

Bản án: 757/2024/DS-PT

Ngày 12 – 9 - 2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy một phần quyết định hành
chính cá biệt”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Bá Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 533/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần quyết định hành chính cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 5 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2806/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1.1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022); có mặt.

1.2. Ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ 1, khu phố 6, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022); có mặt.

2. Bị đơn: Ủy ban nhân dân xã T; địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tấn P; chức vụ: Cán bộ địa chính (Văn bản ủy quyền số 22 ngày 22/01/2024); có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Thanh H – Phó Chủ tịch UBND xã T; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3.2. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: 252B, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957 (chết ngày 24/8/2023).

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

3.3.1. Ông Phan Minh T, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 7, ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

3.3.2. Bà Phan Thị Tuyết T1, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ 4, ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

3.3.3. Bà Phan Thị Thanh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp B, xã Thuyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

3.4. Phạm Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thanh V, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Công văn số 953/UBND-KT ngày 08/3/2023); vắng mặt.

3.6. Ông Phạm Thanh L1 (con ông Phạm Văn L); vắng mặt.

3.7. Bà Trần Thị Hồng D (vợ ông Phạm Thanh L1); vắng mặt.

3.8. Cháu Phạm Thanh L2, sinh năm 2012;

3.9. Cháu Phạm Thanh L3, sinh năm 2020;

Người đại diện hợp pháp của cháu Luân, cháu Lộc: Ông Phạm Thanh L1 và bà Trần Thị Hồng D (cha mẹ ruột); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.10. Ông Lê Minh S (con rể ông Phạm Văn L); vắng mặt.

3.11. Bà Phạm Thị Ngọc L4 (con gái ông Phạm Văn L); vắng mặt.

3.12. Cháu Lê Minh Q, sinh năm 2009;

3.13. Cháu Lê Phạm Quỳnh N, sinh năm 2017;

Người đại diện hợp pháp của cháu Q, cháu N: Ông Lê Minh Q và cháu Lê Phạm Quỳnh N (cha mẹ ruột); vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.14. Ủy ban nhân dân huyện B; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành T5, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện B; vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ 4, ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4.2. Bà Trần Thị T7, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ 4, ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4.3. Bà Bùi Thị L4, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ 4, ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* ông Phạm Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 31/01/2023 (nộp Tòa án ngày 02/02/2023), đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/10/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1928 (chết 01/11/2007) và ông Phạm Văn Lèo (chết 08/11/1970) là cha mẹ của ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Đ, bà Nguyễn Thị M, bà Phạm Thị Nở.

Năm 1976, hưởng ứng lời kêu gọi của Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã Thường Tân vận động người dân trở về quê, bà C đã xin phép UBND xã T cho khai hoang, phục hóa phần đất 3.819,4m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và được đồng ý. Bà C đã quản lý sử dụng phần đất này từ năm 1976 đến khi bà C chết; quá trình quản lý sử dụng không có ai khiếu nại, tranh chấp; UBND xã T, UBND huyện B cũng không lập biên bản vi phạm hay xử lý hành chính đối với việc sử dụng đất của bà C.

Sau khi bà C chết, anh chị em thống nhất giao phần đất trên cho ông L quản lý sử dụng. Hiện nay, trên đất gia đình ông L đã cất nhà, trồng cây lâu năm. Quá trình quản lý sử dụng, ông L đã nhiều lần liên hệ UBND xã T kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng UBND xã T cho rằng phần đất trên là đất công thuộc quyền quản lý sử dụng của UBND xã T, nên không giải quyết. Ông L có khiếu nại UBND xã T lên UBND huyện B thì UBND huyện B trả lời bằng Công văn số 607/UBND-BTCD ngày 16/3/2020, theo nội dung công văn trên thì ngày 21/9/2017 UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 2525/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng cho UBND xã T được quyền sử dụng phần đất 3.819,4m² vào mục đích đất trồng cây lâu năm thuộc quỹ đất công ích 05% của xã. Ông L nhận thấy Quyết định số 2525/QĐ-UBND là chưa đúng quy định pháp luật, do: Nguồn gốc đất là của bà C khai hoang, phục hóa, sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay, không phải đất có nguồn gốc đất công do UBND xã T quản lý sử dụng từ năm 1975 đến nay; việc UBND xã T tự kê khai, xác định phần đất có nguồn gốc đất công và làm thủ tục xin UBND tỉnh Bình Dương công nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, xâm phạm quyền lợi của gia đình ông L. Bà C

quản lý sử dụng đất không bị tranh chấp, hay chính quyền xử phạt, sau đó đến ông L quản lý sử dụng, trên đất có tài sản của gia đình; UBND xã T không có tài sản trên đất, không quản lý sử dụng đất từ năm 1975 đến nay. Việc UBND tỉnh Bình Dương công nhận đất tranh chấp cho UBND xã T là sai đối tượng sử dụng đất; đối chiếu quy định tại Điều 132 Luật Đất đai năm 2013 thì Quyết định số 2525/QĐ-UBND thiếu cơ sở chứng cứ, cơ sở pháp lý về nguồn gốc đất hình thành, bổ sung quỹ đất công để công nhận đất công ích 05% của xã. Trình tự, thủ tục công nhận quyền sử dụng đất trên cho UBND xã T chưa đúng quy định pháp luật, vì Nhà nước chưa ban hành quyết định thu hồi đất, chưa giải quyết quyền lợi cho gia đình ông L mà ban hành Quyết định số 2525/QĐ-UBND công nhận đất cho UBND xã T sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm thuộc quỹ đất công ích 05% của xã.

Nguyên đơn yêu cầu:

1. Công nhận ông L là người có quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 3.819,4m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Hủy một phần Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương liên quan đến phần đất diện tích 3.819,4m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, tại xã Thường Tân, huyện B để ông L làm thủ tục kê khai, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Giá trị phần đất tranh chấp tạm tính 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTĐ ngày 07/08/2008 và Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ ngày 01/12/2011 giữa UBND xã T với ông Phạm Văn L vô hiệu.

Bị đơn trình bày:

Nguồn gốc quá trình quản lý sử dụng đất: Trước năm 1975 là đất trồng, không ai canh tác sử dụng; sau năm 1975 đất tranh chấp do UBND xã quản lý sử dụng, không ai canh tác sử dụng; khoảng năm 1976, bà Nguyễn Thị C thuộc gia đình liệt sỹ, chưa có đất sử dụng, UBND xã cho bà C phục hóa, sử dụng (chỉ trao đổi không có giấy tờ giao đất, cho thuê đất sử dụng) cho đến năm 1994; thời điểm bà C phục hóa, sử dụng thì hiện trạng đất là cây chòi, cây tạp, cỏ dại. Các con bà C là ông N, bà Đ, bà M, bà N, ở riêng không có chung sống cùng bà C, không canh tác sử dụng đất, sau này bà C già yếu thì ông L tiếp tục canh tác sử dụng đất. Khoảng năm 1994, UBND xã lập hợp đồng thuê đất với gia đình bà C toàn bộ thửa đất số 97 nhưng không thu tiền thuê đất do gia đình chính sách (thời gian cho thuê từ năm 1994 đến năm 2004, hiện nay UBND xã không còn hồ sơ lưu đối với thuê đất trong giai đoạn này). Đến khoảng năm 2004 hết hợp đồng thuê đất nhưng gia đình bà C tiếp tục sử dụng đất. Trong quá trình quản lý chưa chặt chẽ, UBND xã lập thủ tục cho thuê đất chậm so với thời gian thuê đất. Do đó, đến năm 2008, UBND xã lập Hợp đồng số 09/HĐTĐ ngày 07/10/2008 cho ông L (ông L sinh sống cùng bà C, thời điểm này bà C đã già yếu, hết sức lao động) thuê toàn bộ thửa đất số 97 với thời hạn 05 năm, từ ngày 01/11/2004 đến ngày 01/1/2009 với số tiền 1.972.125 đồng, ông L đã ký hợp đồng thuê đất với UBND xã và nộp tiền thuê đất cho UBND xã. Đến năm 2009, hết hạn hợp đồng thuê đất, ông L vẫn sử dụng đất. Đến ngày 01/12/2011, UBND xã ký Hợp đồng số 12/HĐTĐ cho ông L thuê 8.259m² đất thuộc các thửa số 57, 68, tờ bản

đồ số 10 và số 97, tờ bản đồ số 33, thời hạn thuê 05 năm, kể từ ngày 01/11/2009 đến ngày 01/11/2014 với số tiền 3.944.250 đồng. Ngày 12/01/2012, ông L nộp số tiền 3.944.250 đồng. Năm 2012, UBND xã lập hồ sơ trình UBND huyện B công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của UBND xã trong đó có thửa đất số 97 với diện tích 3.995m², tại thời điểm trình UBND huyện công nhận, UBND xã không có niêm yết công khai danh sách các thửa đất trình UBND huyện phê duyệt đất công ích. Ngày 14/6/2012, UBND huyện B ban hành Quyết định số 5580/QĐ-UBND phê duyệt quỹ đất công, công ích của xã Thường Tân, trong đó có thửa đất số 97 với diện tích 3.995m². Ngày 15/6/2017, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1873/QĐ-UBND phê duyệt danh mục quỹ đất công, công ích của xã Thường Tân, trong đó có thửa đất số 97 với diện tích 3.819,4m². Ngày 21/9/2017, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2525/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất cho UBND.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Đ, bà Nguyễn Thị M, bà Phạm Thị N, ông Lê Minh S, ông Phạm Thanh L1, bà Phạm Thị Ngọc L4, bà Trần Thị Hồng D, cháu Phạm Thanh L2, cháu Phạm Thanh L3, cháu Lê Minh Q, cháu Phạm Lê Quỳnh N trình bày:

Thông nhất trình bày của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M gồm: ông Phan Minh T, bà Phan Thị Tuyết T1, bà Phan Thị Thanh H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957 (chết ngày 24/8/2023) và ông Phan Văn Thành, sinh năm 1954 (chết ngày 15/3/2018); bà Mên, ông Thành có 03 người con gồm: Ông Phan Minh T, bà Phan Thị Tuyết T1, bà Phan Thị Thanh H1.

Thông nhất trình bày của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Dương trình bày:

Theo Công văn số 5155/UBND-BTCD ngày 20/10/2020 của UBND tỉnh Bình Dương, yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương là không có cơ sở, vì: Đất tranh chấp là đất công ích, UBND xã T đã xác lập quản lý từ năm 1975; năm 1976 UBND xã T cho gia đình bà Nguyễn Thị C sử dụng; năm 2008, UBND xã T lập hợp đồng cho gia đình ông Phạm Văn L thuê đất sử dụng cho đến nay. Từ khi được Nhà nước cho sử dụng cũng như thực hiện hợp đồng thuê đất đến năm 2008, gia đình bà C, ông L không có đăng ký kê khai, không cung cấp được các giấy tờ chứng minh liên quan về đất quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013, chỉ ông L nộp tiền thuê đất công ích cho UBND xã T theo cá phiếu thu ngày 12/9/2008, ngày 07/10/2008, ngày 12/01/2012; ngày 28/11/2019, ông L có đơn kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp, Chủ tịch UBND huyện B đã có Công văn số 607/UBND-BCTD ngày 16/3/2020 trả lời việc đăng ký cấp giấy chứng nhận là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Căn cứ Điều 7, Điều 132 Luật Đất đai năm 2013, Điều 5 Quyết định số

37/2016/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh Bình Dương, việc UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 2525/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 là đảm bảo trình tự thủ tục phù hợp quy định pháp luật. Việc ông bà N, Đ, M, N1, L cho rằng đất tranh chấp do bà C phục hóa, khi bà C chết tài sản phải được thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là không đủ điều kiện chia thừa kế và không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 7, Điều 132, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 5 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 132, 166, 179 Luật Đất đai năm 2014; các Điều 163, 164, 166, 169, 185 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy một phần quyết định hành chính cá biệt.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận ông Phạm Văn L là người có quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 3.819,4m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 16/4/2024, nguyên đơn ông Phạm Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu sửa bản án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy một phần quyết định hành chính cá biệt.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy một phần quyết định hành chính cá biệt là có căn cứ, đúng pháp luật.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn L nộp trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần quyết định cá biệt, tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu; đất tranh chấp tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Do đó căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy một phần quyết định hành chính cá biệt, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Thanh H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận ông Phạm Văn L là người có quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 3.819,4m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do đó Tòa sơ thẩm đình chỉ đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Thanh H bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng thuê đất. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc bổ sung không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, Tòa sơ thẩm chấp nhận việc bổ sung này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Các đương sự thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2023 của Tòa án, kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính ngày 22/8/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, biên bản định giá ngày 04/10/2023 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương. Không yêu cầu đo đạc, định giá lại nên Tòa án căn cứ vào các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ, kết quả định giá nêu trên để giải quyết vụ án.

Kết quả định giá xác định giá đất trồng cây lâu năm: 3.744,6m² x 1.000.000 đồng/m² = 3.744.600.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương liên quan đến phần đất diện tích 3.819,4m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do mẹ nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C xin phép UBND xã T phục hóa, quản lý sử dụng từ năm 1976 đến khi chết, sau đó các thừa kế của bà C giao đất cho ông L quản lý sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đất tranh chấp là đất công do UBND xã T quản lý từ năm 1975, năm 1976 UBND xã T cho phép bà C phục hóa sử dụng đến năm 1994. Sau đó UBND xã T tiếp tục cho thuê đất đến năm 2004. Đến khi hết hạn hợp đồng thuê đất nhưng gia đình bà C tiếp tục sử dụng đất; ngày 07/10/2008, ông L ký hợp đồng thuê đất với UBND xã với thời hạn thuê 05 năm và nộp tiền thuê đất cho UBND xã 1.972.125 đồng; năm 2009 hết hạn hợp đồng thuê đất, ông L vẫn sử dụng đất; ngày 01/12/2011, ông L ký tiếp hợp đồng thuê đất với UBND xã đối với 8.259m² đất thuộc các thửa số 57, 68, tờ bản đồ số 10 và số 97, tờ bản đồ số 33, kể từ ngày 01/11/2009 đến ngày 01/11/2014 với số tiền 3.944.250 đồng và nộp tiền thuê đất cho UBND xã; năm 2012, UBND xã lập hồ sơ trình UBND huyện B công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của UBND xã trong đó có thửa đất số 97; ngày 14/6/2012, UBND huyện B ban hành Quyết định số 5580/QĐ-UBND phê duyệt quỹ đất công ích của xã Thường Tân, trong đó có thửa đất số 97.

Ngày 15/6/2017, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1873/QĐ-UBND phê duyệt danh mục quỹ đất công ích của xã Thường Tân, trong đó có thửa đất số 97; ngày 21/9/2017, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2525/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất cho UBND xã T, trong đó có thửa đất số 97.

Như vậy, mặc dù thửa đất 97 nêu trên năm 1976 bà Nguyễn Thị C phục hóa. Tuy nhiên căn cứ các Công văn số 233/BC-UBND ngày 10/7/2020, số 277/BC-UBND ngày 22/7/2020 của UBND xã T, số 147/BC-UBND ngày 24/7/2020 của huyện B và số 5130/UBND-BTCD ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Bình Dương thể hiện:

Đất tranh chấp là đất công ích, bà C (mẹ của ông L) được UBND xã T cho phép khai hoang, phục hóa và quản lý, sử dụng từ năm 1976. Tuy nhiên quá trình sử dụng đất đến trước khi UBND huyện B ra quyết định phê duyệt quỹ đất công ích của xã Thường Tân, trong đó có thửa đất số 97 thì gia đình bà C không đăng ký kê khai đất; không có các giấy tờ quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013. Trong quá trình thực hiện phê duyệt danh mục đất công ích đối với đất tranh chấp, UBND xã T đã tiến hành đo đạc xác định mốc giới, có biên bản niêm yết công khai, kết thúc công khai và không nhận được đơn khiếu nại của gia đình bà C. Trên cơ sở phê duyệt danh mục đất công ích của UBND huyện, UBND xã T lập hồ sơ trình UBND tỉnh Bình Dương công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất cho UBND xã T tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 21/9/2017.

Như vậy UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2525/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất cho UBND xã T, trong đó có thửa đất số 97 là đảm bảo trình tự, phù hợp quy định tại Điều 132 Luật Đất đai 2013, Quyết định số 37/2016/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh Bình Dương.

[3.2] Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu và giải quyết hậu quả

vô hiệu.

Xét, Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTD ngày 07/08/2008 đã hết thời hạn vào ngày 01/11/2009, sau đó đến ngày 01/12/2011 ông L ký tiếp Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD ngày với UBND xã T và hợp đồng đã hết thời hạn thuê từ ngày 01/11/2014, đồng thời UBND xã đã thanh lý hợp đồng số 12 với ông L nên yêu cầu của ông L là không có cơ sở.

[3.3] Đối với tài sản trên đất tranh chấp các đương sự không có tranh chấp, nên Tòa án không xem xét giải quyết, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Từ phân tích trên, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tình tiết, chứng cứ gì mới. Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 5 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 132, 166, 179 Luật Đất đai năm 2014; các Điều 163, 164, 166, 169, 185 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy một phần quyết định hành chính cá biệt.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận ông Phạm Văn L là người có quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 3.819,4m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phạm Văn L phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000178 ngày 8/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Nguyên đơn (1);
- Bị đơn (2);
- NLQ (1);
- Lưu: VP (6). HS (2). T17b (BA-36)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long