

Bản án số: 131/2024/DS-PT  
Ngày 16 -5 - 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Quang.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Phương Đông;  
Bà Nguyễn Thị Quyên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2024/QĐPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 217/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 329/2024/TB-TA ngày 23-4-2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 348/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lưu Quang T, sinh năm 1955; địa chỉ: Số A, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 02-4-2024):* Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1945; địa chỉ: Số B đường P, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08-3-2023): Ông Nguyễn Việt D, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B đường P, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

### 1. Nội dung chính:

1.1. Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Y trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường T là do ông nội của ông Lưu Quang T là ông Lưu Quang K khai phá trước năm 1950. Đến năm 1960, ông Lưu Quang K cho bà Lưu Thị H1 (bà H1 là cô ruột của ông T, bà H1 không có chồng, con) để sử dụng làm lò gạch. Đến năm 1980 do lò gạch làm ăn gặp khó khăn nên bà H1 lên S nên công việc làm lò gạch bị gián đoạn. Đến năm 1984, ông H thấy đất trống nên cũng đã làm lò gạch trên thửa đất này.

Từ năm 1980, do kinh tế khó khăn và lò gạch bà H1 ngưng hoạt động. Năm 1992 bà H1 có liên hệ lấy lại đất nhưng khi về thì thấy lò gạch do ông H trực tiếp sản xuất, hoạt động, vì tình người nên bà Lưu Thị H1 tiếp tục để cho ông H sản xuất lò gạch. Đến năm 2000 lò gạch ngưng hoạt động, ngày 20/01/2002 bà Lưu Thị H1 đã làm giấy cho lại toàn bộ thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường T, thành phố B cho ông Lưu Quang T.

Năm 2017, ông Lưu Quang T làm thủ tục đăng ký kê khai và được UBND phường T, thành phố B chấp nhận cho đăng ký vào ngày 28/9/2017. Ngày 14/8/2018, phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ký xác nhận số 5567 về việc đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Lưu Quang T nhưng bị ông H làm đơn ngăn chặn. Ngày 09/01/2019 phòng Đ1 chi nhánh thành phố B có văn bản là việc ngăn chặn thửa đất nêu trên của ông Nguyễn Văn H là không có cơ sở và sau đó ông T tiếp tục đi làm thủ tục kê khai thì ông Nguyễn Văn H tiếp tục ngăn chặn nên việc đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận không thực hiện được.

Do đó, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường T có diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (8,9,10...,26,27,37,36,35,34,8) theo trích lục đo vẽ số 50/2022 ngày 05/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh thành phố B cho ông Lưu Quang T. Vì thửa đất nêu trên do ông Lưu Quang K là ông nội của ông Lưu Quang T khai phá năm 1950 và đến năm 1960 ông K cho con gái và là cô ruột là bà Lưu Thị H1 quản lý sử dụng để làm lò gạch, bà H1 không có chồng



con. Đến năm 2000 do lò gạch ngưng hoạt động bà **Lưu Thị H1** (cô ruột ông **Lưu Quang T**) mới làm giấy cho toàn bộ diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> tại thửa số 131, tờ bản đồ số 6 **phường T** cho ông **Lưu Quang T** vào năm 2002.

1.2. Ý kiến của ông **Nguyễn Việt D** là người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Văn H** trình bày:

Năm 1983, Nhà nước có chủ trương không bỏ đất trống, tạo điều kiện cho người dân đi khai hoang. Ông **Nguyễn Văn H** có liên hệ với **UBND phường T** để xin cấp đất phục vụ sản xuất, đại diện **UBND phường T** mới giao cho ông **H** mảnh đất đã bị bỏ hoang để làm lò gạch và có đóng thuế từ năm 1984 đến năm 1998. Trong thời gian quản lý sử dụng thì có vài lần bà **Lưu Thị H1** đến **UBND phường T** liên hệ xin lại khu đất này và được chính quyền địa phương trả lời không chấp thuận vì đất đã bỏ hoang nên chính quyền địa phương đã giao cho ông **H** trực tiếp quản lý sử dụng.

Giấy cho đất của bà **H1** cho ông **Lưu Quang T** đề ngày 20/01/2002, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, có dấu hiệu sửa chữa.

Từ những căn cứ nêu trên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 6 **phường T** cho ông **Lưu Quang T** vì năm 1984 ông **Nguyễn Văn H** được Ủy ban nhân **phường T** giao cho 01 thửa đất và hiện nay là thửa số 131, tờ bản đồ số 6 **phường T** (theo kết quả đo vẽ có diện tích là 3.169,6m<sup>2</sup>).

Hiện thửa đất đang tranh chấp là đất trống. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có ý kiến gì về trích lục vẽ số 50 ngày 05/1/2022 và kết quả thẩm định giá số 35 ngày 29/4/2022.

- Ông **Nguyễn Doãn N** trợ giúp viên pháp lý cho ông **H** thống nhất ý kiến với bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông **H** đã được **UBND phường T** giao đất và quản lý sử dụng từ năm 1984 cho đến nay. Trong thời gian ông **H** quản lý, sử dụng và sản xuất lò gạch, có vài lần bà **Lưu Thị H1** đến Ủy ban nhân dân xã **T** liên hệ xin lại khu đất trên, thời điểm đó Ủy ban nhân dân xã **T** (nay là **phường T**) thành phố **B** đều trả lời là đất đã bỏ hoang từ lâu, địa phương đã giao cho ông **H**, quản lý sử dụng canh tác và làm lò gạch ổn định nên không chấp thuận việc bà **H1** xin lại đất đã tự bỏ hoang. Đến đầu năm 2018, ông **H** có liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thì được biết ông **Lưu Quang T** cháu gọi bà **H1** bằng cô ruột có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 131, tờ bản đồ số 6 **phường T**, thành phố **B**, tỉnh **Đông Nai**.

Ông **H** là người thực hiện kê khai, nộp thuế và tại biên bản hòa giải ngày 18/12/2018 của Ủy ban nhân dân phường **T** thì ông **Lưu Quang T** cũng thừa nhận là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường **T** được giao làm lò gạch năm 1984, ông **H** làm lò gạch đến năm 2000 ngưng hoạt động và đất để trống đến thời điểm này. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 50/2022 ngày 05/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **D** – Chi nhánh thành phố **B** được giới hạn bởi các mốc (8, 9, 10...26, 27, 37, 36, 35, 34, 8) có diện tích là 3169,6m<sup>2</sup> là của ông **H** là người trực tiếp quản lý, sử dụng và đóng thuế từ năm 1984 đến nay.

Từ những căn cứ nêu trên nên việc khởi kiện của nguyên đơn ông **Lưu Quang T** đối với diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> tại thửa số 131, tờ bản đồ số 6 phường **T** là không có cơ sở chấp nhận vì ông **T** cho rằng thửa đất nêu trên là do cô ruột là bà **Lưu Thị H1** cho ông bằng giấy viết tay nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc xác lập quyền sở hữu và thời điểm xác lập quyền sở hữu diện tích đất đang tranh chấp nêu trên là của bà **Lưu Thị H1**. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất giới hạn bởi các mốc (8,9,10,...26,27,37,36,35,34,8) tại thửa số 131, tờ bản đồ số 6 phường **T**, thành phố **B** theo trích lục đo vẽ số 50/2022 ngày 05/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **D** – Chi nhánh thành phố **B** cho ông **Nguyễn Văn H**.

### *1.3. Lời khai của những người làm chứng:*

- Ông **Phạm Công H2**, bà **Võ Thị H3** và bà **Nguyễn Thị Đ** trình bày:

Các nhân chứng đều cho rằng nguồn gốc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường **T** là của cha mẹ cho con gái là bà **Lưu Thị H1** năm 1960 và bà **H1** đã làm lò gạch trên đất này vì các nhân chứng này đều làm thuê cho bà **H1**.

- Ông **Lê Ngọc T1** trình bày: Ông **T1** là cháu ông **T**, ông **T1** chỉ trông coi diện tích đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 6 phường **T** Trên đất có dựng nhà tạm. Ông không có đầu tư tài sản gì và chỉ trông coi cho ông **T** vì đất là của bà **Lưu Thị H1** cho ông **T**. Khi nào ông **T** yêu cầu trả lại thì ông trả lại cho ông **T**. Trong vụ án này ông không có liên quan gì và xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc.

- Ông **Nguyễn Minh T2**, bà **Võ Thị L** trình bày:

Ông **T2** và bà **L** làm công nhân lò gạch cho ông **H** từ năm 1984 đến năm 1999. Bà **L**, ông **T2** trông nom đất cho ông **H** và không hề biết đến bà **H1** và không có việc bà **H1** cho ông **H** mượn đất để làm lò gạch.

### *2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:*



Tại bản án dân sự sơ thẩm số 147/2023/DS-ST ngày 12-9-2023, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Căn cứ các điều 99, Điều 100, 166, 170, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lưu Quang T** đối với ông **Nguyễn Văn H** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận cho ông **Lưu Quang T** được quyền sử dụng thửa đất số 131 tờ bản đồ số 6 **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**, được giới hạn bởi các mốc (8,9,10...,26,27,37,36,35,34,8) có diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> theo trích lục đo vẽ số 50/2022 ngày 05/01/2022 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

2/ Ông **Lưu Quang T** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định.

### **3. Về kháng cáo:**

Ngày 25-9-2023, bị đơn ông **Nguyễn Văn H** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

### **4. Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:**

#### **4.1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng

dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 286 BLTTDS. Thẩm phán đảm bảo việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các thành viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với các đương sự và những người tham gia tố tụng khác: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 75 và Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### **4.2. Về việc giải quyết vụ án:**

Bản án số 147/2023/DS-ST ngày 12/9/2013, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lưu Quang T** đối với ông **Nguyễn Văn H** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận cho ông **Lưu Quang T** được quyền sử dụng thửa đất số 131 tờ bản đồ số 6 **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**, được giới hạn bởi các mốc (8,9,10...,26,27,37,36,35,34,8) có diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> theo trích lục đo vẽ số 50/2022 ngày 05/01/2022 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

2/ Ông **Lưu Quang T** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định.

- *Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo:*



Ngày 22/9/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H4 có đơn kháng cáo yêu cầu: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 147/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của TAND thành phố Biên Hòa, căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS người kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Nội dung kháng cáo:

+ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Quang T đối với ông Nguyễn Văn H về tranh chấp QSD đất

+ Công nhận cho ông H được quyền sử dụng thửa đất số 131, TĐĐ số 06, phường T diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> mốc giới hạn theo Trích lục đo vẽ số 50/2022 ngày 05/01/2022 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh thành phố B.

- Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và đơn kháng cáo của đương sự nhận thấy:

- Nguyên đơn: Ông T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường T có diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (8,9,10...,26,27,37,36,35,34,8) theo trích lục đo vẽ số 50/2022 ngày 05/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh thành phố B cho ông Lưu Quang T. Vì thửa đất nêu trên do ông Lưu Quang K là ông nội của ông Lưu Quang T khai phá năm 1950 và đến năm 1960 ông K cho con gái là bà Lưu Thị H1 quản lý sử dụng để làm lò gạch, bà H1 không có chồng con. Đến năm 2000 do lò gạch ngưng hoạt động bà Lưu Thị H1 (cô ruột ông Lưu Quang T) mới làm giấy cho toàn bộ diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> tại thửa số 131, tờ bản đồ số 6 phường T cho ông Lưu Quang T vào năm 2002.

Năm 2017, ông Lưu Quang T làm thủ tục đăng ký kê khai và được UBND phường T, thành phố B chấp nhận cho đăng ký vào ngày 28/9/2017. Ngày 14/8/2018, phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ký xác nhận số 5567 về việc đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Lưu Quang T nhưng bị ông H làm đơn ngăn chặn nên phát sinh tranh chấp.

- Phía bị đơn ông Nguyễn Văn H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông H đã được UBND phường T giao đất và quản lý sử dụng từ năm 1984 cho đến nay. Trong thời gian ông H quản lý, sử dụng và sản xuất lò gạch, có vài lần bà Lưu Thị H1 đến Ủy ban nhân dân xã T liên hệ xin lại khu đất trên, thời điểm đó Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T) thành phố B đều trả lời là đất đã bỏ hoang từ lâu, địa phương đã giao cho ông H, quản lý sử dụng

canh tác và làm lò gạch ổn định nên không chấp thuận việc bà H1 xin lại đất. Đến đầu năm 2018, ông H có liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thì được biết ông Lưu Quang T cháu gọi bà H1 bằng cô ruột có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 131, tờ bản đồ số 6 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông H là người thực hiện kê khai, nộp thuế và tại biên bản hòa giải ngày 18/12/2018 của Ủy ban nhân dân phường T thì ông Lưu Quang T cũng thừa nhận là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường T được giao làm lò gạch năm 1984, ông H làm lò gạch đến năm 2000 ngưng hoạt động và đất để trống đến thời điểm này. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 50/2022 ngày 05/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh thành phố B được giới hạn bởi các mốc (8,9,10...26,27,37,36,35,34,8) có diện tích là 3169,6m<sup>2</sup> là của ông H là người trực tiếp quản lý, sử dụng và đóng thuế từ năm 1984 đến nay. Phía bị đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng ông T khai thửa đất nêu trên là do cô ruột là bà Lưu Thị H1 cho ông bằng giấy viết tay nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc xác lập quyền sở hữu và thời điểm xác lập quyền sở hữu diện tích đất đang tranh chấp nêu trên là của bà Lưu Thị H1.

Tòa cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lưu Quang K cha ruột bà Lưu Thị H1 khai phá năm 1950 và năm 1960 ông K cho bà Lưu Thị H1, bà H1 làm lò gạch đến năm 1980 thì không làm nữa nên không thể coi là đất vô chủ, ông H cho rằng UBND phường T có giao thửa đất trên cho ông nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nhận thấy, theo quy định tại Điều 4 luật Đất đai năm 2013: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất“. Cả nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất. Tòa cấp sơ thẩm công nhận cho ông Lưu Quang T được quyền sử dụng đất diện tích 3.169,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 6 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ:

1/ Chưa xác minh về nguồn gốc đất: Theo quy định tại Nghị định số 43/2014 ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì UBND cấp xã, phường có nghĩa vụ cung cấp thông tin về nguồn gốc đất. Trong vụ án, các đương sự trình bày nguồn gốc đất khác nhau, mâu thuẫn, không có cơ sở pháp lý nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất qua từng giai đoạn để làm cơ sở đánh giá chứng cứ. Bị đơn trình bày đất nhà nước bỏ hoang nên



giao cho bị đơn làm lò gạch nhưng không xác minh nhà nước có chủ trương giao đất sản xuất cho cá nhân, hộ gia đình không? đất tranh chấp có phải đất công hay không?.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2017, ông **T** có đơn đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và được Chủ tịch **UBND phường T** xác nhận nguồn gốc “Đất do ông **Lưu Quang K** sử dụng từ trước năm 1975; sau đó, cho bà **Lưu Thị H1** để sản xuất lò gạch. Năm 2002, bà **H1** cho lại ông **T** sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, hiện trạng; đất trống; thời điểm bắt đầu sử dụng là năm 2002” (bút lục 71). Nhưng năm 2019, ông **T** tiếp tục có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kê khai được bà **H1** cho đất từ năm 2000 và sử dụng ổn định cho đến nay. như vậy, việc kê khai và xác nhận về thời điểm cho đất, sử dụng đất có sự mâu thuẫn.

Đến tháng 6-2019, Chủ tịch **UBND phường T** bị xử lý kỷ luật với lý do: Thiếu trách nhiệm trong công tác lãnh đạo để xảy ra tình trạng tham nhũng tại địa phương, không kịp thời chỉ đạo kiểm tra tình trạng nguồn gốc đất, rà soát hồ sơ, dẫn đến xác nhận giấy tờ pháp lý cho người không đủ điều kiện, vi phạm nghị định số 34/2011/NĐ-CP ngày 17-5-2011 của Chính phủ” (các tài liệu trên là bản phô tô, bút lục 69). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập các tài liệu trên, chưa xác minh làm rõ những mâu thuẫn và nội dung xác nhận làm cơ sở đánh giá chứng cứ là có vi phạm.

2/ Không xác minh về thông tin quy hoạch và điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất có 2282.6m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất ở dự án; 1942m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất giao thông. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh tại **UBND thành phố B** về thông tin thu hồi đất thực hiện dự án. Việc UBND phường trả lời chưa có quyết định thu hồi đất là không đúng thẩm quyền bởi theo luật đất đai, thẩm quyền thu hồi đất (bằng Thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất) là của UBND cấp quận, huyện.

Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh ai là người đăng ký kê khai từ trước đến nay; chưa có văn bản trả lời của **UBND thành phố B** về việc đất có đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất hay không? Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

3/ Không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng:

Quá trình giải quyết, sau khi tạm ngừng phiên tòa tòa thu thập tài liệu chứng cứ; UBND phường T, thành phố B trả lời trên đất hiện nay có một số hộ dân đang sinh sống (bút lục số 184) và tại phiên Tòa phúc thẩm ngày hôm nay phía nguyên đơn chỉ Y khai trên đất tranh chấp hiện có 5 đến 6 hộ đang sinh sống. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh thông tin của những hộ dân sinh sống trên đất để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của họ. Hồ sơ vụ án chỉ thể hiện có ông Lê Ngọc T1 là người sinh sống trên đất có bản tự khai sau khi Tòa án đã mở phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, bởi ông T1 khai đã sinh sống trên đất từ lâu.

4/ Về tính công sức, đóng góp, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất: Tòa cấp sơ thẩm cho rằng do ông H không yêu cầu bồi thường công sức đóng góp và giữ gìn thửa đất nên tách ra và dành quyền khởi kiện cho ông H khởi kiện ông T bằng vụ kiện khác là không khách quan, thiếu sót, chưa đảm bảo quyền lợi cho đương sự, gây kéo dài vụ án vì yêu cầu của bị đơn (ông H) phản bác khi cho rằng diện tích đất đang tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của mình là bao trùm và lớn hơn yêu cầu công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất.

Do Tòa cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đường lối giải quyết vụ án không đảm bảo tính khách quan, không có cơ sở vững chắc, vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án về Tòa cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại theo thủ tục chung. Đối với kháng cáo của bị đơn sẽ được Tòa cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý lại vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận 01 phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:



### 1.1. Về kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định thời hạn nên được xem xét.

### 1.2. Về quan hệ pháp luật:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

#### [2] Về nội dung:

2.1. Về xác minh thông tin quy hoạch và điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 50/2022 ngày 05-01-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B, hiện trạng thửa đất số 131 tờ bản đồ số 6 có diện tích 3196.6m<sup>2</sup>; trong đó có 2282.6m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất ở dự án; 1942m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất giao thông. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh tại UBND thành phố B về thông tin thu hồi đất thực hiện dự án. Việc UBND phường trả lời chưa có quyết định thu hồi đất là không đúng thẩm quyền, bởi vì: Theo Luật Đất đai năm 2013, thẩm quyền thu hồi đất (bằng Thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất) là của UBND cấp quận, huyện, thành phố trực thuộc tỉnh.

Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận và phần lớn nằm trong quy hoạch sử dụng đất của UBND thành phố B, chưa có văn bản trả lời của UBND thành phố B về việc đất có đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không? Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa có căn cứ vững chắc; bởi trong suốt thời gian dài cả không có ai thực hiện việc đăng ký kê khai, không quản lý, sử dụng đất.

2.2. Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng:

Sau khi tạm ngừng phiên tòa thu thập tài liệu chứng cứ; UBND phường T, thành phố B trả lời “...trên đất hiện nay có một số hộ dân đang sinh sống” (bút lục số 184); tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận hiện nay có từ 04 đến 05 hộ dân sinh sống trên đất từ năm 2000 cho đến nay. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh thông tin của những hộ dân sinh sống trên đất để đánh giá, xác định có hay không những hộ dân này; nếu có phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hồ sơ vụ án chỉ thể hiện có ông

**Lê Ngọc T1** là người sinh sống trên đất và có “Bản tự khai” sau khi Tòa án đã mở phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông **T1** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, bởi ông **T1** khai đã sinh sống trên đất từ lâu (từ năm 2000).

### 2.3. Về thu thập, đánh giá chứng cứ về nguồn gốc đất:

Trong vụ án, các đương sự trình bày nguồn gốc đất khác nhau, có sự mâu thuẫn về quá trình quản lý, sử dụng và không có cơ sở pháp lý. Theo quy định tại Điều 70 của Nghị định số 43/2014 ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì UBND cấp xã, phường nơi có đất có nghĩa vụ cung cấp thông tin về nguồn gốc đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất qua từng giai đoạn để làm cơ sở đánh giá chứng cứ. Bị đơn trình bày đất nhà nước bỏ hoang nên giao cho ông **Nguyễn Văn H** làm lò gạch nhưng không tiến hành xác minh nhà nước có chủ trương giao đất sản xuất cho cá nhân, hộ gia đình tại thời điểm đó hay không? Đất tranh chấp có phải đất công hay không? Bởi vì: Qua nhiều năm không có ai đăng ký kê khai.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2017, ông **T** có đơn đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và được Chủ tịch **UBND phường T** xác nhận nguồn gốc “*Đất do ông **Lưu Quang K** sử dụng từ trước năm 1975; sau đó, cho bà **Lưu Thị H1** để sản xuất lò gạch. Năm 2002, bà **H1** cho lại ông **T** sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, hiện trạng; đất trống; thời điểm bắt đầu sử dụng là năm 2002*” (bút lục 71). Năm 2019, ông **T** tiếp tục có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kê khai được bà **H1** cho đất từ năm 2000 và sử dụng ổn định cho đến nay. Như vậy, việc kê khai và xác nhận về thời điểm cho đất, sử dụng đất có sự mâu thuẫn.

Đến tháng 6-2019, Chủ tịch **UBND phường T** bị xử lý kỷ luật với lý do: “*Thiếu trách nhiệm trong công tác lãnh đạo để xảy ra tình trạng tham nhũng tại địa phương, không kịp thời chỉ đạo kiểm tra tình trạng nguồn gốc đất, rà soát hồ sơ, dẫn đến xác nhận giấy tờ pháp lý cho người không đủ điều kiện, vi phạm Nghị định số: 34/2011/NĐ-CP ngày 17-5-2011 của Chính phủ*” (các tài liệu là bản phô tô, bút lục 69). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu trên, chưa xác minh làm rõ những mâu thuẫn và nội dung xác nhận làm cơ sở đánh giá chứng cứ về việc xác nhận nguồn gốc đất.

Từ những căn cứ trên, kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc thu thập, đánh giá tài liệu, chứng cứ; bỏ sót người tham gia tố tụng. Những vi phạm trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy toàn bộ



bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[3] Về kháng cáo của bị đơn:

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên yêu cầu của các đương sự sẽ được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Kiểm sát Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

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

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Sẽ được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án bị hủy nên ông **Nguyễn Văn H** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa;

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

**Nguyễn Xuân Quang**

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa dân sự; Văn phòng, Thẩm phán.