn Đình Đ.

Công nhận diện tích đất 420m², thuộc thửa đất số 1594, tờ bản đồ số 12TDH.7, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T.

Buộc Đình Đ phải giao diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị N, ông

Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T sử dụng và không được có hành vi ngăn cản việc sử dụng đất của những người sử dụng đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất được giao quyền sử dụng (trong đó có cây chai trên 10 năm tuổi).

2.2. Buộc Đình Đ bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T giá trị các cây trồng với số tiền 420.000 đồng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu Đình Đ giao diện tích đất 420,3m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương; không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản (cây trồng) với số tiền 42.810.000 đồng.

Ngày 24/6/2016, Đình Đ có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 114/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/7/2018 kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị hủy bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

** Quyết định Giám đốc thẩm số 53/2019/DS-GĐT ngày 02/4/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần kháng nghị số 114/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/7/2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 07/3/2016 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương và hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N với bị đơn Đình Đ.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương giải

quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất.

Buộc Đình Đ có trách nhiệm thanh toán cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn P1 gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 1.596.000 đồng (một triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng) là giá trị 07 cây bạch đàn (bao gồm 05 cây bạch đàn có trên đất và 02 cây bạch đàn đã ỉn năm 2009).

Đình Đ được sở hữu 05 cây bạch đàn trên đất sau khi thanh toán xong số tiền 1.596.000 đồng (một triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T.

- Buộc Đình Đ thanh toán chi phí gìn giữ, bảo quản quyền sử dụng đất cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn P1 gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 1.260.450.000 đồng (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu Đình Đ giao cho sử dụng diện tích đất 840,3m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đối với Đình Đ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 42.810.000 đồng gồm giá trị của các cây: 10 cây mít, 04 cây xoài, 06 cây ổi, 02 cây sao, 02 cây dầu, 600 cây tầm vông, 08 cây bạch đàn, 10 cây mai vàng, 300 cây tre, 1.200 cây trúc.

- Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T thanh toán cho Đình Đ số tiền 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu đồng) tương ứng với giá trị của diện tích đất 420m².

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/10/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 09/10/2020, bị đơn Đình Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ao Minh K do bà Nguyễn Thị T2 đại diện vẫn giữ nguyên quan điểm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được Biên bản họp trước khi có tranh chấp, có nội dung xác định ranh đất của Đình Đ vào ngày 27/6/1999 (BL192), có nội dung xác định ông Trương Văn P3 là chủ sử dụng phần đất tranh chấp thừa nhận có cho ông N3 cất chòi trên đất để đan ki từ năm 1950. Sau khi ông N3 chết thì có để cho ông P1 tiếp tục cư ngụ trên đó. Ông P3 đồng ý để cho gia đình ông P1 300m² để sử dụng, phần đất còn lại ông P3 hiến cho đình. Đến năm 2013, xảy ra tranh chấp Ủy ban nhân dân phường T1 lập Biên bản hòa giải ngày 10/10/2013 (BL44) trong đó bà Nguyễn Thị N1 cũng có nhắc lại phần nội dung này nhưng quá trình xem xét giải quyết vụ kiện cũng chưa được Tòa án các cấp xem xét đánh giá. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng có xem xét công sức giữ gìn, bảo quản, tôn tạo làm tăng giá trị của đất là phù hợp với phân tích, định hướng của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xét cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được hưởng 10% tổng diện tích đất tranh chấp, trong khi ông N3, ông P1 và gia đình nguyên đơn có thời gian bảo quản, giữ gìn, tôn tạo đất từ năm 1949 đến nay hơn 70 năm là chưa thỏa đáng và không hợp lý. Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thanh toán cho Đình Đ số tiền 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu đồng) tương ứng với giá trị của diện tích đất 420m² mà nguyên đơn đã chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Q là không có căn cứ vì chưa có căn cứ pháp lý nào xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Đình Đ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản định giá ngày 30/7/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án là không hợp lệ vì trước đó ngày

11/6/2020 Tòa án đã lập Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện các đương sự thống nhất với Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2015, thống nhất với Bản trích đo ngày 21/01/2014 và ngày 17/12/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D để làm căn cứ giải quyết vụ án. Các đương sự không yêu cầu định giá lại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tổ chức định giá lại ngày 30/7/2020 với giá đất nông nghiệp tại vị trí đất tranh chấp là 15.000.000 đồng/m² làm cơ sở giải quyết tranh chấp là trái với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, đại diện cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 09/01/2014 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đại diện cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính công sức giữ gìn, bảo quản, tôn tạo làm tăng giá trị của đất cho nguyên đơn từ 45% đến 50% diện tích đất tranh chấp tương đương diện tích 378m², diện tích 42m² còn lại tuyên buộc nguyên đơn nộp vào Ngân sách Nhà nước giá trị chênh lệch theo đơn giá 3.000.000 đồng/m² theo Biên bản định giá ngày 09/01/2014 với số tiền 126.000.000 đồng hoặc công nhận cho nguyên đơn diện tích 300m² và 20% công sức giữ gìn, bảo quản, tôn tạo làm tăng giá trị với diện tích 108m², tổng cộng là 408m², buộc nguyên đơn nộp vào Ngân sách Nhà nước đối với diện tích $420\text{m}^2 - 408\text{m}^2 = 12\text{m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 36.000.000$ đồng; giữ nguyên việc chuyển nhượng diện tích đất 420m² giữa các ông, bà Nguyễn Minh H, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Minh Đ và Nguyễn Minh V với bà Lê Thị Q.

Đại diện bị đơn trình bày ý kiến: Đất tranh chấp có nguồn gốc của Đình Đ được ghi trong trích lục địa bộ năm 1936. Do vậy, Đình Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tính 10% công sức đóng góp cho gia đình bà N và không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả bằng tiền đối với diện tích 420m². Bà N cùng với các con của bà N đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Lê Thị Q nhằm tẩu tán tài sản nên việc chuyển nhượng đó là không ngay tình. Do vậy, Đình Đ yêu cầu gia đình bà N và bà Lê Thị Q phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất 420m² cho Đình Đ. Đại diện bị đơn đồng ý với kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm tại Biên bản định giá ngày 30/7/2020.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:
Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Diện tích đất tranh chấp (840,3m²) chưa cấp cho ai nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ chủ trương của cơ quan quản lý Nhà nước là giao cho ai quản lý, ai đủ điều kiện

để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất? Sau khi có Bản án phúc thẩm số 138/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, các ông, bà Nguyễn Minh H, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Minh Đ và Nguyễn Minh V đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Q. Quyết định Giám đốc thẩm số 53/2019/DS-GĐT ngày 02/4/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án phúc thẩm số 138/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Sau khi thụ lý sơ thẩm lại, bà Lê Thị Q không có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Q2 nhận chuyển nhượng là ngay tình để buộc nguyên đơn thanh toán giá trị đất cho bị đơn là chưa phù hợp. Hơn nữa, bị đơn Đình Đ không có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả đất hay trả bằng giá trị nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả bằng giá trị với số tiền 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu đồng) tương ứng với giá trị của diện tích đất 420m² là chưa đủ căn cứ. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố D, đại diện Ủy ban nhân dân phường T1, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị Duy H2, ông Hồ Kim T1, ông Ao Minh C2, Ao Minh P, ông Trần Văn Đ2, bà Lê Thị Q là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[1.2] Quá trình tố tụng đối với vụ án từ năm 2013 cho đến nay, ông Ao Minh Q (sau này là các thừa kế của ông Q) xác định đất tranh chấp là của ông Q. Tuy nhiên, Tòa án các cấp đã giải quyết vụ việc tranh chấp bằng 04 bản án sơ thẩm và 03 bản án phúc thẩm đều xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của Đình Đ nhưng ông Q không kháng cáo hay không khiếu nại đối với các bản án này. Do đó, không có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Ao Minh Q.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp diện tích 840,3m² nằm trong tổng diện tích 3.250m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn N3 (cha chồng bà Nguyễn Thị N) khai phá, sử dụng liên tục từ năm 1950 đến năm 1972. Năm 1972, ông N3 chết, giao lại phần đất trên cho con là ông Nguyễn Văn P1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngày 28/6/1990, ông Nguyễn Văn P1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số: 386/GCN-SB với diện tích 2.440m² gồm 02 thửa 1064 - I4, T + ĐM, tờ bản đồ số 02; đến năm 1996 ông Nguyễn Văn P1 làm thủ tục đổi sổ từ sổ trắng sang sổ đỏ thì diện tích chỉ còn lại 1.342m², thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 12, giảm 1.098m² so với sổ trắng nên xác định cơ quan có thẩm quyền cấp đất thiếu diện tích, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N. Tuy nhiên, căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P1 thể hiện Trích lục địa bộ (bút lục 193) ông Nguyễn Văn P1 đăng ký sổ địa bộ 315, diện tích 0ha 32a 50, loại đất “thổ cư”; đến ngày 28/6/1990, ông Nguyễn Văn P1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số: 386/GCN-SB gồm 02 thửa 1064 - I4, T + ĐM, tờ bản đồ số 02 với diện tích được cấp là 2.440m². Căn cứ hồ sơ cấp, đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông P1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp cho Tòa án thể hiện: Tại Đơn điều chỉnh diện tích đất ngày 22/02/1999 (bút lục 762), ông Nguyễn Văn P1 thừa nhận diện tích đất chênh lệch do ông P1 đã tặng cho các con; Tờ tường trình ngày 10/02/1999 (bút lục 764) ông Nguyễn Văn P1 khai nhận *“Nguyên tôi có thừa hưởng một phần đất là 1.342m²... do cha mẹ để lại và tôi được sự đồng ý của các anh em trong gia đình thống nhất và tôi đã sử dụng từ năm 1949 cho đến nay không ai tranh chấp. Trước năm 1949 ba tôi có khai phá một phần đất của Đình cất 1 cái chòi để ở, sau khi ba tôi qua đời phần đất đó tôi và các con tôi khai phá để trồng trọt cho đến nay. Vì trước kia tôi không có rõ nên có đo đất của tôi và đất Đình chung với nhau sau khi đợt đo đại trà tôi tách đất Đình riêng và đất nhà riêng cho nên hai sổ khác nhau giữa đất Đình và đất nhà. Nay tôi xin cấp sổ cho tôi theo sổ đất nhà là đúng”*. Lời khai nhận trên của ông P1 phù hợp với thực tế sử dụng đất của vợ, con ông P1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504/QSĐĐ/CQ.1996, ngày 26/8/1996 cấp cho bà Nguyễn Thị N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2437/QSĐĐ/TĐH, ngày 26/8/1996 cấp cho ông Nguyễn Minh Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4830 QSĐĐ/HTH.TĐH, ngày 24/1/2003 cấp cho ông Nguyễn Minh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6213/QSĐĐ/CN.TĐH ngày 08/7/2004, cấp cho bà Nguyễn Thị N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06551, ngày 17/01/2012 cấp cho ông Nguyễn Tấn Đ1; Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 09532QSDĐ/CQ.TĐH cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4191 QSDĐ/CN.TĐH ngày 26/8/1996 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5625 QSDĐ/CN.TĐH ngày 26/8/1996 cấp cho bà Nguyễn Thị C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1938 QSDĐ/CQ.TĐH ngày 26/8/1996, diện tích còn lại sau khi chia tách, tặng cho các con là 282,3m² do bà Nguyễn Thị N quản lý.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T1 ngày 22/6/2014, ngày 22/6/2014, ngày 24/9/2020 (bút lục 1347) thì quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn N3 và ông Nguyễn Văn P1 cũng như Đình Đ không ai đăng ký kê khai đối với diện tích đất 840,3m² thuộc thửa 1594, 1595 và một phần của thửa 364, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thành phố D. Phần diện tích 840,3m² thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 12 (theo bản đồ địa chính thành lập năm 1995), tại thời điểm năm 1995 do Đình Đ quản lý, sử dụng. Theo bản đồ địa chính thành lập năm 2005 vị trí phần đất tranh chấp hình thành 03 thửa mới là các thửa 1594, 1595 và 364 thuộc tờ bản đồ số 12TDH.7. Thửa đất số 1594, 1595 không thuộc quỹ đất công do Ủy ban nhân dân phường T1 quản lý.

Tại Công văn số 544/UBND-KT ngày 24/02/2015 (bút lục 475), Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D xác định nguyên nhân diện tích đất ông P1 giảm so với diện tích đất được cấp do ông P1 đã tặng cho 04 người con thể hiện qua đơn xin điều chỉnh diện tích đất của ông P1, được Ủy ban nhân dân phường T1 xác nhận ngày 24/02/1999; phần diện tích còn lại đã được cấp giấy chứng nhận mới cho ông P1; thửa đất số 199 và thửa 362, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T1 là 02 thửa đất khác nhau: Thửa đất số 362 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1938 QSDĐ/CQTĐH ngày 26/8/1996 cho ông P1; thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12 là vị trí đo đạc đất bà Nguyễn Thị N đang tranh chấp với Đình Đ. Đồng thời, tại Công văn số 1687/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 14/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D xác định phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đo đạc là 10.125m², phương pháp đo đạc, tính diện tích được sử dụng theo tọa độ VN-2000. Đối với diện tích 10.950m² mà Tòa án nhân dân thành phố D cung cấp tài liệu là họa đồ vị trí, tài liệu này được thực hiện bằng phương pháp thủ công, không có tọa độ VN-2000 nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D không xác định được lý do diện tích giảm. Căn cứ Bản đồ địa chính năm 2005, theo tọa độ VN-2000 thì thửa đất có một phần diện tích đường N. Căn cứ bản đồ địa chính năm 1995, diện tích 840,3m² thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 12. Căn cứ Sổ mục kê năm 1995, thửa 199 không ghi tên chủ sử dụng, diện tích.

Mặt khác, căn cứ lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 (cháu nội ông Nguyễn Văn N3, bút lục 423-424) và lời khai của

người làm chứng là người dân sống lâu năm tại địa phương; trích lục địa bộ ngày 09/12/1999; trích sao địa bộ và Sao lục họa đồ vị trí cùng ngày 11/12/2001 của Trung tâm Thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – Chi nhánh miền Nam, bản đồ địa chính qua các thời kỳ xác định phần đất tranh chấp đã được Đình Đ quản lý, sử dụng từ năm 1895, được chính quyền chế độ cũ đo đạc năm 1936, ghi nhận trong sổ địa bộ.

Do đó, từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Đình Đ nhưng cha ông P1 rồi đến ông P1 sử dụng từ năm 1950, không phải đất hoang hóa theo lời khai của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc buộc Đình Đ trả lại toàn bộ diện tích đất 840,3m² là phù hợp.

[2.2] Ông P1 cho rằng khai phá đất của Đình để canh tác, còn Đình Đ cho rằng cha ông P1 là ông N3 và ông P1 mượn đất để canh tác nhưng Đình Đ không có chứng cứ nào chứng minh việc cho mượn đất. Mặc dù đất có nguồn gốc của Đình Đ nhưng từ năm 1950 Đình Đ không sử dụng đất, trải qua các thời kỳ chính sách đất đai, Đình Đ cũng không đăng ký, kê khai. Đồng thời, qua lời khai của các đương sự, người làm chứng và quá trình đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của ông P1 đã thể hiện rõ gia đình ông P1 đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1950 đến khi phát sinh tranh chấp, gia đình ông P1 đã quản lý, sử dụng trong thời gian dài, không phát sinh tranh chấp, có nhiều công sức trong việc tôn tạo, giữ gìn, làm tăng thêm giá trị đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét, tính đến công sức đóng góp của gia đình ông P1 là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính mức 10% là thấp so với công sức đóng góp trong thời gian dài (từ năm 1950) gia đình ông P1 bỏ ra. Do vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, xem xét công nhận công sức đóng góp cho gia đình ông P1 là 300m², trong tổng diện tích đất tranh chấp là 840,3m² là phù với nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm số 53/2019/DS-GĐT ngày 02/4/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích là 840,3m². Phần đất tranh chấp có diện tích là 420m² (trong tổng diện tích 840,3m²) hiện nay thuộc thửa đất số 2004, tờ bản đồ 63, đất tọa lạc khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS24316, ngày 30/8/2018 cấp cho bà Lê Thị Q. Xét thấy, phần đất này bà Q2 nhận chuyển nhượng lại của các ông, bà Nguyễn Minh H, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Minh Đ và Nguyễn Minh V, là những người được quyền sử dụng đất theo Bản án phúc thẩm số 138/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bình Dương. Mặc dù Bản án phúc thẩm số 138/2016/DS-PT nêu trên bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 53/2019/DS-GĐT ngày 02/4/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên ngay tại thời điểm bà Q2 nhận chuyển thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp theo quy định tại các Điều từ Điều 500 đến Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà Q2 được xác định là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ quyền lợi đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8558, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2018 giữa bà Lê Thị Q với các ông, bà Nguyễn Minh H, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Minh Đ và Nguyễn Minh V không bị vô hiệu là phù hợp, bà Q2 vẫn là người được quyền sử dụng diện tích đất 420m² (trong tổng diện tích 840,3m²) thuộc thửa đất số 2004, tờ bản đồ 63 nêu trên. Do bà Q2 là người sử dụng đất hợp pháp ngay tình nên không thể trả lại diện tích đất 420m² nêu trên cho Đình Đ. Vì vậy, để giải quyết vụ án một cách triệt để, không để phát sinh một vụ kiện khác, cần buộc gia đình bà N thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 120m² (sau khi trừ đi phần tính công sức đóng góp cho gia đình bà N là 300m²) cho Đình Đ. Theo biên bản định giá ngày 30/7/2020 đất nông nghiệp có đơn giá là 15.000.000đ/m², cụ thể: 120m² x 15.000.000đ/m² = 1.800.000.000 đồng.

Đại diện cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cho rằng các đương sự không yêu cầu định giá lại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tổ chức định giá lại ngày 30/7/2020 với giá đất nông nghiệp tại vị trí đất tranh chấp là 15.000.000 đồng/m² làm cơ sở giải quyết tranh chấp là trái với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 09/01/2014 để làm căn cứ giải quyết là chưa phù hợp. Bởi vì, sau khi có kết quả định giá ngày 30/7/2020 Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo kết quả định giá ngày 31/7/2020 gửi cho các đương sự nhưng đại diện cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn không có khiếu nại. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn cũng không có yêu cầu định giá lại. Hơn nữa, biên bản định giá ngày 09/01/2014 tính đến ngày xét xử sơ thẩm đã hơn 06 năm nên kết quả định giá này không còn phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá ngày 30/7/2020 để làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu Đình Đ có trách nhiệm bồi thường trị giá đối với các cây trồng trên đất gồm: 10 cây mít, 04 cây xoài, 06 cây ổi, 02 cây sao, 02 cây dầu, 600 cây tầm vông, 15 cây bạch đàn, 10 cây mai vàng, 300 cây tre, 1.200 cây trúc, tổng trị giá là 43.290.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không chứng minh được toàn bộ cây trồng có trên đất do Đình Đ san ủi, gây thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả xác minh thực tế cây trồng có trên đất hiện tại là thành quả lao động của gia đình ông P1 để buộc Đình Đ bồi thường giá trị 07 cây bạch đàn trong đó bao gồm 02 cây bạch đàn đã ủi năm 2009 và 05 cây bạch đàn còn lại trên đất với số tiền 1.596.000 đồng là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị N phải chịu với số tiền 7.727.000 đồng và 1.200.000 đồng chi phí định giá ngày 30/7/2020, số tiền 1.200.000 đồng Đình Đ đã tạm ứng bà N phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Đình Đ số tiền này. Đối với số tiền 7.727.000 đồng, bà N đã nộp đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, ông Đ, bà N1, bà C là người cao tuổi, ông Nguyễn Minh H là người khuyết tật, các ông bà đều có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 các Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 255, 256, 604, 605, 608 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 133, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 8, 10, 50 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T); bị đơn Đình Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T) đối với bị đơn Đình Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất”.

- Buộc Đình Đ có trách nhiệm thanh toán cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị N gồm: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 1.596.000 đồng (một triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng) là giá trị 07 cây bạch đàn (bao gồm 05 cây bạch đàn có trên đất và 02 cây bạch đàn đã ỉn năm 2009) .

- Đình Đ được sở hữu 05 cây bạch đàn trên đất sau khi thanh toán xong số tiền 1.596.000 đồng (một triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng) cho ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T.

- Buộc Đình Đ thanh toán chi phí gìn giữ, bảo quản quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị N gồm: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T với diện tích 300m² tương đương với số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

- Sau khi trừ số tiền 6.300.000.000 đồng tương ứng với giá trị của diện tích đất 420m², ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho Đình Đ số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) tương ứng với giá trị của diện tích đất 120m².

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

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T) đối với bị đơn Đình Đ về việc yêu cầu Đình Đ giao trả quyền sử dụng đất có diện tích 540,3m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T) đối với bị đơn Đình Đ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất với số tiền 42.810.000 đồng gồm giá trị của các cây: 10 cây mít, 04 cây xoài, 06 cây ổi, 02 cây sao, 02 cây dầu, 600 cây tầm vông, 08 cây bạch đàn, 10 cây mai vàng, 300 cây tre, 1.200 cây trúc.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà: Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T) phải chịu số tiền 8.927.000 đồng (tám triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn đồng), được trừ vào số tiền 7.727.000 đồng (bảy triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông bà Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T) còn phải nộp thêm số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn

đồng) để thanh toán lại cho Đình Đ số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí định giá ngày 30/7/2020.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các ông, bà: Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Thị Tuyết M và Nguyễn Tấn Đ1 phải liên đới nộp số tiền 33.642.150 đồng (ba mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn một trăm năm mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí và án phí đã nộp là 51.111.300 đồng (năm mươi một triệu một trăm mười một nghìn ba trăm đồng). Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho các ông, bà có tên trên số tiền còn lại là 17.469.150 đồng (mười bảy triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng) theo các Biên lai thu tiền số 06621 ngày 17/12/2013, số 07147 ngày 28/4/2014 và số 00046 ngày 13/10/2016.

- Các ông bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Minh Đ và ông Nguyễn Minh H được miễn nộp án phí sơ thẩm.

- Đình Đ phải nộp số tiền là 112.501.596 đồng (một trăm mười hai triệu năm trăm lẻ một nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho Đình Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0048702 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho các ông, bà: Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Kim T số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0048667 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền