TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 456/2025/DS-PT
Ngày: 26 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 907/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông B: Luật sư Phạm Văn V1 – Văn phòng Luật sư Công dân và Cộng sự, địa chỉ: Số C, đường

số E, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông B:

1. Ông Đặng Tất T1, sinh năm 1997.

2. Bà Mai Thị Hồng T2, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số F, đường số G, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Binh đoàn A - Bộ Q;

Địa chỉ trụ sở: Xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Lê Văn T3, sinh năm: 1976.
2. Ông Đinh Bạt H; sinh năm: 1983.
3. Ông Phạm Xuân T4; sinh năm: 1973.
4. Bà Vũ Thị T5; sinh năm: 1977.

Cùng cư trú tại: Binh đoàn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ,

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970;

3. Chị Lê Thị N, sinh năm 1988;

4. Anh Lê Văn P, sinh năm 1984;

5. Anh Lê Văn T6, sinh năm 1992;

6. Anh Lê Văn T7, sinh năm 1995;

7. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1987;

8. Ông Ngô Văn N1, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, anh Lê Văn T7, anh Lê Văn T6, ông Ngô Văn N1: Ông Lê Văn T.

9. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai.

10. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Nai.

11. Ban Q1.

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

12. Ban Q2, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

13. Công ty cổ phần C1.

Địa chỉ: ĐT G tổ H, khu phố C, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Lê Văn T.

(Tại phiên tòa, ông Lê Văn T, ông Đặng Tất T1, bà Mai Thị Hồng T2, Luật sư Phạm Văn V1 có mặt; những người tham gia tố tụng còn lại đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Lê Văn T đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, anh Lê Văn T7, anh Lê Văn T6 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 1993, ông T khai hoang 3,5 ha đất rừng hoang nghèo kiệt thuộc xã T, huyện B (trước đây là huyện L), tỉnh Bình Phước. Trong đó gồm có: 1,5 ha đất (thuộc một phần thửa 16, tờ bản đồ số 02) nằm trên đồi để trồng điều và 2,0 ha đất (thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 02) vùng trũng thấp ngập 6 tháng vào mùa mưa không thể canh tác nằm ven B.

Năm 1999, Nhà nước thu hồi 1,5 ha đất trồng điều trên đồi của ông T giao lại cho Binh Đ 16 trồng cao su, có bồi thường cho gia đình ông T 1.400.000 đồng, các chế độ cấp đất định canh theo chính sách đến nay Nhà nước vẫn chưa thực hiện. Phần diện tích 2,0 ha vùng trũng còn lại gia đình ông T tiếp tục đầu tư

tôn tạo, xây cất nhà cửa, đào ao thả cá, lập vườn sử dụng công khai, ổn định cho đến nay. Năm 2007, ông T xây dựng 01 căn nhà gỗ diện tích 80m^2 để ở và 01 căn nhà cấp bốn diện tích 70m^2 cho con trai Lê Văn P ra sống riêng. Năm 2016, ông T đầu tư đổ đất và xây dựng thêm 02 căn nhà cấp bốn: 01 căn diện tích 200m^2 cho con gái Lê Thị N và 01 căn diện tích 100m^2 cho con trai Lê Văn T6. Năm 2021, ông T xây thêm 01 căn nhà cấp bốn có diện tích 120m^2 cho con trai Lê Văn T7. Ông T còn chuyển nhượng khoảng 7.500m^2 đất cho ông Nguyễn Đức C (phần đất này ông C đã giao cho ông T quản lý, sử dụng) và 500m^2 đất cho ông Lê Xuân Đ1 (phần đất này hiện nay không nằm trong phần đất tranh chấp).

Ngoài các phần đất trên, năm 1993 ông T còn khai hoang thêm 2,0 ha đất thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2 cũng tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Phần đất trũng thấp ngập nước ven sông M ông T sử dụng để trồng lúa, phần đất cao trên đồi còn lại trồng hoa màu nhưng đều không có hiệu quả. Năm 2006 gia đình ông T đầu tư bồi đắp, cải tạo toàn bộ diện tích đất để trồng cây cao su và tràm. Hiện nay trên đất có vườn cây cao su đang cho khai thác mủ hơn 15 năm và vườn tràm trên 20 năm tuổi được gia đình ông T quản lý và khai thác ổn định từ đó đến nay. Việc gia đình ông T san lấp, đầu tư cải tạo đất đai, trồng vườn, xây cất nhà cửa, chuyển nhượng đất trên đều được hàng xóm, chính quyền địa phương biết. Gia đình ông T có đăng ký thường trú tại địa phương. Năm 2010, chính quyền địa phương tiến hành đo đạc để bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T nhưng đến nay chưa được giải quyết.

Cuối năm 2022, qua thông tin từ ông Đoàn Văn B người có đất trong khu vực gần với đất của ông T và cũng có quá trình canh tác, sử dụng đất lâu dài như ông T cho biết Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BD 752407 số vào sổ cấp GCN: CT002/04 ngày 08/09/2011. Qua kiểm tra, chúng ông T phát hiện Giấy chứng nhận QSDĐ UBND tỉnh B cấp cho Binh đoàn A có phần diện tích đất trùng lên toàn bộ 19.500m^2 đất tại thửa số 18 và 20.000m^2 đất tại thửa số 9 của gia đình ông T.

Gia đình ông T là những người sử dụng đất hợp pháp, có đầy các điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 19.500m^2 đất tại thửa số 18 và 20.000m^2 đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 2, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Việc UBND tỉnh B cấp giấy CNQSDĐ cho Binh đoàn 16 đối với đất thuộc thửa số 18, 09 tờ bản đồ số 2 của gia đình ông T là không phù hợp với thực tế sử dụng đất, không đúng quy định pháp luật và trái ngược với chủ trương của UBND tỉnh B thể hiện tại nội dung Quyết định số 3178/QĐ-UB ngày 14/12/2000.

Tại đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện đề ngày 09/4/2024, nguyên đơn ông Lê Văn T yêu cầu Toà án giải quyết cụ thể như sau:

1. Đối với phần đất có diện tích khoảng 20.000 m^2 thuộc một phần thửa số 09 tờ bản đồ số 2, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nay ông T xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích 20.000 m^2 đất tại thửa 09 bản đồ số 2 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đối với phần đất diện tích 500m^2 ông T đã chuyển nhượng sang cho ông Lê Xuân Đ1 nên ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Yêu cầu Tòa án xem xét tuyên công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 34.797,1 m^2 thuộc một phần thửa số 18 tờ bản đồ số 2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Lê Văn T; đồng thời công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất là của các thành viên gia đình ông T theo nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 752407 số vào sổ cấp GCN: CT002/04 do UBND tỉnh B cấp ngày 08/09/2011 đối với phần đất diện tích 34.797,1m^2 thuộc một phần thửa số 18 tờ bản đồ số 2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện ủy quyền của bị đơn Binh đoàn A trình bày:

- Dự án Khu kinh tế quốc phòng của Binh đoàn A nói chung và trên địa bàn huyện B, tỉnh Bình Phước nói riêng đã xây dựng và phát triển tiềm lực kinh tế, tăng cường củng cố quốc phòng, an ninh, trật tự vùng biên giới đã đạt được kết quả thiết thực, đặc biệt là việc ổn định dân cư, xóa đói, giảm nghèo, an sinh xã hội phù hợp với chủ trương của Đảng, Chính phủ, Bộ Q về chiến lược xây dựng và phát triển các khu kinh tế quốc phòng đã góp phần bảo vệ chủ quyền biên giới ngăn chặn mọi âm mưu phá hoại của kẻ thù địch trong mọi tình huống.

- Công tác quản lý sử dụng đất, đơn vị tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự, thủ tục quy định, quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, đúng vị trí, ranh giới trên bản đồ và ngoài thực địa được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của các lâm trường giao cho đơn vị quản lý, sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đơn vị không thu hồi đất của dân).

- Hồ sơ xâm canh (toàn bộ các hồ sơ, chứng từ hỗ trợ đều lưu trữ tại Cơ quan Tài chính/Trung đoàn 717). Quá trình khiếu nại của các hộ dân trước đây đã được Thanh tra Chính phủ rà soát và đã có báo cáo Kết luận số 740/BC-TTCP ngày 16/5/2019.

- Như vậy, việc ông Lê Văn T đề nghị công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 19.500m^2 thuộc một phần thửa số 18 và phần diện tích đất khoảng 20.000m^2 thuộc một phần thửa số 09 cả hai thửa đất này đều thuộc bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất là của ông T và tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 752407, số vào sổ cấp GCN: CT002/04 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 08/9/2011 đối với diện tích 19.500m^2 thuộc một phần thửa số 18 và phần diện tích đất khoảng 20.000 m^2 thuộc một phần thửa số 09 cả hai thửa đất này đều thuộc bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Căn cứ Điều 5 Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 05/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa liên thông đối với lĩnh vực đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Sở T9, Binh đoàn A đã nộp hồ sơ đầy đủ theo quy định. Trên hồ sơ Binh đoàn 16 nộp, Sở T9 đã trình Ủy ban nhân dân tỉnh tại tờ trình 542/TTr-STNMT ngày 14/9/2010 về việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân huyện L, Ủy ban nhân dân huyện B, Công ty TNHH MTV C1 và Ban Q1 quản lý, giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Binh đoàn A để trồng cây lâu năm.

Sau đó, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Công văn số 3263/UBND-SX ngày 30/9/2010 về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng diện tích đất giao Binh đoàn 16 tại huyện L, B. Căn cứ công văn của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện B đã tiến hành rà soát hiện trạng và đã thống nhất theo số liệu đo đạc tại Công văn số 492/UBND-KT ngày 05/7/2011 về việc thuận theo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, giao đất Binh đoàn 16.

Trên cơ sở Công văn số 492/UBND-KT ngày 05/7/2011 của Ủy ban nhân dân huyện B, Sở T9 đã trình Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 405/TTr-STNMT ngày 16/8/2011 (thay thế Tờ trình số 542/TTr-STNMT ngày 14/9/2010), Ủy ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận và ban hành Quyết định số 2057/QĐ-UBND ngày 08/9/2011 về việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân huyện L, Ủy ban nhân dân huyện B, Công ty TNHH MTV C1 và Ban Q1 quản lý, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Binh đoàn 16 để trồng cây lâu năm với diện tích 3.170,72ha.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân tỉnh B: Khu đất này trước đây là đất của Lâm trường Bù Đốp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh T giao cho Binh đoàn A để thực hiện dự án tại Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 08/01/2001. Trước khi ban hành Quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

2057/QĐ-UBND ngày 08/9/2011 Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Ủy ban nhân dân huyện B phối hợp với các ngành kiểm tra lại hiện trạng tại Công văn số 3263/UBND-SV ngày 30/9/2010. Sau khi rà soát, Ủy ban nhân dân huyện B đã thống nhất tại Công văn số 942/UBND-KT ngày 05/7/2011 (sau khi kiểm tra hiện trạng không có tên ông Lê Văn T sử dụng trên phần diện tích đã đo đạc để thực hiện giao đất cho Binh đoàn 16 tại thửa số 17, 22, 09 của tờ bản đồ số 2 xã T). Việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Binh đoàn A tại thời điểm 2011 là đúng quy định của Luật đất đai năm 2003, các văn bản hướng dẫn thi hành và chủ trương của Chính phủ.

Mặt khác, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh liên hệ cơ quan có chức năng đo đạc để tiến hành đo đạc phần diện tích tranh chấp theo quy định tại điểm 6.1, khoản 6 và điểm 7.2, khoản 7 Điều 22 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T10 quy định về bản đồ địa chính để có diện tích chính xác hơn trước khi đưa vụ án ra xét xử.

2. Ông Ngô Văn N1 trình bày:

Tháng 8/2023 ông N1 có mua căn nhà diện tích khoảng 120m^2 trên đất có căn nhà 4,5m x 16m, giá tiền là 100 triệu đồng ông N1 đã giao đủ tiền cho chị Lê Thị N, việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông và chị N chỉ làm giấy tay. Hiện nay ông T là người quản lý diện tích đất và căn nhà này. Sau khi mua nhà thì ông N1 xây hàng rào xung quanh diện tích đất, làm thêm nhà vòm trên diện tích khoảng 120 m^2 mà ông N1 nhận chuyển nhượng của chị N. Toàn bộ tài sản ông N1 nhận chuyển nhượng của chị N là tài sản riêng của cá nhân ông N1 vì hiện nay ông N1 chưa lập gia đình. Trước kia ông N1 không biết việc tranh chấp giữa ông T với Binh đoàn A có liên quan đến diện tích đất và căn nhà trên đất ông mua của chị N hiện nay ông N1 biết được việc tranh chấp này thì ông N1 sẽ uỷ quyền toàn bộ cho ông T giải quyết với Binh đoàn A, còn quan hệ giữa ông N1 với chị N, ông T đối với diện tích khoảng 120m^2 trên đất có căn nhà 4,5m x 16m sẽ được giải quyết riêng không liên quan trong vụ án này và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3. Chị Lê Thị N trình bày:

Chị N là con đẻ của ông Lê Văn T, chị N được ông T cho diện tích khoảng 120m^2 sau đó chị N có dựng căn nhà trên đất có chiều ngang 4,5m x 16m chiều dài. Năm 2019, chị N xây dựng thành nhà cấp 4 như hiện nay. Chị N xác định căn nhà là do chị N xây dựng vì chị N ly hôn với chồng chị N (Võ Văn P1) từ năm 2012.

Tháng 8/2023 chị N chuyển nhượng cho ông Ngô Văn N1 diện tích khoảng 120m^2 trên đất có căn nhà 4,5m x 16m giá chuyển nhượng 100 triệu đồng, việc giao dịch chuyển nhượng giữa chị N và ông N1 chỉ làm giấy tay. Sau khi chuyển

nhượng thì chị N đã giao nhà đất cho ông N1 hiện nay do ông N1 đang quản lý, sử dụng nhà đất này nên chị N không còn liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông T (cha chị N) với Binh đoàn A và chị N xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Chị N thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn T và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Anh Lê Văn P trình bày:

Anh P là con đẻ của ông Lê Văn T, anh P được ông T cho căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 76m^2 xây dựng năm 2008 nằm trên một phần mảnh đất tại thửa số 18 tờ bản đồ số 02 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Toàn bộ diện tích này do ông Lê Văn T khai hoang từ năm 1993, sau đó cải tạo đầu tư san lấp mặt bằng, đào ao thả cá, trồng vườn và cất nhà để gia đình ông T sinh sống. Anh P chỉ xây nhà trên đất ông T cho để ở còn quyền sử dụng đất và các tài sản khác trên đất như điều, dừa, tràm… đều là của ông T quản lý, sử dụng.

Gia đình ông T đã trực tiếp quản lý sử dụng đất ổn định, công khai ngay tình, đúng quy định pháp luật suốt 30 năm việc cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Binh đoàn A là không đúng với thực tế, không đúng quy định pháp luật.

Anh P thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Ông Nguyễn Đức C trình bày:

Năm 2020, ông C nhận chuyển nhượng diện tích 7.500m^2 thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Lê Văn T, ông C đã giao đủ tiền cho ông T. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông T đến nay do chưa có nhu cầu quản lý, sử dụng đất nên ông C vẫn giao cho ông T tiếp tục quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu của ông T khởi kiện Binh đoàn 16 thì ông C không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Nếu sau này có kết quả giải quyết vụ án giữa ông Lê Văn T kiện Binh đoàn 16 thì ông C và ông T sẽ tự thoả thuận với nhau. Ngoài ra, ông T không trình bày gì thêm.

6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước trình bày:

Thời điểm UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 15/QĐ-UB ngày 08/01/2001 về việc thu hồi đất của Lâm trường Bù Đ2 giao cho Binh đoàn A thực hiện dự án "Phát triển kinh tế xã hội kết hợp với quốc phòng an ninh N2" toàn bộ diện tích đất này là đất lâm nghiệp do lâm trường Bù Đốp trực thuộc Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bình Phước quản lý. Thời điểm này, UBND huyện B chưa thành lập.

7. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước trình bày:

Căn cứ báo cáo số 33/BC -BQLR ngày 05/9/2024 của Ban Q1; đối chiếu bản đồ hiện trạng rừng và đất rừng vào tháng 7/1999 của Phân viện điều tra quy hoạch rừng II thực hiện thì từ trước đến nay vị trí thửa đất tại ấp T, xã T, huyện B không thuộc lâm phần Ban Q1 quản lý.

8. Ban Q1, tỉnh Bình Phước trình bày:

Thửa đất nguyên đơn ông Lê Văn T khởi kiện thuộc tổ C, ấp T, xã T, huyện B đối chiếu bản đồ hiện trạng rừng và đất rừng vào tháng 7/1999 của Phân viện điều tra quy hoạch rừng II thì từ trước đến nay vị trí thửa đất không thuộc lâm phần Ban Q1 quản lý.

9. Ban Q2, tỉnh Bình Phước trình bày:

Ban Q2 hiện nay là đơn vị sự nghiệp công lập Thuộc Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn, được thành lập theo Quyết định số 3183/QĐ-UBND ngày 07/12/2017 của UBND tỉnh B và bắt đầu đi vào hoạt động từ ngày 01/01/2018.

Trước đó, Ban Q2 trực thuộc Công ty TNHH MTV C1 (từ năm 2008 đến tháng 12/2017). Từ thời điểm trước năm 2008 Ban Q2 trải qua nhiều lần thay đổi tên gọi, thay đổi đơn vị chủ quản, thay đổi trụ sở làm việc, do đó việc lưu trữ hồ sơ có nhiều xáo trộn và không thống nhất. Mặt khác, sau khi đi vào hoạt động (01/01/2008) những hồ sơ liên quan đến việc giao đất cho Binh đoàn 16 và các hồ sơ kiểm kê rừng trước thời điểm năm 2001, Ban Q2 không được bàn giao và không trực tiếp quản lý. Do vậy, những vấn đề liên quan đến khu đất này đơn vị không năm rõ.

10. Công ty cổ phần C1 trình bày:

Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 02 (đất rừng phòng hộ biên giới) là đất thuộc Công ty quản lý. Các thửa đất số 17, 18, 22 tờ bản đồ số 02 không thuộc đất quản lý của công ty. Qua đối chiếu bản đồ địa chính thửa đất với bản đồ đất lâm nghiệp trên địa bàn huyện B, thì thửa đất số 09, tờ bản đồ số 02 thuộc xã T, huyện B trước khi UBND tỉnh B thu hồi đất của công ty giao cho Binh đoàn A thì diện tích đất này thuộc đất lâm nghiệp (đất rừng phòng hộ biên giới). Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai) quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất 34.797,1m^2 thuộc một phần thửa số

18 tờ bản đồ số 2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước được UBND tỉnh B cấp ngày 08/09/2011 cho Binh đoàn 16 là của Lê Văn T và của các thành viên gia đình ông T và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 752407 số vào sổ cấp GCN: CT002/04 do UBND tỉnh B cấp ngày 08/09/2011 cho Binh đoàn A đối với phần đất diện tích 34.797,1m^2 thuộc một phần thửa số 18 tờ bản đồ số 2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện diện tích 20.000m^2 đất tại thửa 09 bản đồ số 2 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và phần đất diện tích 500m^2 ông T đã chuyển nhượng sang cho ông Lê Xuân Đ1.

3. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị N với ông Ngô Văn N1, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Đức C các bên đương sự không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết. Trường hợp, sau này các đương sự nếu có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/4/2025, nguyên đơn ông Lê Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Lê Văn T, có người đại diện theo uỷ quyền là ông Đặng Tất T1, bà Mai Thị Hồng T2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Phạm Văn V1 thống nhất trình bày nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, với lý do: Loại đất tại thửa đất số 18 mà ông T xin được công nhận thì trước đây là đất trũng, bãi bồi ven sông V cũng thừa nhận đây là đất trũng, từ thời điểm mới thành lập. Quá trình sử dụng đất của Ông T khai hoang 3 ha đất, và một phần đã được thu hồi năm 1997 cho dự án của Tiểu khu G, còn phần đất trũng và ở dưới đồi thì ông T đã bồi đắp từ năm 1999 cho đến năm 2008, thể hiện qua Bảng hoạch định định giá ngày 21/03/2014, trên đất có căn nhà xây năm 2008 của ông T; hiện trạng bờ đê đất do nguyên đơn bồi đắp như đã thể hiện trong chính bản vẽ ngày 23/11/2009.

Căn cứ theo khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai 2013, thì Nhà nước khuyến khích các hộ dân bồi đắp các loại đất ven sông để được sử dụng. Trong quá trình sử dụng thì Binh đoàn A không bồi đắp, mà chính các hộ dân đã bồi đắp để được đủ điều kiện công nhận và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra ông T có hộ khẩu cấp ngày 20/9/2006, ông Lê Văn T7 là con của ông T được cấp hộ khẩu ngày 16/3/2020, ngay trên phần đất mà các bên đang tranh chấp.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Binh đoàn A - Bộ Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân tỉnh B (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân tỉnh Đ), Công ty cổ phần C1, đều có văn bản xin xét xử vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai), Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Nai), Ban Q1, Ban Q2, tỉnh Bình Phước, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Binh Đ 16 vào ngày 08/9/2011 (Binh đoàn A được thành lập theo Quyết định số 1788/1998/QĐ-BQP ngày 08/12/1998 của Bộ trưởng Bộ Q).

Ông Lê Văn T cho rằng, gia đình ông khai hoang và sử dụng ổn định 34.797,1 m^2 thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T,

huyện B, tỉnh Bình Phước nêu trên, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Binh đoàn A - Bộ Q đối với phần đất tranh chấp.

Xét, về nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất tranh chấp trước đây nằm ở tiểu khu G do Lâm trường B1 (tên gọi cũ là Lâm trường T8 liên xung phong 30) quản lý, sử dụng theo Quyết định số 4180/QĐ-UB ngày 09/10/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh S (cũ). Ngày 10/8/1999, Thủ tướng chính phủ ban hành Quyết định số 774/QĐ-Ttg phê duyệt dự án phát triển kinh tế - xã hội kết hợp quốc phòng an ninh N - Bình Phước. Ngày 02/3/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 377/QĐ- UBND về việc thuận quy hoạch diện tích đất cho Binh đoàn A lập phương án sử dụng đất, bố trí lại sản xuất và ổn định cuộc sống cho các hộ dân xâm canh vùng dự án phát triển kinh tế - xã hội kết hợp quốc phòng an ninh N - Bình Phước. Ngày 01/6/2000, Bộ trưởng Bộ Q ban hành Quyết định số 1063/2000/QĐ-BQP phê duyệt dự án khả thi đầu tư phát triển cao su trên địa bàn huyện L, tỉnh Bình Phước. Ngày 14/12/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 3178/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án sử dụng đất, bố trí sản xuất và ổn định cuộc sống hộ dân xâm canh trong vùng kinh tế - quốc phòng thuộc các xã H, T, T, T và T thuộc huyện L, tỉnh Bình Phước. Trên các cơ sở đó, ngày 08/01/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 15/QĐ-UB về việc thu hồi đất của Lâm trường Bù Đ2 giao cho Binh đoàn A thực hiện dự án "Phát triển kinh tế - xã hội kết hợp quốc phòng an ninh N- Bình Phước", trong đó có thửa đất số 9, 17, 18, tờ bản đồ số 2, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Binh đoàn A đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 752407 số vào sổ CT002/04 ngày 08/9/2011 với tổng diện tích 2.692.548,0 ha. Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân tỉnh B xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Binh đoàn A là đúng trình tự, thủ tục, quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Về quá trình sử dụng đất: trước khi bàn giao đất cho Binh đoàn A, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Công văn số 3263/UBND-SX ngày 30/9/2010 có nội dung giao cho Ủy ban nhân dân huyện B phối hợp với các ban ngành kiểm tra lại hiện trạng sử dụng đất. Căn cứ Công văn số 942/UBND-KT ngày 05/7/2011 của Ủy ban nhân dân huyện B thể hiện, thời điểm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, không có tên ông Lê Văn T đang quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02 giao cho Binh đoàn 16. Ngoài ra, vào ngày 27/02/2001, Lâm trường Bù Đốp - Trung đoàn 717 (thuộc Binh đoàn A) đã lập Biên bản về việc bàn giao mốc giới, ranh giới đất cho Trung đoàn 717 - Binh đoàn 16 phần đất thuộc các tiểu khu G, 75, 76; trong đó ghi rõ đất xâm canh là

97 ha/56 hộ; danh sách các hộ dân xâm canh ngày 21/12/1999 kèm theo, có tên của ông Lê Văn T đã bị thu hồi 1,5 ha đất và được Nhà nước hỗ trợ 1.400.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng thừa nhận ông đã bị thu hồi 1,5 ha đất thuộc thửa đất số 16 và đã nhận tiền hỗ trợ là 1.400.000 đồng. Như vậy, thời điểm này, ông T không có tên trong danh sách hộ dân xâm canh đối với diện tích đất thuộc thửa 18. Điều đó cho thấy, trước thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh B thu hồi thửa đất số 18 giao cho Binh đoàn 16 thì gia đình ông Lê Văn T không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Theo Công văn số 126/CV-TĐ ngày 24/4/2014 của Trung đoàn G - Binh đoàn 16 thể hiện, vào ngày 02/3/2014, Đội sản xuất số 5 Trung đoàn 717 tiến hành san ủi mặt bằng tại thửa đất số 18, bà Nguyễn Thị L (vợ ông T) ra ngăn cản. Ngày 07/3/2014, hai bên làm việc, phía Trung đoàn G đã giải thích tính pháp lý của vị trí khu đất nhưng ông T vẫn liên tục khiếu nại. Ngày 02/10/2016, hộ ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp 01 ha đất án sinh xã hội để đảm bảo đời sống. Tuy nhiên, sau đó ông T vẫn khiếu nại và khởi kiện đến Tòa án để tranh chấp quyền sử dụng đất với Binh đoàn A.

Ông T cho rằng, phần đất tranh chấp do gia đình ông T quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1993 cho đến nay. Tuy nhiên, theo Biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (BL: 212, 210, 198) thì trên diện tích đất tranh chấp có nhà ở xây dựng năm 2016, 2020, nhà vòm mái che, hàng rào, sân xây dựng năm 2023, các cây trồng từ 10 năm tuổi trở xuống. Biên bản định giá tài sản phù hợp với nội dung công văn số 85/CV-TĐ ngày 14/3/2014 của Trung đoàn G gửi Ủy ban nhân dân xã T có nội dung: Ngày 02/3/2014, Đội sản xuất số E Trung đoàn 717 san ủi mặt bằng tại thửa đất số 18, gia đình ông T ngăn cản; ngày 13/3/2014, Trung đoàn 717 và Úy ban nhân dân xã T mời hộ ông T đến làm việc tại vị trí đất tranh chấp nhưng hộ ông T không đến, Trung đoàn 717 và Ủy ban nhân dân xã T đã xác minh vị trí đất tranh chấp không có nhà cửa, cây trồng lâu năm.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc công nhận cho ông T phần đất tranh chấp diện tích 34.797,1 m^2 thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 752407 số vào sổ CT002/04 ngày 08/9/2011 cấp cho Binh đoàn 16, là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Ông Lê Văn T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T nêu trên. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông T không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào để

chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Lê Văn T sinh năm 1960 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, c khoản 1 Điều 217, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 169, Điều 170, Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 52 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 98, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất 34.797,1m^2 thuộc một phần thửa số 18 tờ bản đồ số 2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước được UBND tỉnh B cấp ngày 08/09/2011 cho Binh đoàn 16 là của Lê Văn T và của các thành viên gia đình ông T và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 752407 số vào sổ cấp GCN: CT002/04 do UBND tỉnh B cấp ngày 08/09/2011 cho Binh đoàn A đối với phần đất diện tích 34.797,1m^2 thuộc một phần thửa số 18 tờ bản đồ số 2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện diện tích 20.000m^2 đất tại thửa 09 bản đồ số 2 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và phần đất diện tích 500m^2 ông T đã chuyển nhượng sang cho ông Lê Xuân Đ1.

3. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị N với ông Ngô Văn N1, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Đức C các bên đương sự không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết. Trường hợp, sau này các đương sự nếu có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn T được miễn.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Ý **Phạm Văn Công** **Trần Thị Hòa Hiệp**