

Bản án số: 271/2024/DS-PT
Ngày 20-5-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
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 Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Cường;
Ông Phan Trí Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 569/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1926; địa chỉ thường trú: số A đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Chết ngày 26/5/2022.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ thường trú: số C, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn từ chối kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ú. (con ruột);

2. Ông Nguyễn Văn T, đã chết năm 2017, giấy chứng tử số 14 ngày 24/3/2017 (con ruột);

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T:

3.1 Bà Lê Khắc Bích L, sinh năm 1958 (vợ);

3.2 Ông Nguyễn Lê M, sinh năm 1989; (con ruột);

3.3 Ông Nguyễn Lê M1, sinh năm 1987 (con ruột);

3.4 Ông Nguyễn Lê T1, sinh năm 1996 (con ruột).

Cùng địa chỉ: số C, đường H, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà L, ông M, ông M1 và ông T1 có đơn từ chối kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông T.

3. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1962; địa chỉ: số A, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Bà Đỗ Thị Diệu L1, sinh năm 1995; địa chỉ: số A - 01 B, Tòa nhà B, số F A, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2022.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Y: Luật sư Nguyễn Văn P - Công ty L2 và Luật sư, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Xuân H1, sinh năm 1970; địa chỉ liên hệ: tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2020.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn C, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Xuân H1, sinh năm 1970; địa chỉ liên hệ: Tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2021.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/12/2021, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/4/2023 và các lời khai tại Tòa án nhân dân thành phố B, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn trình bày:*

Các thửa đất gồm: thửa đất số 35, tờ bản số 06; thửa đất số 15 và 16, cùng tờ bản đồ số 12, cùng thuộc phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương đều có nguồn gốc do cha mẹ ruột của bà Ú là cụ ông Trần Văn Đ và cụ bà Ngô Thị N1 khai phá, canh tác từ rất lâu. Đến khoảng năm 1975, ông Đ và bà N1 đã chỉ định phân chia các đất cho các con, gồm Trần Thị Ú, Trần Văn T2 và Trần Thị G, trong đó của bà Ú là có các thửa đất số 35 tờ bản số 06; thửa đất số 15 và 16, cùng tờ

bản đồ số 12, cùng thuộc phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Trước năm 1975 việc canh tác đều do cha mẹ bà Ú làm, bà Ú sống cùng cha mẹ. Từ năm 1975, sau khi được cho đất thì bà Ú đã sinh sống, canh tác ở đây trên các thửa này và các thửa liền cạnh (cũng của cha mẹ cho bà Ú và bà Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), từ trước tới nay chưa hề có tranh chấp với ai và cũng không ai tranh chấp với với bà Ú. Tất cả những người dân lớn tuổi cư trú tại nơi này từ xưa đến nay đều làm chứng cho việc này như ông Ba T3 (Nguyễn Văn T4), bà Trần Thị X, ông Bùi Văn M2,... Ngoài ra còn có văn bản xác minh của UBND phường T xác minh nguồn gốc đất trước khi Ủy ban tổ chức hòa giải. Trong số đó có thửa đất mà bà Ú đã xin và đã được UBND huyện B (nay là thị xã) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Tại thời điểm đó vì không có đủ điều kiện tài chính tiền bạc nên bà Ú chưa xin cấp giấy chứng nhận được đối với tất cả phần đất mà bà được cha mẹ chỉ định phân chia cho. Cho đến nay, khi có đủ tài chính thì bà Ú tiếp tục thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này. Tuy nhiên, lúc này bà Nguyễn Thị N cản trở vì cho rằng đất là do cha mẹ bà N để lại. Điều này là trái sự thật, bởi vì: Thứ nhất, nguồn gốc những thửa đất này do cha mẹ bà Ú cho bà Ú như trình bày trên, mọi người – kể cả trong gia đình lẫn các ông, bà là những người lớn tuổi trong các hộ dân cùng sinh sống từ xưa đến nay ở khu phố D, phường T – đều chứng kiến và xác nhận làm chứng, ngoài ra còn có văn bản xác minh của UBND phường T trước khi ủy ban T6 cũng nêu rõ nguồn gốc này. Thứ hai, bà N, về mặt vai vế là cháu dâu trong gia đình bà Ú, là vợ của cháu bà Ú và từ nơi khác theo chồng về khu phố D, phường T sinh sống, chứ không hề có đất hay khai phá đất nào ở phường T như lời bà N đã trình bày (tại phiên hòa giải cơ sở). Những điều này minh chứng cho trình bày của bà N là không đúng. Thứ ba, việc canh tác trên đất từ trước đến nay đều do cha mẹ bà Ú (cụ Đ, cụ N1) làm, từ năm 1975 chỉ định cho bà Ú thì do bà Ú tiếp tục quản lý và canh tác. Đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06 mà bà N cho rằng có trồng cây cao su trên đất là không đúng sự thật. Thực tế bà N đã trồng cao su trên thửa số 53, tờ bản đồ số 06 (sát bên cạnh thửa số 35) mà thửa số 53 này bà Ú đã được cấp GCNQSDĐ rồi. Trên thửa số 35, tờ bản đồ số 06 bà Ú trước đó canh tác. Sau này bà Ú cho ông T2 (anh trai của bà Ú) quản lý đất giùm bà. Người đại diện của bà N cho rằng bà Ú đã rời Bình Dương từ năm 1960 là không đúng. Bà Ú lấy chồng, sinh con ở tỉnh Bình Dương. Sau đó bà Ú mới đưa con lên thành phố Hồ Chí Minh để đi học. Vào ngày 28/8/2020, bà Ú có đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 35, tờ bản đồ số 06, nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B. Khi đó phát sinh tranh chấp một phần thửa số 35 đối với bà N. Do bà Ú yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả thửa số 35 còn bà N chỉ tranh chấp với bà Ú khoảng 1.000 m² trong thửa số 35. Vào ngày 29/9/2020 bà Ú có đi đăng ký để được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 15 và 16, tờ bản đồ số 12, nộp hồ sơ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B có cử cán bộ xuống đo đạc vào tầm khoảng tháng 10/2020. Tuy nhiên, khi cần xác nhận ranh giới, mốc giới thì bà N ông C (chủ các thửa số 11, 12) không chịu ký cho bà Ú. Sau đó bà N mới phát sinh tranh chấp với bà Ú đối với các thửa số 15 và 16, tờ

bản đồ số 12 vì cho rằng các thửa số 15 và 16, tờ bản đồ số 12 cũng của bà N luôn. Trên thửa số 15 và 16, tờ bản đồ số 12 từ xưa đến nay cháu bà Ú chỉ trồng cỏ nuôi bò theo sự đồng ý của bà Ú, không có việc bà N trồng lúa trên thửa này như bà N trình bày. Trước đó, giữa bà Ú và bà N đã phát sinh tranh chấp đối với thửa số 35, tờ bản đồ số 06 rồi. Vì muốn gây khó khăn cho bà Ú không đăng ký được thửa số 35, tờ bản đồ số 06 nên bà N không chịu ký liên ranh cho bà Ú đối với thửa số 15 và 16, tờ bản đồ số 12. Về phía bà Nguyễn Thị N: Bà N2 không phải là con cháu dòng họ ruột nhà bà Trần Thị Ú mà là cháu dâu họ hàng, là vợ của ông C, từ nơi khác theo chồng về khu phố D, phường T sinh sống, không hề có đất sẵn hay khai phá đất nào tại phường T như bà N2 trình bày.

Nguyên đơn bà Trần Thị Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Bà Trần Thị Ú yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Ú đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 15, 16 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương để bà Ú được quyền xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này. Tạm tính giá trị đất tranh chấp là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Đề nghị Tòa án tuyên buộc bà Nguyễn Thị N phải bồi thường cho bà Trần Thị Ú theo giá thị trường toàn bộ 400 cây giáng hương, giá trị ước tính khoảng 52.000.000 đồng (năm mươi hai triệu đồng).

Ngày 24/01/2022, bà Ú có đơn rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị N phải bồi thường cho bà Trần Thị Ú theo giá thị trường toàn bộ 400 cây giáng hương, giá trị ước tính khoảng 52.000.000 đồng (năm mươi hai triệu đồng).

Sau đó, bà Ú mất thì người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ú là bà Nguyễn Thị Y có đơn khởi kiện, sửa đổi, bổ sung: Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Trần Thị Ú - có bà Nguyễn Thị Y là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06 có diện tích 2.163,6 m²; thửa đất số 15 có diện tích 437,1 m², thửa số 16 có diện tích 206,9 m² cùng thuộc tờ bản đồ số 12, cùng tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

** Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do vì bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn C (chồng bà N) được cha chồng Trần Văn Đ1 (con của bà G) chỉ cho đất để khai phá vào năm 1989. Từ đó, bà N và ông C đã quản lý, sử dụng từ vào năm 1989 cho đến nay, thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6, tọa lạc khu phố 4, T, B, tỉnh Bình Dương. Trên thửa số 35, tờ bản đồ số 6 có trồng cây cao su, củ mì. Năm 2016, do bà Phạm Thị C1, sinh năm 1969 gần đó chứa phế liệu gây hoả hoạn làm cháy cây cao su nên đến bà N bồi thường cho 20.000.000 đồng. Ngày 15/3/2018, bà N có đơn xin đo đạc xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 35, tờ bản đồ số 6, có diện tích 2.900

m², tọa lạc khu phố 4, T, B, tỉnh Bình Dương. Đơn này của bà N được UBND phường T xác nhận vào ngày 15/3/2018, đơn này được bà N gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và UBND phường T. Ngày 14/8/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B có làm biên nhận hồ sơ để đo đạc đất cho bà N. Lý do bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là UBND thành phố B dừng lại để chính quyền địa phương cập nhật đưa các con đường giao thông nông thôn vào danh mục do chính quyền quản lý nên trở ngại việc cấp giấy cho bà N mặc dù bà N đã sử dụng đất ổn định trên 30 năm. Thửa đất số 15 và 16, tờ bản đồ số 12, có diện tích hơn 1.000 m², tọa lạc khu phố 4, T, B, tỉnh Bình Dương, bà N và ông C cũng quản lý, sử dụng từ năm 1989, có năm bà N và ông C trồng rau muống, có năm bà N và ông C cho chị 2 của ông C trồng rau muống, trồng cỏ nuôi bò. Hiện tại đất này để không không trồng trọt canh tác gì. Bà Trần Thị Ú rời Bình Dương từ trước năm 1960. Việc bà Ú nêu quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1975 là không đúng sự thật. Bà Ú không quản lý, sử dụng từ trước ngày giải phóng cho đến nay. Vào khoảng tháng 4/2020, bà Nguyễn Thị Y (con gái bà Trần Thị Ú) tự ý trồng 400 cây giáng hương trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06 của bà N và ông C quản lý và sử dụng. Ngoài ra, phía bị đơn không có ý kiến gì khác.

* *Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất trình bày của bị đơn. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2023/DSST ngày 29/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ú có bà Nguyễn Thị Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1 Công nhận cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất phần đất có diện tích 2.152,4 m² (trong đó có 391,8 m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận cụ thể như sau:

- Đông giáp thửa số 53 và 156;
- Tây giáp đường giao thông nông thôn;
- Nam giáp thửa số 242.
- Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T4 (thửa số 22);

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2 Công nhận cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất phần đất có diện tích 628,5 m² (trong đó có 90,5 m² thuộc HLBV suối), thuộc thửa đất số 15, thửa số 16, cùng thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận cụ thể như sau:

- Đông giáp đất bà Trần Thị Ú;
- Tây giáp đất ông Trần Văn C (thửa số 11, 12, 13 và 14);
- Nam giáp suối;
- Bắc giáp đất bà Trần Thị Ú (thửa số 769);

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các phân đất nêu trên.

1.3 Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được sở hữu 1.658 cây trà và 22 cây huỳnh đường được trồng trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 49.072.000 đồng (bốn mươi chín triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bồi thường toàn bộ giá trị 400 cây giáng hương trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện công nhận cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất phần đất có diện tích 15,5 m² thuộc thửa đất số 15, thửa số 16, cùng thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện công nhận cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất phần đất có diện tích 11,2 m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tổ tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn về việc, sửa bản án sơ thẩm; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Trên cơ sở Văn bản số 81/UBND-KT ngày 22/3/2023 của UBND phường T trả lời, thông tin xác minh cho TAND thị xã (nay là thành phố) B về 03 thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06, thửa 15, 16, tờ bản đồ số 12 đã xác định đất có nguồn gốc của ông Đ, bà N1, là cha mẹ của bà Ú và ông T2. Các thửa đất trên do ông T2 canh tác, trồng cây ngắn ngày từ năm 1968. Ngoài 02 thông tin chính trên thì UBND phường T còn xác minh các thửa đất này không nằm trong quy hoạch, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Như vậy thông tin xác minh về nguồn gốc các thửa đất như trên là phù hợp với lời khai của bà Ú. Đồng thời cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho người kế thừa quyền nghĩa vụ hợp pháp của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Y) quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 35 tờ bản đồ 6, thửa 15, 16 tờ bản đồ 12.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Nguyên đơn bà Ú và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng cho rằng đất tranh chấp là của nguyên đơn, vì khi còn sống cha mẹ nguyên đơn là cụ Đ và cụ N1 đã phân chia đất cho các con, trong đó của bà Ú là được chia các thửa đất số 35 tờ bản đồ số 06; thửa đất số 15 và 16, cùng tờ bản đồ số 12, cùng thuộc phường T, thành phố B. Thời điểm cha mẹ cho đất thì chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ. Sau khi được chia đất thì bà Ú sử dụng một thời gian rồi gửi lại nhờ anh trai là ông Trần Văn T2 trông coi giúp, vì bà Ú phải theo chồng con về Thành phố Hồ Chí Minh để tiện cho con cái ăn học. Việc bà Ú nhờ ông T2 trông coi đất không có giấy tờ, nhưng có con gái ông T2 là bà Trần Thị X xác nhận.

Bị đơn bà N cho rằng, đất tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng bà tự khai phá từ năm 1989. Vị trí đất do cha mẹ chồng chỉ, vì thời điểm đó còn hoang sơ, toàn rừng chồi không có người canh tác. Thời gian đầu tại thửa đất số 35 vợ chồng bà N trồng cây ngắn ngày như đậu, củ mì, bắp... nhưng không hiệu quả, nên đến năm 2000 chuyển qua trồng cây Cao su. Năm 2016, do kho chứa phế liệu của bà Phạm Thị C1 (là người thuê thửa đất số 53 của bà Ú ở thửa đất kề bên) bị cháy, có cháy lan sang vườn cao su của gia đình bà N (bị đơn), nên bà Ú (nguyên đơn) có bồi thường cho bà N số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà N không trồng cao su nữa mà tiếp tục chuyển sang trồng lại cây ngắn ngày. Đối với thửa 15, 16 do ở gần suối nên vợ chồng bà N chỉ trồng cây ngắn ngày theo từng mùa vụ hoặc cho chị gái mượn để trồng có nuôi bò sau khi bà Ú tranh chấp thì để trống đến nay. Năm 2018, bà N có đơn xin đo đạc xin cấp mới giấy CNQSD đất đối với các thửa đất tranh chấp. Đơn của bà N được UBND phường T xác

nhận vào ngày 15/3/2018. Ngày 14/8/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B có làm biên nhận hồ sơ để đo đạc đất cho bà N. Lý do bà N chưa được cấp giấy CNQSD đất là UBND thành phố B dừng lại để chính quyền địa phương cập nhật đưa các con đường giao thông nông thôn vào danh mục do chính quyền quản lý.

Căn cứ lời khai, tài liệu của nguyên đơn cung cấp, lời khai của bà X, ông T4 và Công văn số 81/UBND-KT ngày 22/3/2023 của Ủy ban nhân dân phường T, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N3 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Các đương sự khai thông nhất cụ Trần Văn Đ (đã chết) và cụ Ngô Thị N1 (đã chết) có 03 người con gồm:

- Bà Trần Thị Ú, chết năm 2022, có chồng Nguyễn Văn T5 (đã chết). Bà Ú và ông T5 có 04 người con gồm:

+ Bà Nguyễn Thị H;

+ Ông Nguyễn Văn T, (chết năm 2017). Ông T có vợ tên Lê Khắc Bích L và 04 người con gồm: Ông Nguyễn Lê M; Ông Nguyễn Lê M1, sinh năm 1987 và Ông Nguyễn Lê T1.

+ Bà Nguyễn Thị Y.

- Ông Trần Văn T2 (đã chết), có vợ là bà Nguyễn Thị N4 (đã chết). Ông T2 và bà N4 có 02 người con gồm: bà Trần Thị X (con ruột) và Trần Văn P1 (con nuôi).

Bà Trần Thị G (đã chết) và ông Trần Văn Đ1 (đã chết). Bà G và ông Đ1 có 02 người con là ông Trần Văn C và bà Trần Thị G1.

Tuy nhiên, bản chất vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa người con và người cháu của cụ Đ và cụ N1 là bà Trần Thị Ú (đã chết) và bà Nguyễn Thị N. Khi còn sống, bà Ú đã khởi kiện bà N để yêu cầu trả lại đất, nay người thừa kế của bà Ú là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án không giải quyết tranh chấp di sản thừa kế, mặc dù trong quá trình tố tụng, bà Ú có trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ tặng cho (để lại) cho bà Ú sử dụng.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Trước khi khởi kiện, nguyên đơn bà Trần Thị Ú đã có đơn tranh chấp với bà Nguyễn Thị N tại UBND phường T, thị

xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương. Ngày 30/10/2020, UBND phường T đã tiến hành hoà giải nhưng không thành, Hội đồng hoà giải xác định không quyết định được bên nào được cấp quyền sử dụng đất. Ngày 13/11/2020, bà Ú nộp đơn khởi kiện bà N tại Toà án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai thì trường hợp người khởi kiện không có bất kỳ loại giấy tờ gì liên quan đến đất thì khi tranh chấp và đã được Uỷ ban nhân dân cấp xã hoà giải không thành thì có thể lựa chọn khởi kiện tại Toà án có thẩm quyền. Xét đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại thị xã (nay là thành phố) B. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp quy định tại Điều 35, Điều 36, Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Phạm vi giải quyết: Tại phiên toà, Bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn C kháng cáo phần quyết định bản án sơ thẩm có nội dung:

“1.1 Công nhận cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất phần đất có diện tích 2.152,4 m² (trong đó có 391,8 m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận cụ thể như sau:

- Đông giáp thửa số 53 và 156;
 - Tây giáp đường giao thông nông thôn;
 - Nam giáp thửa số 242.
 - Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T4 (thửa số 22);
- (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2 Công nhận cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất phần đất có diện tích 628,5 m² (trong đó có 90,5 m² thuộc HLBV suối), thuộc thửa đất số 15, thửa số 16, cùng thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận cụ thể như sau:

- Đông giáp đất bà Trần Thị Ú;
 - Tây giáp đất ông Trần Văn C (thửa số 11, 12, 13 và 14);
 - Nam giáp suối;
 - Bắc giáp đất bà Trần Thị Ú (thửa số 769);
- (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các phần đất nêu trên.

1.3 Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ú là bà Nguyễn Thị Y được sở hữu 1.658 cây tràm và 22 cây huỳnh đường được

trồng trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 49.072.000 đồng (bốn mươi chín triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng)”.

Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm thì bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn C không kháng cáo, nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn C.

[1.3] Ngày 29/9/2023, TAND thành phố B xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 29/9/2023, bà Nguyễn Thị N kháng cáo là trong hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo, xét việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp là của nguyên đơn, vì khi còn sống cha mẹ nguyên đơn là cụ Đ và cụ N1 đã phân chia đất cho các con, trong đó của bà Ú là được chia các thửa đất số 35 tờ bản đồ số 06; thửa đất số 15 và 16, cùng tờ bản đồ số 12, cùng thuộc phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Thời điểm cha mẹ cho đất thì chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ. Sau khi được chia đất thì bà Ú sử dụng một thời gian rồi gửi lại nhờ anh trai là ông Trần Văn T2 trông coi giúp vì bà Ú phải theo chồng con về thành phố Hồ Chí Minh để tiện cho con cái ăn học. Việc bà Ú nhờ ông T2 trông coi đất không có giấy tờ nhưng có con gái ông T2 là bà Trần Thị X xác nhận.

Bị đơn bà N cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng bà tự khai phá từ năm 1989. Vị trí đất do cha mẹ chồng chỉ, vì thời điểm đó còn hoang sơ, toàn rừng chòi không có người canh tác. Thời gian đầu, tại thửa đất số 35 vợ chồng bà N trồng cây ngắn ngày như đậu, củ mì, bắp... nhưng không hiệu quả nên đến năm 2000 thì chuyển qua trồng cao su. Năm 2016, do kho chứa phế liệu của bà Phạm Thị C1, là người thuê thửa đất số 53 của bà Ú ở thửa đất kế bên bị cháy, có cháy lan sang vườn cao su của gia đình bà N nên bà Ú có bồi thường cho bà N số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà N không trồng cao su nữa mà tiếp tục chuyển sang trồng lại cây ngắn ngày. Đối với thửa 15, 16 do ở gần suối nên vợ chồng bà N chỉ trồng cây ngắn ngày theo từng mùa vụ hoặc cho chị gái mượn để trồng cỏ nuôi bò sau khi bà Ú tranh chấp thì để trống đến nay. Năm 2018, bà N có đơn xin đo đạc xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp. Đơn của bà N được UBND phường T xác nhận vào ngày 15/3/2018. Ngày 14/8/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B có làm biên nhận hồ sơ để đo đạc đất cho bà N. Lý do bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là UBND thành phố B dừng lại để chính quyền

địa phương cập nhật đưa các con đường giao thông nông thôn vào danh mục do chính quyền quản lý. Vì vậy, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguồn gốc đất tranh chấp chỉ thể hiện qua lời trình bày của các bên đương sự, của người làm chứng nhưng chỉ mang tính chủ quan, người làm chứng cho bên nào thì có lời khai có lợi cho bên đó chứ không có chứng cứ chứng minh một cách rõ ràng, không được thể hiện bằng các giấy tờ về đất đai (kể cả giấy tờ được xác lập trước năm 1975) hoặc bằng tài sản gắn liền với đất như cây lâu năm, vật kiến trúc.

[2.2] Quá trình sử dụng đất:

Theo nguyên đơn, bà Ú được cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất và nhờ anh trai là ông T2 quản lý, trông coi nhưng không được bị đơn thừa nhận và không có văn bản tặng cho, phân chia hoặc chứng cứ nào khác để chứng minh. Trong khi đó, ông Trần Văn P1 (là con nuôi của ông T2) lại trình bày nguồn gốc đất của vợ chồng bà N khai hoang và thực tế quản lý sử dụng, bà Ú chuyển đi khỏi địa phương từ trước năm 1975, chỉ khi nào có đám tiệc mới về chứ không canh tác trên đất. Bà Phan Thị C2 (là người thuê thửa đất số 53 của bà Ú liên kế thửa đất tranh chấp) cũng xác định năm 2016 khi kho phế liệu của bà bị cháy có gây thiệt hại cho vườn cao su khoảng 14,15 năm tuổi của vợ chồng bà N tại thửa đất tranh chấp) nên bà phải bồi thường số tiền 20.000.000 đồng. Khi đó bà Ú không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông Nguyễn Văn D (nguyên là cán bộ thu thuế đất nông nghiệp của UBND phường T) cũng xác nhận khoảng năm 2014 trên địa bàn phường có xảy ra vụ cháy kho phế liệu (kế bên thửa đất đang tranh chấp). Chính quyền địa phương đã điều 05 xe cứu hỏa đến để dập lửa. Vụ hỏa hoạn gây thiệt hại cho 200 cây cao su của vợ chồng ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị N. Ủy ban nhân dân phường đã đề cho hai bên tự thương lượng, không phát sinh tranh chấp.

[2.3] Cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của các bên đương sự và người làm chứng để cho rằng các thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Ú có nguồn gốc được cha, mẹ tặng cho là không có căn cứ. Trong khi đó, tại Công văn số 1052/CNBC-LT ngày 25/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện: “Hiện nay, cơ sở dữ liệu địa chính tại Chi nhánh B đang trong quá trình xây dựng, cập nhật và chưa hoàn thiện dữ liệu thông tin địa chính qua các thời kỳ. Qua kiểm tra, rà soát cơ sở dữ liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hiện nay, Chi nhánh B không tìm thấy thông tin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nào đối với thửa đất số 15, 16, tờ bản đồ số 12, và thửa 35, tờ bản đồ số 6 trên địa bàn phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương”.

Tại Công văn số 08/UBND-KT ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân phường T thể hiện: “Theo sổ mục kê năm 1999, sổ mục kê năm 2011 thì thửa đất số 15, 16, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6 không có ai đăng ký quản lý sử dụng. Ngày 15 tháng 3 năm 2018 bà Nguyễn Thị N có nộp đơn xin do

đặc cấp mới quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.900 m², thửa 35, tờ bản đồ 6 và đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 15/3/2018”.

[2.4] Mặc dù, nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất là của nguyên đơn nhưng trong quá trình tố tụng, bị đơn cũng không có yêu cầu công nhận các thửa đất tranh chấp là của bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C; Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1926, tại thời điểm khởi kiện đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp được miễn án phí và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ú cũng không phải chịu án phí.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu trong trường hợp bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 100; Điều 101; Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ú (đã chết và được bà Nguyễn Thị H; Ông Nguyễn Văn T, (chết năm 2017, người thừa kế quyền và nghĩa vụ ông Nguyễn Lê M; Ông Nguyễn Lê M1, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Lê T1; bà Nguyễn Thị Y kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc

tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 15, 16 tờ bản đồ số 12, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản tranh chấp: Các đồng thừa kế của bà Trần Thị Ú gồm bà Nguyễn Thị H; ông Nguyễn Văn T (chết năm 2017, người thừa kế quyền và nghĩa vụ là ông Nguyễn Lê M; ông Nguyễn Lê M1, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Lê T1); bà Nguyễn Thị Y phải chịu số tiền 10.898.000 đồng (đã thực hiện xong).

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đồng thừa kế của bà Trần Thị Ú gồm bà Nguyễn Thị H; ông Nguyễn Văn T (chết năm 2017, người thừa kế quyền và nghĩa vụ là ông Nguyễn Lê M; Ông Nguyễn Lê M1, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Lê T1); bà Nguyễn Thị Y không phải chịu.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn C không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012366 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả cho ông Trần Văn C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012367 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Thị Thắm