

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **525/2025/DS-PT**
Ngày: 22 - 9 - 2025
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Đào Thị Kiều Vân.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.
Ông Vũ Thế Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 22 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 244/2025/QĐ-PT ngày 23/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 640/2025/QĐ-PT ngày 22/7/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 1078/TB-TA ngày 13/8/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 864/2025/QĐ-PT ngày 27/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Trần L, sinh năm 1951.

Nơi thường trú: Số nhà C, đường H, khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Đỗ H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

2. *Bị đơn*: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1963 (có mặt)

Nơi cư trú: số nhà D, tổ D, khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Hoàng L1, sinh năm 1952 (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ E, khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường H, tỉnh Đồng Nai).

(Văn bản ủy quyền lập ngày 25/7/2018 được UBND phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai chứng thực 329, quyền số 01/18 -SCT/CK, ĐC).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trịnh Văn T1, sinh năm 1958. (Chết ngày 24/4/2023)

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Trịnh Văn T1:

- Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1963 (có mặt).

Nơi cư trú: Số nhà D, tổ D, khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- Chị Trịnh Thị B, sinh ngày 01/12/1989 (có mặt).

Nơi cư trú: số nhà A, đường K, khu phố A, phường X (cũ là khu phố B, phường X), thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

- Chị Trịnh Thị P, sinh ngày 01/12/1989 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số nhà E, tầng 6, khối F, lô N, chung cư A, khu phố A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Hồ Nguyên L2 - Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Công ty L8 – Số C N, phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 8/1969, ông L lên đường nhập ngũ, huấn luyện tại Đại đội 18, Tiểu đoàn E, Đ, Q. Năm 1970, ông vào N tại Trung đoàn E, Q. Tháng 3/1976, ông về công tác tại huyện Đội Xuân Lộc đến tháng 3/1977, ông chuyển ngành về công tác tại các ban Đảng của Huyện ủy X1 (nay là thành phố L). Đến năm 2011, ông nghỉ hưu.

Đầu năm 1986, ông biết Đoàn 557 – Quân khu G có chủ trương cấp đất cho sĩ quan và một số quân nhân chuyển ngành; Do đó, ông đã liên hệ và được ông Nguyễn Trọng L3 - chính ủy Đoàn 557 ký Quyết định cấp đất và được cấp khoảng 2.000m²

đất (dài 70 mét, rộng 28 mét) tại hầm kho đạn nổ năm 1976 ở thửa đất 202 (cũ), tờ bản đồ 16 tọa lạc khu phố C, hẻm Đ, phường X.

Có tứ cận:

- + Phía Đông: giáp đất ông Vũ Đức H1, ông Hoàng D
- + Phía Tây: giáp đất ông Đặng Hồng T2, ông Nguyễn Ngọc V
- + Phía Nam: giáp đất ông Lê Văn H2, ông Nguyễn Ngọc L4 và ông Nguyễn Ngọc X
- + Phía Bắc: giáp đất ông Lê Văn T3.

Để có đất sản xuất, ban đầu ông cùng ông Hoàng Du N tại số nhà A, đường C, phường X thuê máy ủi để lấp hầm kho đạn lần 1. Mỗi nhà phải trả 2,5 chỉ vàng, phần đất sau khi san ủi lần 1, chỉ có khoảng 1.000 m² là đất bằng phẳng.

Đầu năm 1987, ông mang quyết định cấp đất của Đoàn 557 do ông Nguyễn Trọng L3 ký đến gặp ông Đỗ Văn T4 - Cán bộ quản lý nhà đất huyện X (lúc bấy giờ) để xin tách và cho ông Trịnh Văn T1 là em ruột ông 1.000 m² phần đất đã san ủi, khi đó ông T1 là công nhân Xí nghiệp mộc Quốc Doanh. Để có cơ sở cấp đất cho ông T1, ông đã gửi cho ông T4 Quyết định của Đoàn 557 cấp 2.000m² đất cho ông sản xuất tại kho đạn cũ để chứng minh đất của ông và ông có làm đơn cho ông T1 diện tích 1.000m² trong 2.000m² nộp cho ông T4 để hợp thức hóa có Quyết định cấp đất cho ông T1, (ông T1 không đủ điều kiện cấp đất mà ông chỉ nhờ hợp thức hóa cho ông T1) sau đó ông trực tiếp nhận quyết định 304/QĐ.UBH ngày 04/6/1987 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp đất cho ông T1 mục đích là giữ cho ông T1, sợ ông T1 bán đất, sau này khi đăng ký đất ông đã bị thất lạc chỉ còn bản photo.

Thời điểm đó chủ trương khi được cấp đất của Ủy ban nhân dân thị trấn X và Luật Đất đai ai không làm kinh tế phụ và không làm nhà trên đất được cấp thì từ 06 tháng đến 01 năm thì nhà nước thu hồi, riêng phần đất còn lại của ông do chưa được san lấp, hố sâu rộng (là hầm đạn) không canh tác, không làm nhà được và ông cũng có nhà nơi khác nên ông không làm thủ tục được quyết định cấp đất như ông T1.

Phần đất ông cho ông T1 là phần đất đi từ ngoài hẻm vào có diện tích là 1.000m², dài khoảng 36m, ngang khoảng 28m;

- + Phía Bắc: giáp đất ông T3
- + Phía Tây: giáp đất ông V
- + Phía Đông: giáp đất ông H1
- + Phía Nam: giáp đất đường quy hoạch lô 14 (chỉ có trên bản đồ chứ không có đường trên thực tế).

Phần đất từ trong hẻm ra ngoài đường là của ông cũng khoảng 1.000m², mặc dù có san ủi nhưng là hầm đạn quá sâu nên ông chỉ trồng trọt được khoảng 100m²,

ông trồng vài cây mít và vài cây điều, do nhà ở xa nên ông cũng lâu lâu mới đến phát cỏ, dọn dẹp.

Mặc dù ông được Đoàn 557 cấp đất 2.000m² đất nhưng khi làm giấy tờ và Ủy ban nhân dân thị trấn X cấp Quyết định 304 cho ông T1 thì trên bản đồ có ghi phía Nam giáp đất đường quy hoạch lô 14 chỉ có trên bản đồ chứ không có đường trên thực tế.

Phần đất còn lại của ông tiếp giáp:

- + Phía Đông: giáp đất ông Cao Hoàng P1 - sau là bà Nguyễn Thị T5
- + Phía Tây: giáp đất ông Đặng Hồng T2
- + Phía Nam: giáp đất ông Lê Văn H2
- + Phía Bắc: giáp đất đường quy hoạch lô 14 (chỉ có trên bản đồ chứ không có đường trên thực tế)

Ông T1 đi bộ đội năm 1978 ở Nghệ An, rồi đến 1981 ông T1 phục viên, đến đầu năm 1982 vào nhà của ông sinh sống ở tại L (trước là thị trấn X). Khi ông được ông L3 ký quyết định cấp đất, thì ông T1 ở chung với gia đình ông bên đường C và đang làm công nhân Xí nghiệp mộc Quốc Doanh. Ông cho ông T1 đất thì anh em không làm giấy tờ gì để giữ lại. Phần đất mà ông cho ông T1 thì sau đó ông T1 có trồng cà phê khoảng 2 -3 năm thì thất bại nên ông T1 trồng vài cây điều. Sau khi ông T1 có được quyết định cấp đất theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thị trấn X lúc đó ai không làm kinh tế phụ và không làm nhà trên đất được cấp thì từ 06 tháng đến 01 năm thì nhà nước thu hồi, nên ông có làm nhà gỗ cho ông T1 ở cho có nhưng ông T1 vẫn ăn ở tại nhà ông.

Đến năm 1989, thì ông T1 quen biết bà T, tiến đến hôn nhân có đăng ký kết hôn tháng 4/1989 và ông T1, bà T về ở chung sống tại căn nhà gỗ trên phần đất mà ông cho. Chính gia đình ông cung cấp vật dụng sinh hoạt gia đình cho vợ chồng họ. Sau này vợ chồng họ có làm nhà gạch lại chính trên diện tích căn nhà gỗ, bà T có mượn của vợ ông 0 chỉ vàng để sửa nhà nhưng đến nay không trả.

Năm 1991, thì bà T sinh con có 02 người con gái, tháng 05/1992 bà T mâu thuẫn với ông T1 và có làm bản tự kiểm điểm bản thân ngày 12/5/1992 rồi bà T không chung sống với ông T1 nữa mà về ở nhà tập thể thuộc Nhà trẻ 8/3 (cũ), sau đó bà T được Nhà nước làm cho căn nhà tình thương. Đến năm 1999, ông có đăng ký Quyền sử dụng đất tại trụ sở khu X, đường H nhưng hồ sơ bị thất lạc.

Tháng 03/2006, ông có đến Ủy ban nhân dân phường X hỏi mới biết năm 2003 thì ông T1, bà T đã kê khai phần diện tích 1.095,6m² mà ông đang canh tác, sau đó ông T1, bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868, công nhận toàn bộ diện tích 1.823.3m² là thửa đất số 82, tờ bản đồ 52 (cũ) đất nông nghiệp có phần chưa cấp gần 300m² đất thổ cư, trong

năm 2006 thì ông T1 không còn ở căn nhà trên đất ông cho nữa mà về chung sống với bà T tại số nhà D, tổ D, khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai cho đến khi chết.

Tại biên bản hòa giải ngày 07/8/2006 do Ủy ban nhân dân phường X hòa giải việc tranh chấp giữa ông và bà Trịnh Thị T thì bà cũng công khai xin lỗi ông và xin ông diện tích 400m² (trong phần đất tranh chấp của ông) để lo cho chồng con, do tình thân trong nhà nên ông đồng ý, bà T có trách nhiệm đo tách đất sau đó thì bà T không thực hiện.

Năm 2007, ông có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã L rà soát lại nguồn gốc đất, việc ký xác nhận ranh giới mốc thửa đất vì có dấu hiệu giả mạo chữ ký, kê khai không đúng của ông Trịnh Văn T1, bà Trịnh Thị T. Sau khi có kết quả, thị xã L đã ban hành Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 21/02/2008, về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868 thửa đất số 82, tờ bản đồ 52 (cũ) đã cấp cho ông T1, bà T với lý do có sai sót về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là chưa xác định được chủ sử dụng đất, diện tích và nguồn gốc đất.

Sau khi nhận được quyết định trên, bà Trịnh Thị T tố cáo ông Lê Văn T6 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L liên quan đến việc ban hành Quyết định số 15/QĐ-UBND. Ngày 23/01/2015, Ủy ban nhân dân thị xã L ban hành Quyết định số 106/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Quyết định 15/QĐ-UBND với lý do chưa đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại các khoản 2, 3 Điều 21 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Tháng 3/2008, ông L thuê cơ sở Đặng Hoài T7 do anh Nguyễn Thanh H3 làm chủ, đổ 40 xe đất tương đương 1.000m² đất, san ủi lấp hầm đạn và trồng các loại cây như cây Sò đo cam, cây O (hiện còn như biên bản xem xét của Tòa án), làm hàng rào đá xanh cao 0,6m, cột bê tông, lưới B40, làm cổng ra vào; ông có thuê anh Châu Văn T8 làm hàng xóm dọn dẹp cây cối tại phần đất tranh chấp. Năm 2014 bà T tự ý đập bỏ phá hàng rào, tuy nhiên các cột mốc xi măng cột sắt nhô cao 30cm ranh giới phần đất ông cho ông T1 và phần đất tranh chấp vẫn còn thể hiện khi Tòa án xuống xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023. Ông xác định cha ruột ông Trịnh Văn T1 là ông Trịnh N1, sinh năm 1920 mất năm 1968, mẹ ruột ông T1 là bà Trần Thị T9, sinh năm 1920 mất năm 1991 nhưng không còn giấy chứng tử của ông bà.

Hiện nay phần đất ông L được Đoàn 557 cấp đã trở thành 03 thửa. Thửa thứ nhất ngoài đường vào bà Trịnh Thị T canh tác và thửa đất có căn nhà ông T1, bà T sinh sống trước đây, sau đó đến thửa đang tranh chấp, cụ thể:

+ Thửa đất số 91 (có diện tích 290,9m²) và thửa đất số 103 (có diện tích 687,3m²), cùng tờ bản đồ số 16 phường X do bà T quản lý, sử dụng; ông T1, bà T đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phần diện tích đất tranh chấp thửa 176 (có diện tích hiện trạng 1.099,3m²), tờ bản đồ số 16 do ông Trịnh Trần L quản lý, sử dụng;

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp cũng đã được thể hiện tại văn bản số 1862/UBND-NC ngày 08/10/2016; Thông báo số 34-TB/UBKT-TU ngày 20/10/2008 của Ủy ban kiểm tra thị ủy L

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần hiện trạng diện tích đất thửa 176, tờ bản đồ số 16 phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, được thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 821/2023 ngày 15/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L9 có diện tích 1.099,3m², được giới hạn bởi các điểm (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 10) là của ông, ngoài ra ông không còn yêu cầu nào khác. Đối với cây trồng trên đất là do ông trồng, ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Ông L thống nhất với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 821/2023 ngày 15/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L9; Chứng thư thẩm định giá số 102/TĐG-CT ngày 11/4/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu bà T phải trả lại số tiền thẩm định giá tài sản là 60.000.000 đồng, đo đạc là 3.152.374 đồng và xem xét, thẩm định tại chỗ (lần 01 là 600.000 đồng và lần 02 là 2.000.000 đồng), chi phí trích lục hồ sơ 550.000 đồng. Tổng số tiền là 66.302.374 đồng.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

Bị đơn bà Trịnh Thị T trình bày:

Bà quen biết và tiến đến hôn nhân, đăng ký kết hôn với ông T1 vào năm 1989 và có 02 người con chung. Sau kết hôn ông bà đã sinh sống tại phần đất ông T1 được cấp theo tứ cận của Quyết định 304/QĐ.UBH ngày 04/6/1987 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông T1, trong tứ cận có 02 hố bom và đường quy hoạch, đất này là của ông T1 được cấp trước khi tiến đến hôn nhân.

Sau khi cưới về thì ông bà san lấp từ từ hố bom đến hết năm 1989 thì bằng phẳng. Ngày 27/7/1999, bà đi đăng ký kê khai khi đo đạc thì phát hiện phần đất ông bà sử dụng dư diện tích khoảng 823m², hố bom thì nằm giữa phần đất tranh chấp và phần đất ông T1 được cấp. Ông bà trồng chuối, bơ, mít, cà phê, điều, đến năm 2008 thì ông L cho người vào ủi hết cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Bà xác định khi bà về với ông T1 thì đã thấy ông T1 canh tác toàn bộ diện tích đất bao gồm phần đất bà đang quản lý là thửa 103 diện tích 687,3m² và thửa 91 diện tích 290,9m² và luôn cả thửa 176, cùng tờ bản đồ số 16, diện tích 1096m² (đất tranh chấp).

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 821/2023 ngày 15/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L9; Chứng thư thẩm định giá số 102/TĐG-CT ngày 11/4/2023 thì bà không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì bà không đồng ý vì đây là đất ông T1 khai phá trước khi tiến đến hôn nhân với bà, đối với cây trồng trên đất tranh chấp là do bà trồng nhưng bà không yêu cầu gì.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 là chị Trịnh Thị B và chị bày:

Các chị là con ruột của ông Trịnh Văn T1, bà Trịnh Thị T, ngoài các chị ra thì ông T1, bà T không còn người con chung, con riêng nào khác. Ông bà nội các chị là ông Trịnh N1, sinh năm 1920 chết năm 1968; bà nội là Trần Thị T9, sinh năm 1920 chết năm 1991. Ông Trịnh Văn T1 chết ngày 24/4/2023 do bị tai biến. Việc ông Trịnh Văn T1 khởi kiện tranh chấp đất với bà Trịnh Thị T là mẹ các chị thì các chị có biết, các chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người làm chứng trình bày:

- Bà Đỗ Thị H4: Bà là vợ của ông L, ông bà tiến đến hôn nhân vào năm 1978 và sinh sống lúc kết hôn tại khu tập thể Trường Đảng tại phường X hiện nay, bà làm văn thư trường Đảng còn ông L là cán bộ trường Đảng, sau này ông bà tích góp mua nhà ở riêng, không ở tập thể nữa. Ông T1 là em ruột ông L, sau khi xuất ngũ thì vào N, ông L có xin cho ông T1 làm công nhân ở Xí nghiệp M.

Vào năm nào bà không nhớ rõ, ông L có nói việc ông được Đ 557 cấp cho 2.000m² đất tại hầm kho đạn nổ, nay là phường X. Ông L có chở bà đến xem phần đất được cấp, đất không bằng phẳng mà lổ chỗ, có những hố rất sâu, rất rộng. Thời điểm đó, ông bà vẫn công tác và do bận con nhỏ nên việc san lấp đất do ông L trực tiếp đứng ra tiến hành làm. Do kinh tế vẫn khó khăn nên không tiến hành san lấp toàn bộ mà ông L cùng với ông Hoàng D là người cũng được cấp đất gần với đất của ông bà thuê xe ủi đất cho bằng phẳng để làm nhà ở. Ông L có nói cho ông T1 01 sào đất (1.000m²) để ở riêng. Chính ông L đi mua gỗ bìa nơi xí nghiệp ông T1 làm để dựng xung quanh vách nhà, mua tôn và làm một căn nhà tạm trên phần đất đã san lấp được để cho ông T1 ở và giữ nhà, đất. Phần đất còn lại chỉ trồng được vài cây mít, điều do phần lớn là hố đạn chưa san lấp được.

Năm 1989, ông T1 có nói với ông bà về việc lấy bà T làm vợ. Chính bà là người đứng ra mua vật dụng như chiếu, gối, mùng, mền, chén đĩa cho vợ chồng ông T1, bà T. Vợ chồng ông T1, bà T ở với nhau nhưng rất hay cãi nhau, đánh nhau. Bà T cứ đòi bán đất mà ông L cho ông T1 nhưng gia đình và ông T1 không đồng ý nên vợ chồng thường mâu thuẫn. Thời điểm đó, ông T1 vẫn bình thường nên lên nhà bà kể lại việc bà T hỗn, xúc phạm gia đình chồng và không trung thực trong chuyện tiền bạc. Ông L có xuống nói chuyện, chính bà T có viết bản kiểm điểm về việc này.

Ông T1, bà T thường gây gổ với nhau do ông T1 đuổi nên bà T đã ôm hai đứa con chung về sống bên khu tập thể nhà trẻ Hoa Hồng nơi bà T làm việc. Một thời gian sau, trường có xây nhà tình thương cho mẹ con bà T. Ông T1 ở một mình một thời gian bên phần đất ông L cho, sau đó qua lại với bà T và ở luôn bên phía bà T. Từ lúc bà T đưa con lên ở tại khu tập thể thì không về ở lại nơi đất ông L cho.

Năm 2008, ông L tiếp tục thuê xe ủi, đổ đất lấp hố bom để canh tác và thuê người xây hàng rào để xác định phân chia phần đất cho ông T1 với phần đất còn lại của ông L. Bà có nghe ông L cho biết bà T đã phá hàng rào ngăn đất giữa hai bên, ông L có báo chính quyền địa phương, phường có xuống làm việc nhưng hòa giải không thành. Những người tham gia hòa giải cũng đã phân tích nhưng bà T khẳng định đất của vợ chồng bà.

Bà đã nghe Tòa thông báo bà T có khai vợ chồng ông T1, bà T có san lấp 02 hố bom, mở rộng diện tích và trồng cà phê từ sau khi bà T về chung sống với ông T1 và cho rằng ông L là người kêu đất để san mặt bằng nhưng vợ chồng bà T đã trả tiền lại cho ông L. Bà T là người trực tiếp trả 100.000 đồng giao cho bà, nhận tại nhà; đối với lời khai trên, bà không đồng ý vì ông L có cho ông T1 01 sào đất và làm nhà tạm cho ông T1 ở trước khi lấy bà T. Khi san lấp đất 02 lần, đó là tiền của vợ chồng bà và không có việc ông L đòi tiền san lấp nhưng đã được vợ chồng bà T trả, cũng không có việc bà T xuống nhà đưa tiền cho bà.

Việc Đoàn 557 cấp đất 2.000m² đất cho ông L là quyền lợi của ông L, bà không liên quan nên đề nghị Tòa án không đưa bà làm người liên quan trong vụ án mà bà chỉ là người làm chứng, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

- Ông Trần Quý N2: Ông không có quan hệ thân thiết gì với các đương sự. Ông là bộ đội Campuchia về, ông Hoàng D là cha vợ của ông, ông D được Đoàn 557 thuộc Quân khu G cấp 2.000m² đất nhưng thực tế cha ông quản lý, sử dụng là khoảng 3.700m²; giáp ranh với đất của ông Trịnh Trần L được cấp.

Thời điểm cấp đất ông không rõ vì năm 1990, ông mới lập gia đình và cha vợ cho gần 01 sào đất (1.000m²) để canh tác trong số đất ông D được cấp. Cha vợ ông có cắt một phần đất bán cho cháu vợ của ông là Cao H5 nên phần đất của ông cách phần đất của ông L khoảng 15m.

Ông biết ông L và ông T1 là anh em ruột, những người dân trong khu vực đó ai cũng biết ông L được cấp đất. Ông L cũng thường xuyên vào ra khu đất này nên ông hay gặp. Ông đến ở thì đã thấy ông T1, bà T đã ở trên nhà tạm của khu đất, ông được ông T1 nhờ phụ đào vét giếng vào năm 1990. Khoảng 02, 03 năm sau thì ông T1 phát bệnh tâm thần, thường xuyên nhặt rác mang về nhà chắt, không thấy bà T và các con ở đó nữa. Một thời gian sau, ông T1 cũng không ở tại căn nhà trên, thỉnh thoảng có thấy ông T1 đạp xe, có khi đi bộ về nhà, sau đó là không thấy ai ở trên nhà này nữa.

Giáp ranh với đất của ông L, ông T1 là ông Võ Đức H6. Ông ở đây từ rất lâu, biết rất rõ đất của ai, ai được cấp. Ông không nhớ chính xác năm nhưng khi nhà nước kê khai đất, bà T có đi đăng ký kê khai và nhờ các hộ ký giáp ranh đối với thửa đất đang ở. Ông H6 có ngồi kể lại cho ông là bà T nhờ ký giáp ranh nhưng ông H6 không đồng ý ký, có nói đất này của ông L chứ không phải đất của bà T nên không ký, hiện nay ông H6 đã chết.

Năm 2008, ông có thấy ông L đổ đất lấp hố kho đạn nổ. Ông L trực tiếp kêu người làm vì thời điểm đó ông T1, bà T không có ở đó. Ông L trồng bơ, sau đó chặt và trồng cây gì ông không biết tên nhưng nay đã lớn, ông có nói cây gì của Nhật Bản, ông quên tên. Ông L có xây hàng rào phía sau đất để bảo quản đất, không có chuyện gì xảy ra, bà T có ra vào đất này có biết việc này. Cho đến khi ông L xây tường rào ngăn chia đất giữa hai bên thì bà T và con rể có kêu người về đập hàng rào. Ông thấy có hỏi thì được biết bà T cho rằng toàn bộ đất đó của bà nên bà không cho rào, đất bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L có kiện lên Ủy ban nhân dân phường X, kết quả giải quyết thế nào thì ông không biết.

Nguồn gốc đất cụ thể ông cũng không biết vì ông về ở sau khi ông L đã được cấp đất nhưng những người sống lâu năm ở đó đều biết Quân khu 7 cấp đất cho ông L, không ai nói ông T1 được cấp. Cha vợ ông, ông Hoàng D bị bệnh tim mạch và ngồi xe lăn, ông đã mất khoảng 04 năm nay.

- Ông Trần Trung L5: Ông là sỹ quan về hưu hưởng chế độ thương binh, trước đây ông công tác tại Mặt trận 579, Quân khu G làm nghĩa vụ quốc tế tại Campuchia. Ông bị thương năm 1984, năm 1985 xuất ngũ hưởng chế độ.

Anh trai ông là ông Trần Đức T10, công tác tại đơn vị 109 Trường bắn quốc gia có làm đơn xin cấp đất cho ông vào năm 1985. Quân khu G đồng ý và cấp cho ông diện tích đất là 2.000m² tại khu X, huyện X (nay là phường X, thành phố L). Đơn vị 109 lập danh sách các cán bộ được cấp và diện tích cụ thể giao về cho huyện X để Ủy ban nhân dân huyện ban hành quyết định cấp đất, trên cơ sở quyết định cấp đất này ông đi đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông trồng cây trên đất này từ năm 1985 và năm 1986 làm nhà, đưa vợ con từ ngoài quê vào sinh sống cho đến nay.

Ông L5 cũng được Đ 557 cấp cho diện tích đất 2.000m², gần đất của ông. Đất của ông rồi đến đất của ông Hoàng D và tiếp đến đất của ông Trịnh Trần L. Thời điểm đó, các thửa đất chỉ cắm cọc sơ sài bốn bên để các bên xác định đất của mình chứ không có hàng rào cụ thể, các thửa thông thương với nhau và quyết định cấp đất là cho 2.000m² nhưng thực tế sử dụng của tất cả mọi người đều lớn hơn.

Ông có xem Quyết định của Đoàn 55G cấp cho ông L diện tích đất 2.000m² do ông Trịnh Văn T1 đưa cho xem khi nhận đất. Đoàn 557 khi xuống giao đất cho ông L thì ông T1 em ông L là người đứng ra nhận thay vì ngày hôm đó, ông L đi làm

dưới X. Ông có hỏi ông T1: "Anh mày đâu mà không ra nhận đất?", ông T1 có nói "Anh L đi X". Thời điểm này, tinh thần của T1 vẫn bình thường, chưa phát bệnh. Quyết định cấp đất là cho ông L chứ không phải ông T1, ông khẳng định vì có xem.

Đất của ông L có 01 hẻm đạn rất lớn, đường kính khoảng 15m đến 20m, phía trước bằng phẳng. Năm 1987, ông L có cho vật tư ông T1 làm 01 cái nhà tạm (chòi) để ông T1 ở và làm mộc. Ông ở gần thường qua lại, nhà ông làm là đầu tiên tại đây, ông có qua đặt ông T1 làm một cái giường và 01 cái gác-măng-rê đựng thức ăn. Ông có hỏi ông T1 là "Sao mày lại làm nhà ở đây?" T1 có nói "Anh L cho em 01 sào phần đất bằng phẳng, em làm nhà và trồng mấy chục gốc cà phê", ông T1 nói rõ một sào chứ không phải 1.000m². Lúc này, ông T1 vẫn chưa lập gia đình. Ông L làm việc nhà nước, còn ông ở nhà nên ông và ông T1 mới hay gặp nhau, nói chuyện.

Tuy rằng nói cho ông T1 01 sào đất nhưng ông vẫn không thấy ông L hoặc ông T1 rào phân chia đất mà để nguyên, phần đất hố bom chỗ nào đất bằng thì ông L có trồng vài cây điều. Ông không nhớ rõ năm 1988 hay 1989 thì ông T1 lấy bà T, không biết có tổ chức cưới ở đâu không nhưng tại nhà ông T1 thì không thấy tổ chức và thấy bà T về ở đó, có sinh đôi 02 người con gái.

Vào khoảng năm 1991, các hộ dân mới rào kiên cố để phân chia ranh giới cụ thể các thửa đất. Từ đó, ông cũng ít qua lại với ông T1 vì phải đi vòng hơi xa. Cũng khoảng thời gian đó, ông T1 phát bệnh tâm thần. Vào khoảng trước năm 2000, ông có nghe nói ông L làm nhà nước, có quen ông T4 nên có nhờ làm hồ sơ đất cho ông L và kết quả ông không biết.

Khoảng năm 2004-2005, Nhà nước có chính sách kê khai đất hàng loạt, ông cũng đăng ký đợt này và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 3/2008 (là mùa khô), ông L có thuê xe ủi đất, đổ đất lấp hẻm đạn. Thời điểm đó ông đang làm thường trực Đảng ủy xã B, ông có gặp ông L và hỏi ông L làm gì mà xe cộ chạy vào đất thì ông L có nói ông đổ đất lấp kho đạn để canh tác. Thời điểm này, ông T1 bà T không ở trên đất của ông T1. Khoảng mùa mưa năm đó, ông L trồng cây ông không biết tên cây gì.

Ông có nghe việc tranh chấp đất giữa bà T và ông L, Ủy ban nhân dân phường X có mời các bên làm việc, nội dung như thế nào ông không biết vì ông không được mời. Ông có đọc trực tiếp Quyết định cấp diện tích 2.000m² đất cho ông Trịnh Trần L, chính ông T1 là người nói với ông là ông L cho ông T1 01 sào. Ông không có mâu thuẫn gì với ông L, ông T1 và bà T và không biết gì thêm.

- Ông Âu Đăng H7: Ông là sỹ quan về hưu, trước đây ông công tác tại Sư đoàn C - Quân khu G từ tháng 5/1979 đến tháng 10/1982 đóng quân tại khu X - X, huyện X cũ, nay là thành phố L. Cuối năm 1982, Đoàn 557 về tiếp quản đơn vị Sư đoàn 343 - Quân khu G. Từ năm 1983, ông công tác tại trường bắn quốc gia khu vực 3 tại ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Năm 1986, khi đang còn công tác, ông được

Đoàn 557 - thuộc Quân khu G cấp cho ông hơn 2.200m² đất tại N, tổ E, khu phố D, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (ngày nay) và ông sử dụng ổn định đến bây giờ. Thời điểm đó, đơn vị của trường bắn có khoảng 23 cán bộ cũng được cấp (bao gồm cán bộ đang công tác, về hưu và phục viên). Ông Hoàng D là cán bộ công tác cùng đơn vị với ông cũng được cấp đợt này. Cuối năm 1986, trên cơ sở Quyết định cấp đất của G, ông đã về địa phương nộp quyết định vào Ban nhà đất huyện X (cũ) nay là Long K và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp quyết định cấp đất. Sau này, ông lấy Quyết định này đi đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông chỉ biết ông L do ông D là người cùng đơn vị với ông được cấp đất sát bên đất của ông L. Ngày xưa, đất rộng, ít người nên các anh em hay qua lại hỗ trợ, giúp đỡ nhau khi làm rẫy, san lấp do đó ông biết ông L nhưng không thân. Ông T1 là em ông L, có ở trên đất vào khoảng năm 1987. Năm 1986, ông D và ông L đã từng cùng nhau thuê máy gạt đất san mặt bằng. Phần đất của ông L được cấp là xấu nhất, chỉ có khoảng gần một nửa phía trước là tương đối bằng phẳng, còn phía sau, kho đạn nổ rất sâu, hố rất lớn, đạn rất nhiều và tại thời điểm đó ai cũng khó khăn nên không có khả năng làm một lần mà san lấp dần. Ông biết ông L có làm một căn nhà tạm để cho ông T1 ở vào khoảng năm 1987, lúc đó ông T1 chưa lấy vợ.

Ông L là người đưa gạo, thức ăn vào cho ông T1 vì ở đó ai cũng biết ông T1 có vấn đề về tâm thần, ông L có nói cho ông T1 phía trước để ở.

Sau khi ông T1 lấy vợ, ông không thấy vợ ông T1 nhưng thường thấy ông T1 vai vác bao, tay cầm đèn pin thường xuyên lang thang ngoài đường. Phần hố đạn vẫn không canh tác gì được, ông L vẫn vào ra, chu cấp lương thực cho em trai. Bà T không hề có việc thuê người san lấp hố bom ở đó, ông ở tại đó, nên biết. Do hoàn cảnh ông T1 khó khăn, không nghề nghiệp và tâm thần không ổn định nên ông L cho ông T1 đất phần bằng phẳng, sau này lấy vợ ở. Ông cũng ít khi thấy bà T sinh sống tại đây.

Đầu năm 2008, ông L có thuê xe, đổ đất, san lấp hố đạn và rào xung quanh đất. Ông có trồng cây trên đất, thuộc dạng cây lâu năm nhưng ông không biết tên. Ông biết ông L là người thuê xe, đổ đất vì sau khi đổ đất xong, ông L có rủ ông cùng chủ xe ra quán nhậu liên hoan nhỏ. Ông L có nói ông đổ vào gần 1.000 khối đất mới san được hố bom. Sau khi san lấp hố bom, ông L đã rào đất phía sau, làm hàng rào ngăn chia với đất đã cho ông T1. Sau một thời gian, ông nghe nói bà T đã phá một số đoạn hàng rào mà ông L đã làm, anh em mâu thuẫn và Ủy ban nhân dân phường X có mời giải quyết, kết quả thế nào ông không rõ. Ông không có mâu thuẫn gì với ông L, ông T1, bà T.

- Ông Lê Văn T11: Ông là đồng hương với ông T1, ông L; có biết bà T sau khi ông T1 lấy bà T.

Ông là công nhân viên chức, trước đây ông là bộ đội công tác tại Sư đoàn 312 trung đoàn A tại S, Hà Nội. Năm 1980, ông xuất ngũ và công tác tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện T đến năm 1982 ông chuyển công tác về Ngân hàng N4. Khi có chính sách cấp đất cho cán bộ nhân viên nhà nước, ông có làm đơn và được Đoàn 557 - thuộc Quân khu G cấp đất cho ông cùng đợt với ông L. Diện tích đất ông được cấp 2.000m² tại khu phố D, phường X, thành phố L bây giờ.

Đất của ông L được cấp đa số là hố bom, không bằng phẳng như đất của ông, mọi người chung quanh đều biết. Ông L có cho ông T1 1.000m² đất bằng phẳng để ở, gia đình ông L ở đường N, ông T1 ở trên đất của ông L được cấp này. Do ông thường xuyên đi làm, thỉnh thoảng gặp nhau thì ông L có nói việc ông đã san lấp hố bom để canh tác, ông chỉ nghe nói, không trực tiếp chứng kiến.

Riêng ông Thành tâm T12 không ổn định, ông L được cấp đất và cho ở trên đất này. Ông biết thửa đất có nhà của ông T1 là có nguồn gốc của ông L do được cấp cùng đợt với ông. Khi được cấp đất, anh em có hỏi nhau về diện tích thì ông L cũng nói ông cũng được cấp 02 sào (2.000m²).

Việc tranh chấp đất của ông L, ông T1 và bà T ông không rõ, không chứng kiến. Chỉ biết chính xác là ông L cũng được Đoàn 557 - Quân khu G cấp cho 02 sào đất giống như ông, khác vị trí.

- Ông Nguyễn Văn L6: Ông là Trưởng ban thông tin Đoàn 557, ông công tác từ khi tiếp quản Sư đoàn 343 - Quân khu G cho đến khi giải thể là năm 1986, ông về Trung tâm H9. Ông Nguyễn Trọng L3 là Chính ủy Đoàn 557 ký quyết định cấp đất cho mọi người, bao gồm cả ông L.

Ông L cũng là công chức Nhà nước của huyện, ông có làm đơn xin Đoàn 557 - Quân khu G cấp đất canh tác. Ông biết việc ông L được cấp đất vì chung đợt với ông, các anh em đơn vị chủ quản thì được ưu tiên cấp đất mặt tiền đường N ngày xưa (Hồ Thị H8 bây giờ), còn các cán bộ công chức nhà nước thì được cấp ở sau lưng. Đất ông L được cấp ở phía sau, diện tích đất được cấp cụ thể cho ông L ông không biết nhưng những cán bộ, sỹ quan được cấp tối thiểu là 1.500m² trở lên. Riêng đất ông L, chỉ có một ít phía trước là bằng phẳng, còn lại phía sau là kho đạn nổ, còn lớn hơn cả hố bom, còn rất nhiều đạn còn lại sau chiến tranh nên không canh tác được. Đất của ai được cấp đến đâu thì người đó biết chính xác vị trí đất của mình.

Ông ở tại nơi đất được cấp từ năm 1986 (khi cấp đất) đến nay, gần đất của ông L. Ngày xưa, chỉ cắm cột mốc xác định, chưa có hàng rào sau này mới trồng cây dâm bụt làm hàng rào. Sau khi Quân khu G ký quyết định cấp đất, các cán bộ được thông báo ra đòi Quyết định cấp đất của huyện và sau này, căn cứ quyết định cấp đất, chúng tôi kê khai để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quân khu 7 cấp đất đợt 1 cho cán bộ của đơn vị chủ quản, sau đó mới cấp đất cho cán bộ của huyện. Tôi nhận đất trước, ông L nhận sau. Sau khi nhận đất ông L mới làm nhà tạm và cho ông T1 là em ông L ở trên đó. Lúc đó ông T1 chưa lấy vợ và có làm ở xưởng gỗ.

Năm 1986, ông L có thuê máy gặt của ông T13 cầu đường (do sau khi gặt đất cho tôi là ông L thuê về làm cho ông) về gặt đất cho bằng để làm nhà tạm cho ông T1 ở, phần còn lại phía sau do là hầm kho đạn nổ rất lớn nên vẫn để nguyên. Sau này ông T1 lấy vợ, ông có nghe nói nhưng chưa bao giờ gặp bà T chỉ có nghe bà T làm ở nông trường 874 và sau đó làm ở nhà trẻ 8/3. Do ông T1 hay lượm ve chai về chất trong nhà nên ít ai qua lại, tinh thần của T1 cũng không bình thường.

Năm 2008, ông L tiếp tục thuê xe đổ đất, san mặt bằng đối với kho đạn nổ và rào đất tách bạch phần đất của ông T1 và phần còn lại của ông L. Ông biết ông L là người thuê xe, đổ đất vì khi thấy xe vào đổ đất, ông có qua xem, ông L có nói ông đang cho đổ đất san lấp mặt bằng, ông là người trực tiếp đứng xem xét, chỉ đạo việc đổ đất lúc đó không hề thấy bà T.

Năm 2012, ông L có nhờ ông chỉ nhà của ông Nguyễn Trọng L3 để xác nhận việc ông L3 có ký Quyết định cấp đất cho ông L do ông L nói quyết định của ông L đã bị thất lạc từ lâu. Ông là người đưa ông L đến nhà ông L3. Việc xác nhận thế nào, nội dung ra sao ông không biết cụ thể, hiện ông L3 đã chết. Ông biết việc Quân khu 7 cấp đất cho ông L, các đồng đội của ông được cấp cùng đợt đều biết việc ông L được cấp đất. Sau này, ông L cho ông T1 là em của ông L 1.000m² đất, ông T1 không thuộc trường hợp được cấp đất, không có tiêu chuẩn trong diện cấp đất.

Việc tranh chấp đất giữa ông L, ông T1 và bà T thì ông không rõ, ông chỉ biết nguồn gốc lô đất ông L đang canh tác là Quân khu 7 cấp cho ông L. Ông không mâu thuẫn gì với ông L, ông T1 và bà T và không bổ sung gì thêm.

- Ông Lê Văn T14: Năm 1987, ông được Ủy ban nhân dân huyện X cấp đất giáp ranh đất ông T1, bà T do ông là đối tượng bộ đội bên Campuchia trở về, năm 2000 thì ông mới biết ông L, ông không có mâu thuẫn gì với ông L, ông T1 và bà T, ông chỉ thấy ông T1, bà T trông trọt, chăm sóc và quản lý đất, ông có thấy ông T1, bà T san lấp hố bom, ông T1 có thuê ông đào hố trồng cà phê, sau khi tranh chấp thì thấy ông L thuê người vào ủi san lấp hố bom, việc tranh chấp thế nào thì ông không rõ.

- Bà Nguyễn Thị Phương T15: Năm 1987, chồng tôi ông Nguyễn Văn S là bộ đội bên Campuchia trở về, được Ủy ban nhân dân thị trấn X cấp đất cách nhà ông T1, bà T 01 con hẻm, đến năm 2018 thì tôi thấy ông L tranh chấp đất với ông T1, bà T; việc san lấp hố bom và tranh chấp giữa các bên như thế nào thì tôi không biết.

- Ông Nguyễn Thanh H3: Ông có cơ sở kinh doanh vật liệu xây dựng và san lấp mặt bằng H3, do vợ ông là Đặng Hoài T7 đứng tên trong giấy phép kinh doanh.

Trước ngày 23/3/2008 khoảng 01 tuần, ông L có tìm đến cơ sở của ông hợp đồng đổ đất và san ủi tại khu đất của sư đoàn 18 cũ thuộc phường X, hợp đồng miệng. Khi nhận việc, ông có xuống xem hiện trường thửa đất để báo giá công việc phải thực hiện và ông báo giá đất mỗi xe là 700.000đồng, mỗi xe khoảng 14 khối đất và giờ xe ủi là 200.000đ/giờ. Sau khi thống nhất thì phía bên cơ sở của ông đã tiến hành ủi và đổ đất, san lấp mặt bằng vào khoảng ngày 20 đến ngày 21/3/2008. Ngày 23/03/2008, sau khi đổ đất và san lấp xong, ông xuất phiếu tính tiền cho ông L để ông thanh toán tiền cho ông.

Chữ ký, chữ viết trong phiếu tính tiền đều do ông trực tiếp viết và ký, ông có ký tên của vợ ông là Đặng Hoài T7 do vợ đứng tên trong giấy phép kinh doanh.

Quá trình đổ đất, san lấp không có ai cản trở. Sau khi hoàn tất công việc, ông nhận tiền từ ông L, đã thanh toán xong. Ông không biết ông T1 và bà T là ai, chưa bao giờ ông gặp và ông cũng không có mâu thuẫn gì với hai người này. Ông biết ông L do ông là người trực tiếp đến hợp đồng thuê cơ sở ông đổ đất, san lấp mặt bằng và chỉ địa điểm để hoàn thành công việc. Năm 2012, gia đình ông không còn kinh doanh vật liệu xây dựng và san lấp mặt bằng, những chứng từ liên quan đến việc kinh doanh không lưu giữ nhưng phiếu tính tiền đề ngày 23/3/2008 là của ông L lưu giữ, ông xác nhận phiếu tính tiền đó là chữ viết, chữ ký của ông.

- Ông Hoàng Danh P2: Ông mở tiệm bán vật liệu xây dựng lấy tên Hoàng Danh P2 từ năm 2007, bán các loại gạch, cát, đá, sắt, thép...

Ông có biết ông L do ông là người mua vật liệu xây dựng của ông, ông T1 là anh em gì đó của ông L, ông T1 có vấn đề về tâm thần, thường hay đi lang thang lượm ve chai còn bà T là ai thì ông không hề biết. Năm 2008, ông L có đến cửa hàng vật liệu xây dựng của ông để mua vật liệu về xây hàng rào xung quanh đất của ông L tại phường X. Khoảng cách từ cửa hàng của ông đến đất của ông L khoảng 01 km. Ông L đến cửa hàng, đặt các loại vật liệu cần thiết, ông là người trực tiếp viết hóa đơn bán lẻ và chở xuống tận đất của ông L.

Sau khi xây xong hàng rào, ông L vào chỗ đất của ông xem công trình hoàn thiện thì ông cũng có mặt tại đó, ông L có nói ông ghé nhà ông tại đường K để ông thanh toán tiền vật liệu. Ông theo ông L về nhà và ông L thanh toán tổng số tiền là 6.523.000 đồng, ông không có mâu thuẫn gì với ông L, ông T1. Ông nhận tiền mua vật liệu từ vợ chồng ông L, không nhận của ông T1 hay ai khác và hóa đơn bán lẻ lập ngày 04/4/2008 là chữ của ông.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai):

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166 và Điều 168 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 12, Điều 26, Điều 95, Điều 99, Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Trần L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Trịnh Thị T.

Tạm giao cho ông Trịnh Trần L quyền sử dụng đất theo hiện trạng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 16 phường X (cũ là phường X), thành phố L, tỉnh Đồng Nai, được thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 821/2023 ngày 15/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L9 có diện tích 1.099,3m² được giới hạn bởi các điểm (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 10).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định luật đất đai và thực hiện đóng các khoản phí theo quy định pháp luật (nếu có). Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trịnh Thị T phải trả lại cho ông Trịnh Trần L số tiền 66.302.374 đồng (*Sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ hai ngàn, ba trăm bảy mươi bốn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 13/03/2025, bị đơn bà Trịnh Thị T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do xét xử không khách quan, giải quyết vụ án không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông thống nhất với nội dung mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và tuyên trong Bản án, cấp sơ thẩm đã thu thập nhiều tài liệu, chứng cứ để làm rõ nội dung vụ án. Bị đơn gửi đơn khiếu nại ở nhiều nơi nhưng đều có kết quả xác định việc khiếu nại của bị đơn là không có căn cứ. Nội dung kháng cáo của bị đơn là không đúng với

sự thật khách quan và các tình tiết thể hiện tại hồ sơ vụ án. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà: Từ khi vụ án được thụ lý theo trình tự phúc thẩm, Thẩm phán đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án theo đúng quy định tại điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự hợp lệ và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu theo điều 171, 174 và 292 Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán tuân thủ thời hạn chuẩn bị xét xử theo điều 286 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo quy định tại điều 70, 71, 72, 73, 75 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết:

Thủ tục kháng cáo: Ngày 13/03/2025, bị đơn bà Trịnh Thị T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do xét xử không khách quan, giải quyết vụ án không đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự nộp trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Xét đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị T, các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Nhận thấy:

Bị đơn bà Trịnh Thị T kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm không đánh giá đúng bản chất của vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông Trịnh Trần L là quân nhân chuyên ngành công tác tại Huyện ủy X1 và được ông Nguyễn Trọng L3 – Chính uỷ Đoàn 557 ký Quyết định cấp phần diện tích đất 2.000m² (dài 70m, rộng 28m) tại hầm kho đạn nổ năm 1976, nay thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 16 tại hẻm P, khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai là đúng sự thật.

Năm 1987, ông L mang Quyết định cấp đất của Quân đoàn E1 đến gặp ông Đỗ Văn T4 – cán bộ quản lý nhà đất huyện X lúc bấy giờ để xin tách và cho em ruột là ông Trịnh Văn T1 1.000m² đất, khi đó ông T1 là công nhân Xí nghiệp mộc Quốc Doanh. Ông L đã gửi ông T4 quyết định cấp đất của Quân đoàn E1 để làm căn cứ xác định phần đất của ông và làm đơn cho ông T1 1.000m² đất để hợp thức hoá quyết định cấp đất cho ông T1. Sau đó, ông L là người trực tiếp nhận quyết định cấp đất số 304/QĐ.UBH ngày 04/6/1987 cấp đất cho ông T1. Phần diện tích còn lại do

ông Trịnh Trần L trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng không kê khai để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/8/2006, Ủy ban nhân dân phường X hòa giải tranh chấp đất giữa các bên, bà T đã xin lỗi ông L và xin 400 m² trong phần đất tranh chấp, ông L đồng ý nhưng sau đó bà T không thực hiện.

Năm 2007, ông Trịnh Trần L có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã L rà soát lại nguồn gốc đất, việc ký xác nhận ranh giới mốc thửa đất vì có dấu hiệu giả mạo chữ ký, kê khai không đúng của ông Trịnh Văn T1, bà Trịnh Thị T. Sau khi có kết quả, thị xã L đã ban hành Quyết định số 15/QĐ- Ủy ban nhân dân ngày 21/02/2008, về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868 đã cấp cho ông T1, bà T với lý do có sai sót về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là chưa xác định được chủ sử dụng đất, diện tích và nguồn gốc đất. Tháng 03/2008 ông L thuê người san ủi lấp hầm đận và trồng các loại cây như cây sò đo cam, cây osaka còn tồn tại cho đến nay.

Do có khiếu nại của bà T, Ủy ban nhân dân thị xã L ban hành quyết định thu hồi Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 21/02/2008 (có nội dung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868 đã cấp cho ông T1, bà T). Sau đó, Ủy ban nhân dân thị xã L thực hiện lại các bước thẩm tra, rà soát quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T phần diện tích 1823,3m², thửa 82, tờ bản đồ 52 (trong đó có phần đất đang tranh chấp với ông L). Ngày 03/4/2015, Ủy ban nhân dân thị xã L ban hành Quyết định số 43/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868 đã cấp cho ông T1, bà T ngày 01/4/2003, lý do thu hồi là cấp không đúng quy định luật đất đai.

Như vậy, qua các lần giải quyết khiếu nại, thu hồi đất. Đến thời điểm các bên khởi kiện ra Tòa án, phần đất tranh chấp diện tích 1823,3 m², thửa 82, tờ bản đồ 52 chưa được cấp cho ai. Ủy ban nhân dân thành phố L có văn bản tại Công văn số 3097/UBND-NC ngày 22/8/2022 với nội dung chờ kết quả giải quyết tranh chấp, căn cứ bản án để tổ chức, thực hiện theo quy định.

Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định:

Qua xem xét thực địa, Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 821/2023 ngày 15/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L9 thì phần diện tích 1823,3 m², thửa 82, tờ bản đồ 52 (cũ) được xác định sau khi tách thửa là: Thửa đất số 91 (có diện tích 290,9m²) và thửa đất số 103 (có diện tích 687,3m²), cùng tờ bản đồ 16 tọa lạc phường X do bà T quản lý, sử dụng và phần diện tích đất tranh chấp thửa 176 (có diện tích hiện trạng 1.099,3m²), tờ bản đồ số 16 đang do ông Trịnh Trần L quản lý, sử dụng.

Về quá trình quản lý, sử dụng, nguồn gốc giấy tờ đất có liên quan thể hiện:

+ Ông Trịnh Trần L là người cải tạo đất (phần đất tranh chấp) cùng ông Hoàng D vào năm 1986; Tháng 3/2008, ông L thuê người đổ đất, san lấp và làm hàng rào được sự xác nhận của các ông Hoàng Danh P2, Nguyễn Thanh H3, Âu Đăng H7, Trần Quý N2 và được thể hiện tại các hóa đơn chứng từ mua bán vật liệu; ông L là người trồng các loại cây như cây sò đo cam, cây osaka trên phần đất tranh chấp.

+ Tài sản trên đất có 07 cây osaka và 40 cây sò đo cam, phía bắc giáp thửa 103, tờ bản đồ 16 (thửa đất bị đơn đang quản lý, sử dụng) hiện có các cột mốc bê tông chôn dưới đất nhô cao 30cm (ranh giới thửa đất tranh chấp bị đơn); các ranh giới tiếp giáp các thửa đất liền kề phía Đông, T16 và N3 có ranh giới rõ ràng, cột bê tông kẽm gai, tường xây gạch không tô là hoàn toàn phù hợp với các tình tiết khách quan khác của vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thừa nhận cây trồng trên đất là của ông L trồng năm 2008.

+ Tại văn bản số 1862/UBND - NC ngày 08/10/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã L; Thông báo số 34-TB/UBKT - TU ngày 20/10/2008 của Ủy ban kiểm tra thị ủy L và những người làm chứng là các bộ đội cùng được Đoàn 557 cấp đất cùng thời điểm với ông L và vị trí đất gần nhau đều có kết luận nguồn gốc đất là của ông L được quân khu 7 cấp quản lý, sử dụng.

+ Bà T cho rằng có nhờ ông L kê đất để sang mặt bằng và đã trả lại tiền nhưng không được ông L thừa nhận và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên lời trình bày này là không có cơ sở xem xét, đánh giá.

+ Trong buổi hòa giải tranh chấp đất ngày 07/8/2006 tại Ủy ban nhân dân phường X giữa các bên, bà T đã xin lỗi ông L và xin 400 m² trong phần đất tranh chấp, ông L đồng ý. Điều này cho thấy, bà T được chính ông L cho ở trên phần đất này.

Từ những tình tiết, tài liệu, chứng cứ và phân tích nêu trên xác định được phần đất tranh chấp là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường X (nay là phường X), thành phố L có nguồn gốc thuộc 01 phần diện tích đất khoảng 2.000m² đất tại hầm kho đạn nổ năm 1976 là của nguyên đơn ông Trịnh Trần L được ông Nguyễn Trọng L3 - chính ủy Đoàn 557 ký Quyết định cấp đất. Sau đó, ông L đã làm thủ tục để ông T1 được UBND huyện X cũ cấp 1.000m² theo Quyết định số 304/QĐ-UBH ngày 04/6/1987, phần đất còn lại ông L nhưng khi đăng ký kê khai thì ông T1, bà T đăng ký luôn cả phần đất của ông L và dẫn đến sự việc tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm qua xem xét, đánh giá chứng cứ chấp nhận yêu cầu công nhận thửa đất 176, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.099,3 m² thuộc quyền sử dụng của ông L là phù hợp, có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bà T không xuất trình thêm chứng cứ mới. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp

phù hợp với quy định pháp luật, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, bà T đề nghị chờ kết quả giải quyết khiếu nại của bà về việc Ủy ban nhân dân thị xã L thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Tòa án đã tạm dừng, cho bà T thời gian để bà cung cấp văn bản liên quan đến việc bà đang khiếu nại. Theo kết quả tiếp công dân ngày 30/5/2025, ông Võ Tấn Đ1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã tiếp bà T và có ý kiến như sau:

"Các nội dung đơn của bà Trịnh Thị T đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai như Ủy ban nhân dân thành phố L, Ủy ban nhân dân tỉnh X2 xử lý, giải quyết theo thẩm quyền, đúng quy định pháp luật.

- Giao Ủy ban nhân dân thành phố L mời bà T đến làm việc để hướng dẫn việc kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại 687,3m² tại thửa đất số 103, tờ bản đồ địa chính số A phường X (nay là X) không có tranh chấp hiện chưa được cấp giấy theo đúng quy định.

- Phần đất tranh chấp giữa ông L với bà T: Đối với phần diện tích đất hiện đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L tại thửa đất số 176, tờ bản đồ địa chính số A phường X (nay là phường X), Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã ban hành Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, bà T đã kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh có Thông báo số 165/TBTL-TA ngày 22/4/2025 về việc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm. Đề nghị bà Trịnh Thị T chờ kết quả giải quyết phúc thẩm của Tòa án; sau khi có bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh, các cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét, xử lý theo quy định".

Như vậy, việc đưa ra xét xử phúc thẩm là cần thiết, không có cơ sở tạm dừng xét xử để bà T tiếp tục khiếu nại như yêu cầu của bà T

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai).

Buộc đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị T làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo :

Xét về nguồn gốc thửa đất và quá trình quản lý, sử dụng đất

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập có căn cứ xác định ông Trịnh Trần L là quân nhân chuyên ngành công tác tại huyện ủy X1, năm 1986 được ông Nguyễn Trọng L3 – Chính ủy Đoàn 557 ký quyết định cấp phần diện tích đất 2.000m² (dài 70m, rộng 28m) tại hầm kho đạn nổ năm 1976. Hiện nay có một phần là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 16 tại hẻm P, khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) là đúng sự thật.

Theo trình bày của nguyên đơn, năm 1987 ông L liên hệ ông Đỗ Văn T4 – cán bộ quản lý nhà đất huyện X làm thủ tục và được UBND huyện X cấp cho cho em ruột là ông Trịnh Văn T1 1.000m² đất, theo Quyết định cấp đất số 304/QĐ.UBH ngày 04/6/1987. Sau đó, ông L là người trực tiếp nhận quyết định cấp đất số 304/QĐ.UBH ngày 04/6/1987 cấp đất cho ông T1.

Phần diện tích còn lại do ông Trịnh Trần L trực tiếp quản lý, sử dụng san ủi đất để trồng mít và điều (khoảng 100m²), phần kho đạn sâu nên năm 2008 ông mới hợp đồng ông H3 đổ đất, rào lưới B40, sử dụng trồng cây sò đo cam. Căn cứ vị trí, tứ cận phần đất được cấp tại Quyết định 304 là phù hợp với hiện trạng thửa đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp, cụ thể có hướng Nam giáp đường phân lô, Đông giáp đất ông H6, bà L7 hiện vẫn đang sử dụng. Lời khai của ông H6 là người được Đoàn 557 cấp đất cùng thời điểm với ông L cũng xác nhận việc ông L thuê xe san ủi đất năm 1986, phần hầm hố bom quá sâu nên năm 2008 mới tiếp tục vào san lấp. Ngoài ra, Nguồn gốc đất tranh chấp cũng được xác minh làm rõ thể hiện tại văn bản số 1862/UBND - NC ngày 08/10/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã L; Thông báo số 34-TB/UBKT - TU ngày 20/10/2008 của Ủy ban kiểm tra thị ủy L và những người làm chứng là Trần Quý N2, Trần Trung L5, Âu Đăng H7, Lê Văn T11, Nguyễn Văn L6, Nguyễn Ngọc V và ông Lê Văn T14 xác nhận, các ông đều là bộ đội cùng trường hợp được Đoàn 557 cấp đất, cùng thời điểm với ông L5 và vị trí đất được cấp gần nhau.

Quá trình hòa giải tranh chấp, căn cứ đơn thư khiếu nại của ông Trịnh Trần L và bà Trịnh Thị T, ngày 07/8/2006 Ủy ban nhân dân phường X hòa giải tranh chấp đất giữa các bên, tại biên bản đã ghi nhận việc bà T đã xin lỗi ông L và xin 400m² để ở trong phần đất tranh chấp, ông L cũng đồng ý, nhưng sau đó bà T không thực hiện.

Năm 2007, căn cứ đơn của ông Trịnh Trần L đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã L rà soát lại nguồn gốc đất, việc ký xác nhận ranh giới mốc thửa đất vì có dấu hiệu giả mạo chữ ký, kê khai không đúng của ông Trịnh Văn T1, bà Trịnh Thị T. Sau khi

có kết quả kiểm tra hồ sơ, UBND thị xã L đã ban hành Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 21/02/2008, về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868 đã cấp cho ông T1, bà T với lý do có sai sót về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là chưa xác định được chủ sử dụng đất, diện tích và nguồn gốc đất. Tháng 03/2008 ông L thuê người san ủi lấp hầm đận và trồng các loại cây như cây sò đo cam, cây osaka còn tồn tại cho đến nay.

Do có khiếu nại của bà T, Ủy ban nhân dân thị xã L ban hành quyết định thu hồi Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 21/02/2008 (có nội dung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868 đã cấp cho ông T1, bà T). Sau đó, Ủy ban nhân dân thị xã L thực hiện lại các bước thẩm tra, rà soát quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T phần diện tích 1823,3m², thửa 82, tờ bản đồ 52 (trong đó có phần đất đang tranh chấp với ông L).

Căn cứ kết quả thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T tại Báo cáo số 02 ngày 26/01/2015 của Thanh tra thị xã L xác định việc kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T ngoài diện tích được Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho chồng là Trịnh Văn T1 là không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Ngày 03/4/2015, Ủy ban nhân dân thị xã L ban hành Quyết định số 43/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W726868 đã cấp cho ông T1, bà T ngày 01/4/2003, lý do thu hồi là cấp không đúng quy định luật đất đai. Bà T đã có đơn khiếu nại quyết định số 43 và được giải quyết tại các quyết định 1674 ngày 28/8/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L và Quyết định giải quyết khiếu nại (lần 2) số 3946 ngày 10/12/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đều xác định việc ban hành quyết định số 43 của Ủy ban nhân dân thị xã L là đúng quy định pháp luật nên bác khiếu nại của bà T.

Như vậy, qua các lần giải quyết khiếu nại, đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện, phần đất tranh chấp diện tích 1823,3m², thửa 82, tờ bản đồ 52 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Căn cứ Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 821/2023 ngày 15/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L9 thì phần diện tích 1823,3m², thửa 82, tờ bản đồ 52 (cũ) được xác định sau khi tách thửa là: Thửa đất số 91 (có diện tích 290,9m²) và thửa đất số 103 (có diện tích 687,3m²), cùng tờ bản đồ 16 tọa lạc phường X do bà T quản lý, sử dụng và phần diện tích đất tranh chấp thửa 176 (có diện tích hiện trạng 1.099,3m²), tờ bản đồ số 16, hiện do ông Trịnh Trần L quản lý, sử dụng.

Bà T cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là do ông T1 khai phá trước khi tiến đến hôn nhân với bà, bà đã san lấp, cải tạo và trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; không phù hợp với kết quả xác

minh tại chính quyền địa phương, lời khai của những người làm chứng về nguồn gốc và sử dụng đất nên lời trình bày của bà T không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định đang trực tiếp sử dụng đất, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm, bà T thừa nhận cây trồng trên đất là của ông L trồng từ năm 2008. Quá trình giải quyết vụ án bà T thừa nhận việc ông L thuê người san lấp đất nhưng cho rằng do bà nhờ ông L thuê người đổ đất để san mặt bằng và đã trả lại tiền nhưng không được ông L thừa nhận, bà T cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên nhận thấy trình bày của bà T là không thống nhất, không có cơ sở chấp nhận.

Các thửa đất số 91; 103 và 176 (thửa đất số 82, tờ bản đồ 52 cũ) cùng tờ bản đồ số 16, phường X, trong đó: Thửa đất số 91 có diện tích 290,9m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã L nay là thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 655860 ngày 23/11/2006 cho ông Trịnh Văn T1 và bà Trịnh Thị T; Thửa đất số 103 có diện tích 687,3m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 065606 ngày 12/09/2007 cho ông Trịnh Văn T1 và bà Trịnh Thị T; thửa đất số 176 có diện tích đất hiện trạng thực tế là 1.099,3m² đang tranh chấp.

Việc ông T1, bà T đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 91, 103 cùng tờ bản đồ số 16 phường X căn cứ vào Quyết định 304/QĐ.UBH ngày 04/6/1987 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông T1 là phù hợp với diện tích tại Quyết định 304. Đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 176 bà T cho rằng là do ông T1 khai phá nhưng không có tài liệu để chứng minh.

Tài liệu chứng cứ thu thập thể hiện: Ông Trịnh Trần L là người cải tạo đất (phần đất tranh chấp) cùng ông Hoàng D vào năm 1986; Tháng 3/2008, ông L thuê người đổ đất, san lấp và làm hàng rào được sự xác nhận của các ông Hoàng Danh P2, Nguyễn Thanh H3, Âu Đăng H7, Trần Quý N2 và được thể hiện tại các hóa đơn chứng từ mua bán vật liệu; ông L là người trồng các loại cây như cây sò đo cam, cây osaka trên phần đất tranh chấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định, tài sản trên phần đất tranh chấp có 07 cây osaka và 40 cây sò đo cam, phía bắc giáp thửa 103, tờ bản đồ 16 (là thửa đất bị đơn đang quản lý, sử dụng) hiện có các cột mốc bê tông chôn dưới đất nhô cao 30cm (ranh giới thửa đất tranh chấp bị đơn); các ranh giới tiếp giáp các thửa đất liền kề phía Đông, T16 và N3 có ranh giới rõ ràng, cột bê tông kẽm gai, tường xây gạch không tô là phù hợp với lời khai của ông L và tài liệu chứng cứ thu thập.

Tại văn bản số 1862/UBND - NC ngày 08/10/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã L; Thông báo số 34-TB/UBKT - TU ngày 20/10/2008 của Ủy ban kiểm tra thị ủy L đã căn cứ kết quả xác minh, xác định về nguồn gốc đất trên là do Đoàn 557

cấp cho sỹ quan, quân nhân xuất ngũ, trong đó có ông L được tạm cấp đất sản xuất nông nghiệp khoảng 2000 m², nhưng ông cho lại em là Trịnh Văn T1 1000 m² để sản xuất, phần còn lại là hầm đạn, chỉ còn một ít đất sản xuất ông L đã trồng vài cây mít, điều nên đã giao cho ông T1 trông nom.

Từ những tình tiết, tài liệu, chứng cứ và phân tích trên đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 16 phường X (nay là phường X), thành phố L có nguồn gốc thuộc 01 phần diện tích đất khoảng 2.000m² đất tại hầm kho đạn nổ là của nguyên đơn ông Trịnh Trần L. Năm 1986 ông L được ông Nguyễn Trọng L3 - chính ủy Đoàn 557 ký quyết định cấp đất. Sau đó, ông L đã làm thủ tục để ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện X cũ cấp 1.000m² đất theo Quyết định số 304/QĐ-UBH ngày 04/6/1987, phần đất còn lại ông L sử dụng nhưng khi đăng ký kê khai thì ông T1, bà T đăng ký luôn cả phần đất này nên dẫn đến sự việc tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ đã chấp nhận yêu cầu công nhận thửa đất 176, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.099,3m² thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Trần L là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Về án phí: Bà T có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của **bị** đơn bà Trịnh Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai).

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 166 và Điều 168 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 12, Điều 26, Điều 95, Điều 99, Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết

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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Trần L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Trịnh Thị T.

Tạm giao cho ông Trịnh Trần L quyền sử dụng đất theo hiện trạng có diện tích 1.099,3m², thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 16 phường X (cũ là phường X), thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), được giới hạn bởi các điểm (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 10) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 821/2023 ngày 15/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L9

Ông Trịnh Trần L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; thực hiện đóng các khoản phí theo quy định pháp luật (nếu có) đúng theo hiện trạng sử dụng đất trên thực tế.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trịnh Thị T phải trả lại cho ông Trịnh Trần L số tiền 66.302.374 đồng (*Sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ hai ngàn, ba trăm bảy mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày bản án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị T phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trịnh Trần L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008391 ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị T có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7, 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Toà PT TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh (1);
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai (1);
- Phòng THADS khu vực 4 – Đồng Nai (1);
- Dương sự (7);
- Lưu (4).

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

Đào Thị Kiều Vân

