

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 138/2020/DS-PT  
Ngày 23-6-2020  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tài  
Ông Nguyễn Trung 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:*** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2020/QĐPT-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 17/6C khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 118/44, khu phố Đ, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 08/3/2019).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn M, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 187A ấp 1, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T - là Luật sư của Văn phòng Luật sư Cao Minh Triết, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Mai Thị L, sinh năm 1953;

2. Ông Tống Văn B, sinh năm 1980;
3. Bà Tống Thị Kim N, sinh năm 1982;
4. Ông Tống Kim Đ1, sinh năm 1985;
5. Ông Tống Thanh T, sinh năm 1987;
6. Ông Tống Thành T1, sinh năm 1990;
7. Bà Tống Hoàng H, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số 17/6C khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 118/44, khu phố Đ, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 08/3/2019).

8. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1946; địa chỉ: Số 16/7 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị G:* Ông Phạm Văn M, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 187A ấp 1, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/7/2019).

*- Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 5/7 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 6/7 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 14/7 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Châu Văn Th, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 23/7 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Phạm Ngọc T2, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 7/7 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1934; địa chỉ: Số 16/19 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1930; địa chỉ: Số 29/12 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Tống Văn S, sinh năm 1946; địa chỉ: Số 98/26 khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn M.

*- Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Tấn Đ trình bày:*

Bà L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông M có diện tích 1.717,9m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 223, 224, 293 và 1093 tờ bản đồ B3, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Phần đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất là 10.200m<sup>2</sup>, thửa 0016m thuộc Giấy chứng khoán số 326-01-11 do Trường ty điền địa Biên Hòa cấp ngày 17/03/1971 cho bà Quảng Thị M2 (mẹ chồng bà L) đất tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Biên Hòa (nay là khu phố H, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương). Bà M2 trực tiếp quản lý và sử dụng. Đến năm 1975 thì cho ông Tống Văn H2 (là em chồng) một phần đất gò để trồng khoai, trồng đậu. Phần còn lại bà M2 sử dụng. Ông V cùng quản lý sử dụng với bà M2. Đến năm 1991, bà M2 để lại cho ông Tống Văn V và bà L. Đến năm 1992, bà M2 chết. Năm 2004, ông Tống Văn V lập hồ sơ hợp thức hóa và đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2295 QSDĐ/HTH-TB ngày 10/05/2004 số thửa 223, 224, 293 có diện tích là 1907m<sup>2</sup> tờ bản đồ B3, tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Năm 1996, ông Tống Văn H2 đã tự đi đăng ký kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 129 có diện tích là 7.461m<sup>2</sup>. Đến năm 2000, bà Phạm Thị T3 (vợ ông Tống Văn H2) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 594 QSDĐ/CQ-TB ngày 24/04/2004 có diện tích 8.275,8m<sup>2</sup>, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có 03 thửa đất mà bà L và ông Tống Văn V đang sử dụng là 223, 224, 293. Đến năm 2012, ông M làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của bà T3 để lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 984568 và số 984569 do UBND thị xã D cấp ngày 22/03/2012 trong đó có 03 thửa 223; 224; 293. Việc ông H2 đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V và bà L không biết. Vì vậy, bà L đã khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T3, ông M. Tại Bản án phúc thẩm số 221/2018/HC-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Thị T3 và ông Phạm Văn M do không chứng minh được nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp là thửa 223, 224, 293; đồng thời, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tống Văn V do cấp trùng.

Nay bà L yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã D công nhận cho bà L và các đồng thừa kế của ông V được quyền sử dụng diện tích 1.717,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 223, 224, 293 và 1093 tờ bản đồ B3, tọa lạc khu phố H, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

*- Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:*

Nguồn gốc 03 thửa đất là một phần trong diện tích đất do cha ông M, là ông Tống Văn Hoai, đăng ký, sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 129/GCNSB ngày 15/10/1991 (sổ trắng), trong đó có các thửa đất số 573, 374 và 387. Năm 1992, ông H2 qua đời. Năm 2000, bà Tư đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 792023 ngày 24/4/2000 cho bà T3 (sổ đỏ) với diện tích đất 8.275,8m<sup>2</sup>, trong đó có các thửa đất số 293, 223 và 224.

Năm 2009, bà Tư qua đời, ông M thừa kế quyền sử dụng đất của bà Tư, 03 thửa đất số 293, 223 và 224 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tư đã được tách thành 02 thửa: Thửa 1229 diện tích 1.115m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số B3.1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 984568, cấp ngày 22/3/2012 và thửa đất số 1230 diện tích 721m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số B3.1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 984569 cấp ngày 22/3/2014 cho ông Phạm Văn M.

Năm 1991, ông Tống Văn V thuê của ông H2 ba thửa đất số 573, 374 và 387 (theo sổ trắng) để sử dụng. Ông V có trả cho ông H2 mỗi năm 03 tạ lúa. Việc cho thuê đất không lập văn bản, không giấy tờ gì. Việc trả lúa hàng năm không có giấy tờ tài liệu gì chứng minh. Sau khi bà T qua đời, ông M đòi đất nhưng ông V không trả. Hiện nay, ông V đã bệnh và qua đời. Nay bà L khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà L quyền sử dụng đất đối với thửa đất 223, 224, 293, 1093 thì ông M không Đ1 ý.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G là ông Phạm Văn M trình bày:* Thống nhất lời trình bày của ông Phạm Văn M.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn B, bà Tống Thị Kim N, ông Tống Kim Đ1, ông Tống Thanh T, ông Tống Thanh Tiến, ông Tống Hoàng H là ông Võ Tấn Đ trình bày:* Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.

- *Người làm chứng ông Phạm Văn P trình bày:* Ông Phạm Văn P là chủ sử dụng đất liền kề với đất tranh chấp giữa bà L với ông M từ năm 1988 đến nay. Ông P không thấy bà T3, ông H2, ông M sử dụng đất mà chỉ thấy ông V sử dụng đất từ năm 1988 để trồng lúa, trồng màu. Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký thì ông P không biết như thế nào.

- *Người làm chứng ông Phạm Văn C trình bày:* Ông Phạm Văn C là chủ sử dụng đất liền kề với đất tranh chấp giữa bà L với ông M gần 40 năm. Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký đất, ông C không biết. Ông C không thấy bà T3, ông H2, ông M sử dụng đất mà chỉ thấy ông V sử dụng đất gần 40 năm để trồng lúa, trồng hoa màu.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn L1 trình bày:* Ông Nguyễn Văn L1 là chủ sử dụng đất liền kề với đất tranh chấp giữa bà L với ông M từ năm 1976 đến nay. Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký đất, ông L1 không biết. Ông L1 không thấy bà T3, ông H2, ông M sử dụng đất mà chỉ thấy ông V sử dụng đất từ năm 1976 để trồng lúa, trồng hoa màu.

- *Người làm chứng ông Châu Văn Th trình bày:* Ông Châu Văn Th là chủ sử dụng đất liền kề với đất tranh chấp giữa bà L với ông M từ năm 1975 đến nay. Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký đất thì ông L1 không biết. Ông L1 không thấy bà T3, ông H2, ông M sử dụng đất mà chỉ thấy ông V sử dụng đất từ năm 1975 để trồng lúa, trồng hoa màu.

- *Người làm chứng ông Phạm Ngọc T2 trình bày:* Ông Phạm Ngọc T2 là người sinh sống gần với đất tranh chấp giữa bà L với ông M từ năm 1987 đến nay và là trưởng ấp Tân Hiệp, xã T từ năm 2001 đến năm 2018. Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký đất thì ông T2 không biết như thế nào. Ông T2 không thấy bà T3, ông H2, ông M sử dụng đất mà chỉ thấy ông V là người trực canh trên đất tranh chấp như lúa....

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* Ông Nguyễn Văn H1 là người sinh sống gần với đất tranh chấp giữa bà L với ông M từ sau giải phóng đến nay.

Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký đất thì ông H1 không biết. Ông H1 thấy bà T3, ông H2 đã già yếu, không sử dụng đất mà chỉ thấy ông V là người canh tác trên đất tranh chấp như lúa, bầu, bí, khổ qua....

- *Người chứng ông Nguyễn Văn M1 trình bày:* Ông Nguyễn Văn M1 là người sinh sống gần với đất tranh chấp giữa bà L với ông M từ sau giải phóng đến nay. Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký đất thì ông M1 không biết như thế nào. Ông M1 thấy bà T3, ông H2 đã già yếu, không sử dụng đất mà chỉ thấy ông V cùng vợ con là người canh tác trên đất tranh chấp như lúa, bầu, bí, khổ qua...từ trước giải phóng đến nay.

- *Người làm chứng ông Tống Văn S trình bày:* Ông Tống Văn S là người sinh sống gần với đất tranh chấp giữa bà L với ông M từ sau giải phóng đến nay. Về nguồn gốc đất, kê khai đăng ký đất thì ông S không. Ông S thấy bà T3, ông H2 đã già yếu, không sử dụng đất mà chỉ thấy bà M2 canh tác từ trước giải phóng, sau này ông V cùng vợ con là người canh tác trên đất tranh chấp như lúa, bầu, bí, khổ qua....

- *Tại Công văn số 1942/UBND-NC ngày 15/8/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương có nội dung:* Theo sổ mục kê năm 1995 phường T thể hiện thửa đất số 223, 224, 293 tờ bản đồ số B3 do bà Phạm Thị T3 kê khai đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 594 QSDĐ/CQ.TB ngày 24/4/2000. Theo sổ mục kê năm 2005 phường T thì thửa đất 223, 224 do ông Tống Văn B kê khai đăng ký, thửa đất số 293, 1093 tờ bản đồ số B3 do ông Tống Văn V kê khai đăng ký. Ngày 10/5/2004, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2295 QSDĐ/HTH-TB ngày 10/5/2004 cho ông Tống Văn V. Thực hiện Bản án số 221/2018/HC-PT ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23/01/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D đã thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03503 ngày 22/3/2012 cho ông Phạm Văn M. Như vậy, diện tích đất 1.717,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 223, 224, 293, 1093 tờ bản đồ số B3 hiện nay chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân nào. Căn cứ Quyết định số 3847/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì phần đất trên thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông. Sau khi có kết quả giải quyết cuối cùng của các cơ quan có thẩm quyền đối với phần đất này, Ủy ban nhân dân thị xã D sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- *Biên bản xác minh ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương có nội dung:* Theo sổ mục kê ruộng đất và tờ bản đồ số 01 (thành lập theo chỉ thị 299) tại trang 14 và trang 21, các thửa đất số 374, 382, 572 ghi tên Tập đoàn Tân Phước. Theo sổ địa chính đất lập năm 1999, quyển số 02-Tân Hiệp, trang số 71 thể hiện hiện Phạm Thị T3 - chủ sử dụng đất thửa 223, 224, 293. Theo sổ mục kê đất lập năm 1999, thửa đất 223, 224, 293 thể hiện tên bà Phạm Thị T3. Việc kê khai đăng ký của bà Phạm Thị T3 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện đại trà. Đối với việc kê khai năm 2005, thống nhất nội dung trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Thửa đất số 223, 224, 293, 1903 do gia đình bà Mai Thị L là người quản lý, sử dụng.

*Tại Bản án sơ thẩm số 118/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị L đối với bị đơn ông Phạm Văn M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Bà Mai Thị L, ông Tống Văn B, bà Tống Thị Kim N, ông Tống Kim Đ1, ông Tống Thanh T, ông Tống Thanh Tiên và bà Tống Hoàng H được quyền sử dụng diện tích đất 1.717,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 223, 224, 293 và 1093 tờ bản đồ B3, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (có bản vẽ kèm theo).

Bà Mai Thị L, ông Tống Văn B, bà Tống Thị Kim N, ông Tống Kim Đ1, ông Tống Thanh T, ông Tống Thanh T1 và bà Tống Hoàng H được quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/12/2019, bị đơn ông Phạm Văn M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng sửa án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019 theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm:*  
Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp của bà M2 để lại nhưng nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh mối liên hệ giữa giấy chứng khoán của bà M2 với các thửa đất tranh chấp. Bị đơn xác định nguồn gốc đất do cha mẹ bị đơn khai phá từ năm 1975; năm 1991 giao cho ông V sử dụng là có cơ sở, vì năm 1991, ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh trước đó ông H2 đã đăng ký kê khai và thực tế sử dụng đất. Nguyên đơn không có chứng cứ nào xác định đã sử dụng đất trước đó hay có việc đăng ký kê khai. Sau khi ông H2 mất, bà T3 mới đi đăng ký cấp đổi. Và tại Sổ mục kê xác định bà T3 đã đi kê khai năm 1995 (bao gồm các thửa đất tranh chấp), trong khi thời điểm này, ông V có đăng ký kê khai đất nhưng không đăng ký các thửa đất đang tranh chấp này. Quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã D xác định việc cấp đất cho ông V là sai quy định nên mới thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại bản án hành chính phúc thẩm đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T3 nhưng không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2 nên về cơ bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2 vẫn còn giá trị, không bị bất kì cơ quan nào hủy bỏ. Về hình thể các thửa đất đều phù hợp với các thửa đất cấp cho ông H2. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 năm 1999 có đo đạc phần đất này, có ông Nguyễn Văn L1 là người làm chứng (do nguyên đơn đưa ra) trong vụ án này ký liên ranh. Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiếp cận, đánh giá toàn diện chứng cứ dẫn đến việc ra bản án không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đất tranh chấp có nằm trong diện tích đất theo Giấy chứng khoán do Trường ty điền địa Biên Hòa cấp cho bà M2 ngày 17/3/1971 hay không?; quá trình đăng ký, kê khai thì năm 1985 các thửa đất tranh chấp do Tập đoàn Tân Phước đăng ký, nguyên đơn và bị đơn không ai đăng ký

kê khai, năm 1991 ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 1999, ông V không kê khai nhưng thực tế sử dụng đất, bà T3 có đăng ký kê khai, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao ông V sử dụng đất nhưng bà T3 lại đăng ký kê khai, chưa làm rõ quá trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T3, ông H2, ông M mà chỉ căn cứ nguyên đơn sử dụng đất liên tục, 30 năm để công nhận đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp; việc ký liên ranh trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V trong đó có ông Phạm Văn M và ông Phạm Văn C nhưng đương sự xác định thời điểm đó ông Phạm Văn C đang chấp hành hình phạt tù nên không thể ký liên ranh, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này. Do đó, Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự 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] Nguyên đơn bà Mai Thị L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông M có diện tích 1.717,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 223, 224, 293 và 1093 tờ bản đồ B3, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, là một phần trong tổng diện tích đất là 10.200m<sup>2</sup>, thửa 0016m thuộc Giấy chứng khoán số 326-01-11 do Trường ty điền địa Biên Hòa cấp ngày 17/03/1971 cho bà Quảng Thị M2 để lại cho vợ chồng nguyên đơn. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất tranh chấp do cha mẹ bị đơn là ông Tống Văn H2 và bà Phạm Thị T3 khai phá từ năm 1975, năm 1991 cho vợ chồng nguyên đơn thuê để sử dụng; năm 1991 ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

[2] Xét thấy, nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 223, 224, 293, 1093 là một phần trong tổng diện tích đất 10.200m<sup>2</sup>, thửa 0016m thuộc Giấy chứng khoán số 326-01-11 do Trường ty điền địa Biên Hòa cấp ngày 17/03/1971 cho bà Quảng Thị M2 (mẹ ông Tống Văn V), bà M2 quản lý, sử dụng đến năm 1991 thì để lại cho ông Tống Văn V. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/10/2003 của ông Tống Văn V xác định nguồn gốc đất do bà M2 để lại và nguyên đơn giao nộp 01 bản photo Giấy chứng khoán số 326-01-11 do Trường ty điền địa Biên Hòa cấp ngày 17/03/1971 cho bà Quảng Thị M2 để xác định phần đất tranh chấp và phần đất cấp cho bà M2 là một. Bị đơn xác định đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Tống Văn H2 (chết năm 1992) và bà Phạm Thị T3 khai phá, năm 1991 cho ông Tống Văn V thuê đất để sử dụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, làm rõ phần đất tranh chấp có nằm trong tổng diện tích đất theo Giấy chứng khoán số 326-01-11 do Trường ty điền địa Biên Hòa cấp ngày 17/03/1971 cho bà Quảng Thị M2 hay không và giai đoạn trước 1991 ai là người thực tế quản lý, sử dụng các thửa đất đang tranh chấp, từ đó mới có căn cứ xác định nguồn gốc đất của ai.

[3] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T ngày 23/7/2015, ngày 04/10/2019 (bút lục 287 và 419) thể hiện tại Sổ mục kê ruộng đất năm 1985, quyển số 01, trang 14 và 21, thửa đất số 573, 374 và 382 do Tập đoàn Tân Phước kê khai, đăng ký. Ông V, ông H2, bà T3 không ai đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299, chỉ có Tập đoàn Tân Phước kê khai. Các đương sự đều thừa

nhận từ năm 1991, ông Tống Văn V đã thực tế sử dụng đất nhưng ông Tống Văn H2 (không đăng ký theo Chỉ thị 299) lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 129 GCN/SB. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ các thửa đất số 223, 224, 293, 1093 có đưa vào Tập đoàn Tân Phước hay không? Vì sao Tập đoàn Tân Phước đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299 mà ông Tống Văn H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 129 GCN/SB ngày 15/10/1991 với tổng diện tích 7.461m<sup>2</sup>, trong đó có các thửa: 274, 282, 573. Đồng thời, theo Sổ địa chính năm 1995 thì thửa đất 223, 224, 293 do bà T3 kê khai đăng ký; Sổ địa chính năm 2005 thì thửa đất 223, 224 do ông Tống Văn V kê khai và thửa đất số 293, 1093 do ông Tống Văn B kê khai (ông B khai đăng ký dùm ông Tống Văn V); ngày 20/4/2000, bà Phạm Thị T3 (vợ ông Tống Văn H2) được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 594 QSDĐ/CQTB với tổng diện tích 8.275,8m<sup>2</sup> (trong đó các thửa: 223, 224, 293), lúc này diện tích đất từ ông H2 sang bà T3 tăng 814,8m<sup>2</sup>; đến ngày 10/5/2004, ông Tống Văn V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2295 QSDĐ/HTH-TB đối với các thửa đất: 223, 224, 293 với tổng diện tích 1.907m<sup>2</sup>. Như vậy, có sự trùng lặp trong việc đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà T3. Tại thời điểm cấp đất cho bà T3, gia đình ông V đang sử dụng đất, vì sao bà T3 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích cấp đất cho bà T3 tăng lên so với diện tích ông H2 được cấp?; vì sao hồ sơ cấp đất cho ông V thể hiện có xác nhận liên ranh của ông Phạm Văn M (biên bản ghi là Nguyễn Văn M) và ông Phạm Văn C, trong khi đó ông M không thừa nhận việc ký liên ranh này và ông C đang chấp hành hình phạt tù?.

[4] Ngày 03/4/2019, nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp các thửa đất số 223, 224, 293. Đến ngày 02/10/2019, nguyên đơn khởi kiện bổ sung đối với thửa 1093. Tuy nhiên, ngày 15/5/2019, Tòa án nhân dân thị xã D đã tiến hành xem xét, thẩm định đối với các thửa đất số 223, 224, 293 mà không có xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1093. Sau khi cơ quan chuyên môn cung cấp bản vẽ phân đất tranh chấp mới thể hiện thửa 1093 (giáp với thửa 293). Tòa án cấp sơ thẩm không T1 hành xem xét, thẩm định đối với thửa 1093 là thiếu sót.

[5] Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề nêu trên mà xác định ông V và gia đình đã sử dụng đất liên tục, công khai, ngay tình đối với phần đất tranh chấp trên 30 năm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ; thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập thêm chứng cứ có trong hồ sơ vụ án hành chính phúc thẩm theo Bản án hành chính phúc thẩm số 221/2018/HC-PT ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để bổ sung thêm chứng cứ đánh giá khi giải quyết vụ án này.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;



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

1. Chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Văn M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0029696 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

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**

**Trần Thị Thanh Trúc**





