

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 188/2021/DS-PT
Ngày 10-12-2021
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng.
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- 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 10 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 68/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2021/QĐPT-DS, ngày 30 tháng 3 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 49/TB-TA ngày 14/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sa L, sinh năm 1972; địa chỉ: Phòng G608, số 128 đường H, phường 9, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị T (văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H (văn bản ủy quyền ngày 24/10/2020).

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

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1925; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 4. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 7. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 9. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1974 (đã chết).
 10. Ông Nguyễn Văn L4, sinh năm 1979 (đã chết).
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L4:* Bà Vũ Thị Mỹ L5, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
11. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.
 12. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1958;
 13. Bà Nguyễn Thị Linh T4, sinh năm 1980;
- Cùng địa chỉ: Số nhà 47/10/35, khu phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
14. Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà A11, khu phố 9, phường An Bình, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
 15. Bà Nguyễn Thị Kim N3, sinh năm 1989; địa chỉ: Số nhà 47/10/35, khu phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
 16. Bà Nguyễn Thị Mỹ T5, sinh năm 1990; địa chỉ: Số nhà 104C, khu phố 3, ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.
 17. Bà Nguyễn Thị Tuyết N4, sinh năm 1975;
 18. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1993;
 19. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1985;
 20. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Số nhà 47/10/35, khu phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

21. Bà Lê Thị T6, sinh năm 1966;

22. Bà Nguyễn Thị Thu T7, sinh năm 1995;

23. Ông Nguyễn Trung H4, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

24. Ông Trương Văn T8, sinh năm 1968;

25. Bà Trương Thị D2, sinh năm 1971;

26. Ông Trương Văn T9, sinh năm 1974;

27. Ông Nguyễn Tự T10, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

28. Ông Nguyễn Xuân C5, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 3, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

29. Bà Phạm Thị H5, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 3, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

30. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh Bình - Chức vụ: Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/9/2014, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/6/2015, ngày 17/7/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trương Thị T do ông Nguyễn Sa L đại diện trình bày:

Vào khoảng năm 1978 - 1979, cha Bà T là cụ Trương Văn C3 (đã chết) và cụ Nguyễn Văn D3 (đã chết) cùng khai hoang phần đất có diện tích khoảng 18.333m² và phần đất có diện tích 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H). Cụ C3 và Cụ D3 canh tác đến năm 1984 thì Cụ D3 không canh tác nữa mà giao cho Cụ C3 và cụ Nguyễn Văn C4 (Cụ C4 là cha ông Nguyễn Văn H) cùng canh tác và trực tiếp quản lý, sử dụng. Các Cụ C3, D3 và C4 đều không có kê khai hay đăng ký gì với chính quyền địa phương. Năm 1989 - 1990, Nhà nước giao phần đất ruộng cho Công ty Pan Viet trồng chuối, riêng phần đất thuộc thửa số 193 Công ty Pan Viet không canh tác. Đến năm 1994, Công ty Pan Viet làm ăn không hiệu quả nên giải thể, diện tích đất thửa số 193 bị bỏ hoang. Gia đình Cụ C3 tiếp tục canh tác trồng cây hoa màu nhưng không hiệu quả nên chuyển sang trồng tràm và thanh lý làm nhiều đợt.

Năm 2002, Bà T và Cụ C3 tiếp tục canh tác trồng tràm. Đến năm 2004, Ông H có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã L để tranh chấp đất với Bà T. Tại Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004, Ủy ban nhân dân xã L xác nhận: Phần đất thửa số 193 nêu trên có nguồn gốc của cha Bà T là cụ Trương Văn C3 và cụ Nguyễn Văn D3 khai phá. Do đó, Ủy ban nhân dân xã L không yêu cầu Bà

T trả đất và không tạm ngưng việc Bà T trồng tràm trên đất. Năm 2003, Cụ C3 chết, Bà T tiếp tục quản lý, sử dụng trồng tràm diện tích đất nêu trên. Năm 2013, Ông H tự ý vào khai thác số cây tràm trên đất do Bà T trồng nên năm 2002, Bà T làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã H để yêu cầu ngăn chặn, đồng thời yêu cầu hòa giải tranh chấp. Tại buổi hòa giải, Ông H thống nhất số cây tràm trên đất Ông H đã cưa bán với tổng số tiền là 60.000.000 đồng, nếu diện tích đất nêu trên Tòa án quyết định công nhận quyền sử dụng cho Bà T thì Ông H sẽ hoàn trả lại số tiền bán cây cho Bà T. Do Ủy ban nhân dân xã H hòa giải không thành nên Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H), huyện B, tỉnh Bình Dương (đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đối với Tờ trình số 20 của Ủy ban nhân dân xã L phát hành, Bà T không nhận được văn bản trả lời của cơ quan nào giải quyết các nội dung trong Tờ trình số 20 đã đề nghị. Về nội dung yêu cầu thu hồi đất trong Tờ trình số 20 thì nguyên đơn không đồng ý bởi vì đất là do Cụ C3, Cụ D3 khai phá.

Ngày 18/9/2015, Bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 1.966,4m², thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 17/7/2019, Bà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/10/2013 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Xuân C5; phụ lục Giấy chuyển nhượng đất ngày 29/9/2016 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4 và ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5; văn bản thỏa thuận ngày 09/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4, ông Nguyễn Trung T11 với ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H) giữa ông Nguyễn Xuân C5 với ông Nguyễn Văn H là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, do hiện trạng đất không có gì thay đổi nên đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án căn cứ bản vẽ đo đạc ngày 19/01/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2019; giá trị tài sản tranh chấp căn cứ theo kết quả của Hội đồng định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2019 để giải quyết. Sau khi Tòa án thẩm định tài sản tranh chấp đến nay, trên đất tranh chấp có một số cây tràm tự mọc, nguyên đơn không tranh chấp cây tràm tự mọc trên đất tranh chấp nên không yêu cầu thẩm định lại, trường hợp Tòa án giải quyết cho ai được quyền sử dụng đất thì người đó được hưởng số cây tràm đó; đối với 23 cây cam do Ông C5 trồng, nếu Tòa án tuyên các giao dịch giữa Ông C5 và Ông H vô hiệu thì nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cây cam cho Ông C5.

[2] Tại các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà T về việc yêu cầu Ông H trả diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 5, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện

bổ sung của Bà T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/10/2013 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Xuân C5; phụ lục Giấy chuyển nhượng đất ngày 29/9/2016 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4 với ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5; Văn bản thỏa thuận ngày 09/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4, ông Nguyễn Trung T11 với ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H) giữa ông Nguyễn Xuân C5 với ông Nguyễn Văn H.

Đối với diện tích đất 1.966,4m², thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với diện tích đất này, Ông H không có ý kiến, ông cũng không có yêu cầu phản tố nên thống nhất việc Bà T không tranh chấp với Ông H diện tích đất 1.966,4m² thuộc thửa 207 tờ bản đồ số 05 nêu trên. Ông H thống nhất đề nghị Tòa án căn cứ bản vẽ đo đạc ngày 19/01/2015; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2019; giá trị tài sản tranh chấp căn cứ theo kết quả của Hội đồng định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2019. Hiện nay, Ông H vẫn đồng ý giữ nguyên kết quả thẩm định và định giá nêu trên, đề nghị Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05 có nguồn gốc do cụ Nguyễn Văn C4 (cha Ông H) khai hoang vào năm 1982. Đến năm 1997, Cụ C4 chết, Ông H tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1994, Ông H có đơn xin kê khai đất khai hoang và được Ban nông nghiệp ấp 5, xã L xác nhận vào ngày 14/3/1994. Năm 1998, Ông H được Ủy ban nhân dân xã L lập tờ khai thuế. Ngày 23/6/1999, Ông H được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập danh sách.

Trong quá trình canh tác không có hiệu quả nên diện tích đất 8.225,7m² bị bỏ hoang khoảng 04 năm, Đến ngày 31/12/1991, Ông H làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L xin phục hóa số ruộng để canh tác và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, chuyển đơn của ông về Huyện ủy T (nay là Thị ủy T) giải quyết. Ngày 02/01/1992, Văn phòng Huyện ủy T xác nhận cho Ông H được khai hoang, phục hóa đối với diện tích đất ruộng nêu trên. Như vậy, việc Ông H khai hoang và sử dụng diện tích đất trên được Nhà nước cho phép và có thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước. Năm 2002, Ông H chuẩn bị cây tràm trồng thì bị Bà T tranh chấp cho đến nay. Chứng cứ Ông H nộp là các biên lai thuế, do Ông H có nhiều thửa đất nên cơ quan thuế không xác nhận cho Ông H là nộp thuế cho thửa đất nào là trách nhiệm của cơ quan thuế.

Trong lúc Ủy ban nhân dân xã đang giải quyết tranh chấp diện tích đất 8.225,7m² thì năm 2013, do cần tiền nên Ông H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân C5 phần đất khoảng 02 ha trong đó có thửa đất đang tranh chấp với Bà T 8.225,7m². Năm 2014, Bà T khởi kiện Ông H tại Tòa án. Đến năm 2016, khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử và tuyên phần đất tranh chấp giao cho Ông H thì phần đất này thuộc diện đất Lâm trường Chiến khu Đ (chưa

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên không làm thủ tục sang tên cho Ông C5 được. Vì vậy, Ông H và Ông C5 đã ra Văn phòng Thừa phát lại lập Vi bằng về việc chuyển nhượng đất với diện tích là 02 ha. Ông H đã bàn giao 02 ha đất này cho Ông C5 sử dụng trồng cam từ năm 2013, trong đó có diện tích đất đang bị tranh chấp 8.225,7m². Tờ trình số 20 của Ủy ban nhân dân xã L thì Ông H không được nhận nên không có ý kiến, sau khi vụ án được xét xử sơ thẩm lại, Ông H cho rằng Tờ trình số 20 của Ủy ban nhân dân xã L xác định diện tích 8.225,7m² đất tranh chấp do Cụ D3 và Cụ C3 khai phá là không đúng mà đất này là do Ông H tự khai phá. Do đó, Ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì các Giấy chuyển nhượng đất; văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H) giữa ông Nguyễn Xuân C5 với ông Nguyễn Văn H hai bên sẽ tự thương lượng hoặc sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có phát sinh tranh chấp.

[3] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị C2, bà Nguyễn Thị N, bà Vũ Thị Mỹ L5, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4:* Thống nhất với ý kiến của Ông H, khẳng định diện tích đất đang tranh chấp trên là của Ông H, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

[4] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T8, bà Trương Thị D2 (là con của cụ Trương Văn C3 và cụ Đỗ Thị B):* Thống nhất với yêu cầu của Bà T và khẳng định diện tích đất đang tranh chấp trên là của cha Bà T khai phá để lại cho Bà T, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

[5] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T9:* Thống nhất lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tự T10 trình bày:* Theo kết quả đo đạc ngày 25/11/2014 thể hiện diện tích đất 460,5m², thuộc thửa đất 194, tọa lạc tại xã H, huyện B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông T10. Hiện nay, Bà T và Ông H không tranh chấp diện tích đất này nên Ông T10 không có ý kiến và yêu cầu nào khác, Ông T10 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

[7] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5 thống nhất trình bày:*

Ông C5 biết rất rõ việc tranh chấp giữa Bà T với Ông H từ lâu. Năm 2013, do Ông H gặp khó khăn về kinh tế nên Ông C5 có cho Ông H mượn tiền nhiều lần mà không có tiền trả nên Ông H chuyển nhượng (Giấy tay) cho Ông C5 phần đất ruộng khoảng trên 02ha, thuộc khu vực ngã ba Cây Cầy, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay giữa Ông H và Bà T. Do trên đất có một số cây tràm tự mọc nên Ông C5 vẫn để cho Ông H chăm sóc tràm đến khi thu hoạch thì mới giao đất cho Ông C5. Sau đó, phát sinh tranh chấp với Bà T thì Ông C5 biết đất tranh chấp (chưa được giải quyết xong) nhưng Ông C5 cho rằng Ông H có giấy tờ nộp thuế đầy đủ nên Ông C5 vẫn nhận chuyển nhượng. Đến

khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử xong và tuyên phần đất tranh chấp giao cho Ông H thì do phần đất này thuộc diện đất Lâm phần nên không làm thủ tục sang tên cho Ông C5 được. Vì vậy, Ông C5 và Ông H đã ra Văn phòng Thừa phát lại lập Vi bằng về việc chuyển nhượng đất để làm tin. Ông H đã giao đất cho Ông C5 từ năm 2013 và Ông C5 đã nhận canh tác trên đất cho đến nay. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa Ông C5 và Ông H là hợp pháp. Ông C5 cho rằng Bà T có sự nhầm lẫn, gia đình Bà T có khai phá phần đất phía trong, phần đất tranh chấp hiện nay là phần đất phía ngoài. Ông H có đơn xin khai hoang có Ủy ban nhân dân xã xác nhận, Văn phòng Huyện ủy T có cho Ông H khai hoang đất ruộng nên Ông C5 cho rằng phần đất tranh chấp là của cha Ông H để lại cho Ông H là đúng.

Ông C5 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, không đồng ý hủy các Giấy chuyển nhượng đất và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 8.733 m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H) giữa Ông C5 với Ông H; không đồng ý công nhận diện tích đất 8.225,7m² trên cho Bà T vì đất này Ông C5 đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ Ông H. Ông C5 xác định ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H) giữa ông Nguyễn Xuân C5 với ông Nguyễn Văn H hai bên sẽ tự thương lượng hoặc sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có phát sinh tranh chấp.

[8] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bắc T trình bày:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 20/01/2016; Công văn số 123/PTN&MT-ĐĐ ngày 15/4/2015 và Công văn số 232/ PTN&MT-ĐĐ ngày 29/6/2015, theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện B được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 27/3/2014; đối với thửa đất 193, tờ bản đồ số 05, hiện nay Bà T tranh chấp với Ông H, được quy hoạch đất ở (ONT) và trồng cây lâu năm (CLN), chủ thể quản lý sử dụng đất thực hiện theo Bản án có hiệu lực pháp luật, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể đó theo hình thức (công nhận, giao đất, thuê đất) phải dựa vào kết quả xử lý theo tinh thần chỉ đạo tại (Công văn số 293/UBND-KTN ngày 25/01/2014 và Công văn số 827/UBND-KTN ngày 23/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

[9] Tại Báo cáo số 447/BC-PTN&MT ngày 23/4/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến như sau:

Đối với phần diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương đang tranh chấp, hiện tại (đến ngày 23/4/2018) Ủy ban nhân dân huyện B không có quyết định nào thu hồi đất liên quan đến diện tích nêu trên. Việc xác định diện tích 8.733m² này do đối tượng nào quản lý, sử dụng trên thực tế, có đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án liên

hệ Ủy ban nhân dân xã H để xác định đối tượng quản lý, sử dụng, nguồn gốc đất và điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên (Theo khoản 2 Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014). Đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H thuộc đất Lâm trường chiến khu D, nằm trong ranh giới đất thuộc Quyết định số 6073/QĐ-UB ngày 12/12/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (cũ). Đối với trường hợp sử dụng đất thuộc ranh giới đất Lâm trường chiến khu D theo Quyết định số 6073/QĐ-UB, căn cứ Phương án xử lý đợt 1, 2 của Ủy ban nhân dân huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt: “...đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc đất trước ngày 26/12/1983 hoặc người sử dụng đất đầu tiên có hộ khẩu trong tỉnh sử dụng đất từ ngày 26/12/1983 đến ngày 12/12/1996 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[9] Tại Công văn số 02-CV/VPTU ngày 18/6/2020 của Văn phòng Thị ủy T phúc đáp như sau:

Văn phòng Thị ủy T (Huyện ủy T cũ) không có văn bản xác nhận ngày 02/01/1992 trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 cho Ông H; người xác nhận cho Ông H trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 là ông Võ Văn N5 - nguyên Phó Chánh Văn phòng Huyện ủy (cũ) đã mất; con dấu của Văn phòng Huyện ủy T sử dụng năm 1992 xác nhận ngày 02/01/1992 trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 cho Ông H hiện tại không còn lưu giữ; Văn phòng Thị ủy T không thể xác nhận phần đất tranh chấp có diện tích 8.225,7m², thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05, tại xã L cũ nay là xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương bởi vì người ký xác nhận trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 cho ông Nguyễn Văn H là ông Võ Văn N5 - nguyên Phó Chánh Văn phòng Huyện ủy (cũ) đã mất. Căn cứ vào quyền Công văn đến (Quyển số 02) các xã trong Huyện từ 05/7/2004 của Huyện ủy T thì Văn phòng Huyện ủy T không nhận được Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004 của Ủy ban nhân dân xã L.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Trương Thị T diện tích đất 4.112,85m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo, được ký hiệu trong bản vẽ vị trí A), có tứ cận; hướng Đông giáp đường ĐT 746, có cạnh dài 49,04m; hướng Tây giáp thửa đất 207, có cạnh dài 38,59m; hướng Nam giáp phần còn lại thửa đất 193, có cạnh dài 95,15m; hướng Bắc giáp thửa đất 194 của ông Nguyễn Tự T10, có cạnh dài 79,95m.

Bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Nhà nước.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu Ông H trả diện tích đất 1.966,4m², thuộc thửa đất 207, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2016/DSPT ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện B như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

* Tại Quyết định kháng nghị số 235/2017/KN-DS ngày 25/8/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2016/DSST ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

* Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 20/2017/DS-GĐT ngày 28/11/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2016/DSST ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

* Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 26/2019/TB-TA của Tòa án nhân dân tối cao ngày 20/02/2019 xác định: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa xác minh làm rõ vị trí cụ thể của thửa đất Ông H xin khai hoang phục hóa cũng như chưa xác minh tại Văn phòng Huyện ủy đồng ý cho Ông H khai hoang, phục hóa số ruộng trong đơn là số ruộng có diện tích và vị trí như thế nào là chưa đủ căn cứ. Đồng thời, theo các tài liệu thì từ năm 1991, Ông H mới có đơn xin đất ruộng để canh tác còn trước đó, Ông H không có chứng cứ chứng minh đất tranh chấp do cha Ông H hoặc Ông H canh tác và được quyền sử dụng. Vì vậy, chưa đủ cơ sở xác định Ông H được quyền sử dụng hợp pháp đất tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho Ông H toàn bộ đất tranh chấp là chưa đủ cơ sở. Quyết định Giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2016/DSST ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện B và định hướng khi giải quyết lại vụ án cần lưu ý đến công sức của người khai phá quản lý trong thời gian từ năm 1978-1994 cũng như người đang quản lý sử dụng là có cơ sở.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, Điều 184, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 5, Điều 20, Điều 95, Điều 100, Điều 106, Luật Đất đai năm 2003; Điều 122 và Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 4.112,85m², thuộc một phần thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 4.112,85m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại xã H cho Bà T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch: Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/10/2013 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Xuân C5; phụ lục Giấy chuyển nhượng đất ngày 29/9/2016 giữa ông Nguyễn Văn H, Lê Thị T6, Nguyễn Thị Thu T7, Nguyễn Trung H4 và ông Nguyễn Xuân C5 và Phạm Thị H5; Văn bản thỏa thuận ngày 09/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, Lê Thị T6, Nguyễn Thị Thu T7, Nguyễn Trung H4, Nguyễn Trung T11 với ông Nguyễn Xuân C5 và Phạm Thị H5 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Xuân C5 phải giao trả cho bà Trương Thị T diện tích đất 4.112,85m², thuộc một phần thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương gắn liền tài sản trên đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo ký hiệu khu I), có tứ cận; Đông giáp đường ĐT 746, có cạnh dài 49,04m; Tây giáp thửa đất 207, có cạnh dài 38,59m; Nam giáp phần còn lại thửa đất 193, có cạnh dài 95,15m; Bắc giáp thửa đất 194 của ông Nguyễn Tự T10, có cạnh dài 79,95m.

Ông Nguyễn Văn H được quản lý, sử dụng diện tích đất 4.112,85m², thuộc một phần thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương gắn liền tài sản trên đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo ký hiệu khu II).

Bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Bà Trương Thị T có nghĩa vụ hoàn lại giá trị cây trồng cho Ông C5 là 56 cây cam x giá trị 170.000 đồng/cây là 9.520.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền công chăm sóc cây tràm. Tổng cộng Bà T phải thanh toán cho Ông C5 số tiền 209.520.000 đồng (Hai trăm lẻ chín triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất

cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu Ông H trả diện tích đất 1.966,4m², thuộc thửa đất 207, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/10/2020 bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông Nguyễn Sa L đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn do ông Nguyễn Duy L đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân C5 và Phạm Thị H5 xác định không có yêu gì đối với vụ án này, nêu giữa Ông H với Ông C5 và Bà H5 có phát sinh tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 5, xã L (nay là xã H) thì Ông C5 và Bà H5 sẽ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác.

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: Bị đơn Ông H cho rằng nguồn gốc diện tích 8255,7m² thuộc thửa 193 đang tranh chấp có nguồn gốc là do cha Ông H là cụ Nguyễn Văn C4 khai hoang. Sau khi Cụ C4 chết thì Ông H tiếp tục quản lý, đăng ký kê khai và nộp thuế thể hiện bằng đơn ngày 31/12/1991 Ông H làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L xin phục hóa số ruộng để canh tác và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, chuyển đơn của Ông H về Huyện ủy T (nay là Thị ủy T) giải quyết. Ngày 02/01/1992, Văn phòng Huyện ủy T xác nhận cho Ông H được khai hoang, phục hóa đối với diện tích đất ruộng nêu trên. Tuy nhiên, các giấy tờ trên cũng không thể hiện việc Ông H khai hoang, đóng thuế cho phần đất nào và đất Cụ C4 đã khai hoang và giao cho Ông H thì việc Ông H lại khai do Ông H khai hoang là không phù hợp. Ngoài phần đất tranh chấp thuộc thửa 193 thì bị đơn còn nhiều thửa đất khác tại địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004 của Ủy ban nhân dân xã L trên cơ sở hoà giải tranh chấp từ năm 2002 giữa Ông H và cụ Chuẩn đã xác định nguồn gốc đất là do cụ Chuẩn (cha của Bà T) và cụ Nguyễn Văn D3 khai hoang quản lý sử dụng đến năm 1984 thì Cụ D3 giao lại cho Cụ C4 (cha của Ông H) quản lý sử dụng để xác định nguồn gốc đất có công khai phá của Cụ C3 là có căn cứ. Xét về quá trình quản lý sử dụng: nguyên đơn cho rằng Cụ C3 và nguyên đơn trực tiếp quản lý sử dụng và trồng trọt trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Quá trình quản lý sử dụng nguyên đơn cũng không kê khai, đăng ký và đóng thuế đối với phần đất này. Hồ sơ vụ án thể hiện năm

1994, Ông H có đơn xin kê khai đất khai hoang và được Ban nông nghiệp ấp 5, xã L xác nhận vào ngày 14/3/1994, năm 1998 Ông H được Ủy ban nhân dân xã L lập tờ khai thuế và đến năm 1999 (BL364) Ông H được cấp giấy chứng nhận kê khai đăng ký thửa đất 193 đang tranh chấp. Năm 2002, Ông H tranh chấp với Cụ C3 khi Cụ C3 cày đất để trồng tràm thì Ủy ban nhân dân xã L có giải quyết nhưng không xác định cây tràm trên đất là của ai trồng. Số tràm này vào năm 2013 Ông H khai thác thì Bà T có tranh chấp và tại biên bản hòa giải ngày 03/7/2014 (BL354) Bà T đồng ý để Ông H khai thác số tràm này. Nếu sau này chứng minh đất tranh chấp là của Bà T thì Ông H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cây tràm đã bán là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi Bà T khởi kiện vụ án này cũng không yêu cầu Ông H bồi thường số tiền bán cây tràm như trên. Như vậy, có căn cứ chứng minh nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 193 hiện các bên tranh chấp là do cha của Bà T là Cụ C3 và Cụ D3 khai hoang những năm 1978, 1979 (đến năm 1984 Cụ D3 giao lại cho Cụ C4 cha của bị đơn quản lý, sử dụng). Theo công văn số 428/UBND- KT ngày 11/6/2021 của Ủy ban nhân dân xã H xác định: *“Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05 đang tranh chấp ông Nguyễn Văn H là người thừa hưởng lại của cha là ông Nguyễn Văn C4 (đã chết) có công khai phá. Bà Trương Thị T là người thừa hưởng lại của cha là ông Trương Văn C3 (đã chết) do có công khai phá. Từ các biên bản xác minh, chứng cứ thu thập UBND xã H xét thấy hai bên cùng có công khai phá khu đất đang tranh chấp”*. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 4.112,85m², thuộc một phần thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 06/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

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] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Bà T tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 1.966,4m², thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 5 xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn Ông H trả lại diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương: Bà T cho rằng diện tích đất này có nguồn gốc cụ Trương Văn C3 (đã chết) và cụ Nguyễn Văn D3 (đã chết) cùng khai hoang. Cụ C3 và Cụ D3 canh tác đến năm 1984, Cụ D3 không canh tác nữa mà giao cho

Cụ C3 và cụ Nguyễn Văn C4 (Cụ C4 là cha của ông Nguyễn Văn H), cùng canh tác và trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 1989 - 1990, Nhà nước giao phần đất ruộng cho Công ty Pan Viet trồng chuối, riêng phần đất thửa 193 Công ty Pan Viet không canh tác. Đến năm 1994, Công ty Pan Viet làm ăn không hiệu quả nên giải thể, diện tích đất thửa 193 bị bỏ hoang. Gia đình Cụ C3 tiếp tục canh tác trồng cây hoa màu nhưng không hiệu quả nên chuyển sang trồng tràm và thanh lý làm nhiều đọt. Năm 2002, Bà T và Cụ C3 tiếp tục canh tác trồng tràm. Năm 2003, Cụ C3 chết, Bà T tiếp tục quản lý, sử dụng trồng tràm diện tích đất nêu trên. Đến năm 2013, Ông H tự ý vào khai thác số cây tràm trên đất do Bà T trồng từ năm 2002 nên Bà T làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã H để yêu cầu ngăn chặn, đồng thời yêu cầu hòa giải tranh chấp. Do Ủy ban nhân dân xã H hòa giải không thành nên Bà T khởi kiện yêu cầu Ông H trả lại diện tích đất trên.

Bị đơn Ông H cho rằng diện tích đất đang tranh chấp 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05 có nguồn gốc do cụ Nguyễn Văn C4 (cha Ông H) khai hoang vào năm 1982. Đến năm 1997, Cụ C4 chết, Ông H tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến ngày 31/12/1991, Ông H làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L xin phục hóa số ruộng để canh tác và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, chuyển đơn của ông về Huyện ủy T (nay là Thị ủy T) giải quyết. Ngày 02/01/1992, Văn phòng Huyện ủy T xác nhận cho Ông H được khai hoang, phục hóa đối với diện tích đất ruộng nêu trên. Như vậy, việc Ông H khai hoang và sử dụng diện tích đất trên được Nhà nước cho phép và có thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước. Năm 1994, Ông H có đơn xin kê khai đất khai hoang và được Ban Nông nghiệp ấp 5, xã L xác nhận vào ngày 14/3/1994. Năm 1998, Ông H được Ủy ban nhân dân xã L lập tờ khai thuế. Ngày 23/6/1999, Ông H được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập danh sách. Năm 2002, Ông H chuẩn bị cây tràm trồng thì bị Bà T tranh chấp cho đến nay.

Xét thấy, tại Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004 của Ủy ban nhân dân xã L đã xác định đất tranh chấp có nguồn gốc do cha của Bà T là cụ Trương Văn C3 cùng với cụ Nguyễn Văn D3 khai hoang năm 1978 -1979. Đến năm 1994, Công ty Pan Viet làm ăn không hiệu quả nên giải thể, diện tích đất thửa 193 bị bỏ hoang. Gia đình Cụ C3 tiếp tục canh tác trồng cây hoa màu nhưng không hiệu quả nên chuyển sang trồng tràm và thanh lý làm nhiều đọt. Năm 2002, Bà T và Cụ C3 tiếp tục canh tác trồng tràm. Năm 2003, Cụ C3 chết, Bà T tiếp tục quản lý, sử dụng trồng tràm diện tích đất nêu trên. Đến năm 2013, Ông H tự ý vào khai thác số cây tràm trên đất do Bà T trồng từ năm 2002 nên Bà T đã liên tục khiếu nại cho đến nay. Do đó, Ông H không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp trên. Đồng thời, tại Công văn phúc đáp số 364/UBND-KT ngày 13/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: Về việc Ông H khai thuế, do trước đây việc kê khai thu thuế còn thuộc Ủy ban nhân dân xã L nên Ủy ban nhân dân xã H không nắm rõ việc nộp thuế, kê khai thuế đối với trường hợp của ông Nguyễn Văn H. Về Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004 của Ủy ban nhân dân xã L trong đó có nội dung đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi diện tích 8.225,7m² thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05 giao cho Ủy ban nhân dân xã L quản lý làm đất công, đến nay chưa có quyết định nào của cấp trên thu

hồi đối với diện tích đang tranh chấp. Theo hiện trạng thực tế, Ủy ban nhân dân xã H cho rằng thửa đất đang tranh chấp hiện nay Ông H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân C5 (bằng giấy tay) không có giá trị pháp lý. Ủy ban nhân dân xã H xác định đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05 thì ông Nguyễn Văn H là người thừa hưởng lại của cha là cụ Nguyễn Văn C4 (đã chết) và bà Trương Thị T là người thừa hưởng lại của cha là cụ Trương Văn C3 (đã chết) cũng có công khai phá. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng chứng cứ mà nguyên đơn khởi kiện là Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004 của Ủy ban nhân dân xã L nhưng trong hồ sơ không thấy có bản chính tờ trình trên, nên chứng cứ này không có giá trị pháp lý. Xét thấy, Ủy ban nhân dân xã L đã xác nhận Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004 được chứng thực bản sao đúng với bản chính ngày 29/9/2014 (BL22), đồng thời ông Nguyễn Thanh Nhã nguyên là bí thư xã L đã xác nhận nội dung tờ trình trên là đúng (BL số 675). Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày này của đại diện bị đơn.

Ông H không xuất trình được chứng cứ chứng minh từ năm 1978 đến năm 1998 Ông H là người khai phá phần đất tranh chấp. Lời khai của Ông H là có sự mâu thuẫn với nhau khi thì khai đất tranh chấp là do cha ông là Cụ C4 khai phá để lại, khi thì khai do Ông H được Văn phòng Huyện ủy T (cũ) cho phép khai hoang, phục hoá. Trên thực tế, vị trí đất tranh chấp nằm sát con đường đi (thể hiện trên bản vẽ thửa 193) còn số ruộng theo Ông H kê khai đăng ký nằm vị trí phía bên trong khu đất tranh chấp. Đối với chứng cứ Ông H cung cấp gồm có: Đơn xin khai phá đất để chanh tác ngày 31/12/1991, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L ngày 01/01/1992; Đơn xin xác nhận việc khai hoang ngày 31/12/1991 có xác nhận của Văn phòng Huyện ủy T ngày 02/01/1992; Đơn xin khai phá đất ngày 14/3/1994 có xác nhận của Ban Nông nghiệp ấp 5; Giấy chứng nhận đăng ký đất do Hội đồng xét cấp đất xã L lập ngày 23/6/1999; Tờ khai diện tích tình thuế sử dụng đất nông nghiệp về thuế đất ở nông thôn; các biên lai thu thuế sử dụng đất. Các chứng cứ trên đều thể hiện một cách thống nhất Ông H có xin khai phá số ruộng là 02ha nhưng không xác định rõ vị trí, ô thửa nào, số ruộng của Ông H chỉ xin khai phá 02ha nhưng trên thực tế tổng diện tích đất Ông H sử dụng và diện tích đất tranh chấp là hơn 2,6ha. Hơn nữa, tại Công văn số 02-CV/VPTU ngày 18/6/2020 của Văn phòng Thị ủy T cung cấp thông tin: *“Văn phòng Thị ủy T (Huyện ủy T cũ) không có văn bản xác nhận ngày 02/01/1992 trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 cho Ông H; người xác nhận cho Ông H trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 là ông Võ Văn N5 - nguyên Phó Chánh Văn phòng Huyện ủy (cũ) đã mất; con dấu của Văn phòng Huyện ủy T sử dụng năm 1992 xác nhận ngày 02/01/1992 trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 cho Ông H hiện tại không còn lưu giữ; Văn phòng Thị ủy T không thể xác nhận phần đất tranh chấp có diện tích 8.225,7m², thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05, tại xã L cũ nay là H, huyện B, tỉnh Bình Dương bởi vì người ký xác nhận trong đơn xin xác nhận ngày 31/12/1991 cho ông Nguyễn Văn H là ông Võ Văn N5 - nguyên Phó Chánh Văn phòng Huyện ủy (cũ) đã mất. Căn cứ vào quyển Công văn đến (Quyển số 02) các xã trong Huyện từ 05/7/2004 của Huyện ủy T thì Văn phòng Huyện ủy T không nhận được Tờ trình số 20/TT-UB ngày 05/12/2004 của UBND xã L”*. Mặc khác, Đơn xin khai phá

đất để chanh tác có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L ngày 01/01/1992; Đơn xin xác nhận việc khai hoang có xác nhận của Văn phòng Huyện ủy T ngày 02/01/1992; Giấy chứng nhận đăng ký đất do Hội đồng xét cấp đất xã L lập ngày 23/6/1999; Tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp về thuế đất ở nông thôn; các biên lai thu thuế sử dụng đất do Ông H xuất trình đều không ghi cụ thể vị trí thửa đất mà Ông H xin khai hoang cũng như kê khai nộp thuế. Do đó, không xác định được vị trí đất mà Ông H xin khai hoang có phải là thửa đất 193 đang tranh chấp với Bà T hay không.

Ngoài ra, tại Báo cáo số 447/BC-PTN&MT ngày 23/4/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến như sau: Đối với phần diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương đang tranh chấp, hiện tại (đến ngày 23/4/2018) Ủy ban nhân dân huyện B không có quyết định nào thu hồi đất liên quan đến diện tích nêu trên. Việc xác định diện tích 8.733m² này do đối tượng nào quản lý, sử dụng trên thực tế, có đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân xã H để xác định đối tượng quản lý, sử dụng, nguồn gốc đất và điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên (Theo khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014). Đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H thuộc đất lâm trường chiến khu D, nằm trong ranh giới đất thuộc Quyết định số 6073/QĐ-UB ngày 12/12/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (cũ). Đối với trường hợp sử dụng đất thuộc ranh giới đất lâm trường chiến khu D theo Quyết định số 6073/QĐ-UB, căn cứ Phương án xử lý đợt 1, 2 của UBND huyện đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt: “...đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc đất trước ngày 26/12/1983 hoặc người sử dụng đất đầu tiên có hộ khẩu trong tỉnh sử dụng đất từ ngày 26/12/1983 đến ngày 12/12/1996 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Căn cứ vào các văn bản phúc đáp đã viện dẫn trên, cùng với những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận thấy cả nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được nguồn gốc diện tích đất 8.225,7m² thuộc thửa số 193 thuộc quyền sử dụng của mình nhưng có căn cứ xác định được nguồn gốc đất là do cụ Trương Văn C3 là cha Bà T (đã chết) cùng với cụ Nguyễn Văn D3 (đã chết) khai hoang từ năm 1978-1979. Đến năm 1994, Cụ D3 không trực canh nữa nên giao cho Cụ C3 và cụ Nguyễn Văn C4 (là cha Ông H) trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà T và Ông H đều là những người được thừa hưởng diện tích đất 8.225,7m² từ cha ruột của mình là cụ Trương Văn C3 và cụ Nguyễn Văn C4 cùng có công khai phá.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 20/2017/DS-GĐT ngày 28/11/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 26/2019/TB- của Tòa án nhân dân tối cao ngày 20/02/2019 cũng đã định hướng khi giải quyết lại vụ án cần lưu ý đến công sức của người khai phá quản lý trong thời gian từ 1978-1994 cũng như người đang quản lý sử dụng. Đồng thời, tại Công văn số 428/UBND-KT ngày 11/6/2021 của Ủy ban nhân dân xã H xác định: “Thửa đất số 193, tờ

bản đồ số 05 đang tranh chấp ông Nguyễn Văn H là người thừa hưởng lại của cha là ông Nguyễn Văn C4 (đã chết) có công khai phá. Bà Trương Thị T là người thừa hưởng lại của cha là ông Trương Văn C3 (đã chết) do có công khai phá. Từ các biên bản xác minh, chứng cứ thu thập UBND xã H xét thấy hai bên cùng có công khai phá khu đất đang tranh chấp". Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà T, chia đôi diện tích đất tranh chấp cho Bà T và Ông H mỗi người được hưởng ½ diện tích, buộc Ông H phải có trách nhiệm trả cho Bà T ½ diện tích đất tranh chấp 8.225,7m² là 4.112,85m², thuộc một phần thửa 193 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 5, 20, 95, 100 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên vô hiệu: Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/10/2013 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Xuân C5; phụ lục Giấy chuyển nhượng đất ngày 29/9/2016 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4 với ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5; Văn bản thỏa thuận ngày 09/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4, ông Nguyễn Trung T11 với ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất 8.225,7m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05, tại ấp 05, xã L (nay là xã H). Nhận thấy, trong khi vụ việc tranh chấp với Bà T phát sinh từ năm 2002, chưa được giải quyết xong nhưng ngày 28/10/2013 Ông H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân C5 phần đất 2,6ha (BL474-BL484), trong đó có cả phần đất tranh chấp với Bà T. Như vậy, Ông H xin khai phá 02ha nhưng lại chuyển nhượng cho Ông C5 2,6ha là không đúng với lời khai ban đầu, cũng không đúng như diện tích trong đơn xin khai phá đất do Văn phòng Huyện ủy xác nhận. Năm 2014, Bà T khởi kiện Ông H tại Tòa án, Ông H không cung cấp cho Tòa án thông tin về việc chuyển nhượng cho Ông C5 diện tích đất trên. Đến năm 2016, khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử và tuyên phần đất tranh chấp giao cho Ông H, phần đất này thuộc diện đất lâm phần, không làm thủ tục sang tên cho Ông C5 được thì Ông H và Ông C5 đã ra Văn phòng Thừa phát lại lập Vi bằng về việc chuyển nhượng đất. Xét việc chuyển nhượng đất giữa Ông C5 với Ông H xảy ra năm 2013, căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122 và Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Ông H không đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì Ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất đang có tranh chấp. Như vậy, giao dịch Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/10/2013 giữa Ông H với Ông C5; phụ lục Giấy chuyển nhượng đất ngày 29/9/2016 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4 với ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5; Văn bản thỏa thuận ngày 09/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị Thu T7, ông Nguyễn Trung H4, ông Nguyễn Trung T11 với ông Nguyễn Xuân C5 và bà Phạm Thị H5 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất 8.225,7m² thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 05 tại ấp 5, xã L (nay là xã H) là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Về hậu quả

pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, do các chủ thể thực hiện giao dịch không có yêu cầu nên căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết, trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có đơn yêu cầu là phù hợp với hướng dẫn tại khoản 2 mục III của Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về một số vấn đề nghiệp vụ.

Trên diện tích đất 4.112,85m² giao cho Bà T, hiện có tài sản cây trồng của Ông C5 đã đầu tư trên đất gồm có 56 cây cam, Bà T phải trả lại giá trị 56 cây cam trên diện tích đất cho Ông C5. Đối với số 2.500 cây tràm trên đất các đương sự thừa nhận là cây tự mọc, Ông C5 cũng có công chăm sóc nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà T phải hoàn lại cho Ông C5 số tiền công chăm sóc cây tràm là 200.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0031171 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền