

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 351/2023/DS-PT
Ngày 28-8-2023
V/v yêu cầu chấm dứt hành vi cản
trở trái pháp luật

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 281/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2023 về việc “yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 319/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nam B, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, đường số B, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Phan Thị B1, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà B1: Ông Trần Minh N, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2022); có mặt.

2. Ông Nguyễn Long P, sinh năm 1954; địa chỉ: số C, ấp C, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: số C đường T, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông P và ông H: Ông Ngô Công B2, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ A, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/4/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh N, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc B3, sinh năm 1957; địa chỉ: số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Ông Nguyễn Bảo Q, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn K, sinh năm 1939; địa chỉ: số A T, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Phan Thị B1, ông Nguyễn Long P, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/9/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nam B trình bày:

Tháng 7/2022, bà B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B3 và ngày 08/8/2022, bà B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 09600 đối với phần đất có diện tích 67.178,2m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. Trên phần đất nhận chuyển nhượng khi đó có 01 căn nhà mái tole và cây trồng như cây mì, cây nha đam, cây mít, cây chanh.

Qua tìm hiểu, bà B biết được nguồn gốc khu đất như sau: Trước năm 1993, phần đất thuộc lô 33 có diện tích 250.000m² của Nông trường Cao su A – Công ty C. Do khu đất này trũng thấp, thường xuyên bị ngập nước nên Công ty C cắt 200.000 m² giao lại cho UBND xã A, huyện B (nay là huyện D) quản lý sử dụng, phần đất còn lại 50.000m² vẫn thuộc Nông trường Cao su A - Công ty C. Ngày 14/7/1993, UBND xã A thực hiện chuyển nhượng khu đất 200.000m² để lấy 06 chiếc máy cày của các ông, bà Võ Minh Q1, Đào Hồng T và bà B3. Ngày 28/7/1993, UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) cho ông Q1 với diện tích 30.000m²; cấp cho ông T với diện tích 100.000 m² và cấp cho bà B3 với diện tích 70.000m².

Năm 1997, ông Võ Văn T1 có quen biết ông Hoàng Kiến Q2 (là chồng bà B3); khi đó ông T1 có hoàn cảnh khó khăn nên có xin ông Hoàng Kiến Q2 và bà

B3 cho ở nhờ trên đất để cách ly người con trai của ông **T1** với bạn bè nghiện ma túy. Thông cảm hoàn cảnh của ông **T1**, ông **Hoàng Kiến Q2** và bà **B3** có xây căn nhà tạm khoảng 60 m² cho cha con ông **T1** sinh sống. Vì số cây cao su trên đất sống rất ít nên ông **T1** đề nghị ông **Hoàng Kiến Q2** và bà **B3** cho thay đổi cây trồng sang trồng cây xoài thì được ông **Hoàng Kiến Q2** và bà **B3** đồng ý. Trong thời gian này, ông **T1** thường xuyên lên xuống miền tây để mua cây giống nên quen biết bà **B1** và con trai là ông **N**, rồi từ đó đón họ lên sống như vợ chồng, việc bà **B1** và ông **N** đến khu đất sinh sống ban đầu bà **B3** không biết. Đến năm 2002, bà **B3** được Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (sổ đỏ).

Năm 2009, bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** có sử dụng quyền sử dụng đất để thế chấp đảm bảo cho khoản vay tiền của ngân hàng, sau đó do người vay không có khả năng thanh toán nên năm 2013 bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** bị khởi kiện ra Tòa án đề yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Sau đó, phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **B3** đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện D kê biên. Quá trình thực hiện thủ tục thi hành án, thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện D phát hiện quyền sử dụng đất của bà **B3** bị cấp sai vị trí, diện tích nên phải thực hiện nhiều thủ tục khác nhau như thu hồi rồi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà **B3**.

Đến cuối năm 2021, bà **B3** đã thương lượng được giữa các bên là bà **B3**, ngân hàng, Chi cục Thi hành án dân sự và bà **B** về giải quyết thi thành án dân sự nên vụ việc đã được giải quyết xong. Sau khi thương lượng xong, bà **B** và bà **B3** thực hiện thủ tục chuyển nhượng và bà **B** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 09600 ngày 08/8/2022 đứng tên bà **Nguyễn Thị Nam B** với diện tích 67.178,2 m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Bà **B** không biết bà **B1**, ông **N**, ông **P** và ông **H** là ai, bà **B** chỉ biết một mình bà **B3** và việc nhận chuyển nhượng khu đất là thông qua thỏa thuận ba bên có Chi cục Thi hành án chứng kiến chứ không phải tự lén lút nhận chuyển nhượng của bà **B3**.

Bà **B** thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng với kết quả theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp do Tòa án lập ngày 22/11/2022; kết quả theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1239-2022 ngày 02/12/2022 và biên bản định giá ngày 11/01/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự để giải quyết đối với vụ án.

Nay, bà **B** yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Bà **B** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **B1** di dời tất cả đồ đạc và rời khỏi căn nhà tạm có diện tích 97,5 m² do bà **B3** xây dựng năm 1997 trên phần đất có diện tích 67.178,2 m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã**

A, huyện D, tỉnh Bình Dương để giao lại quyền sử dụng đất cho bà B sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và ông P di dời toàn bộ số cây trồng và tài sản có trên đất: căn nhà tường xây gạch mái tole (ký hiệu C) diện tích 38,0m²; nhà nuôi dơi, xây dựng khoảng tháng 7/2022 (kết cấu chiều ngang 02 m, có trụ bằng 05 trụ bê tông, trụ bên ngoài bằng ống nhựa và bên trong là bê tông cốt thép); 718 cây chanh lớn được trồng tháng 9/2020; 1.900 cây chanh nhỏ được trồng tháng 7/2022; 22 cây mít nhỏ được trồng tháng 8/2022; 118 cây mít lớn được trồng tháng 7/2022; diện tích 3.528 m² trồng cây nha đam, tương đương 88.200 cây nha đam, được trồng vào năm 2020; vườn cây tràm bông vàng có diện tích khoảng 12.000 m², tương đương 500 cây, được trồng vào năm 2020 ra khỏi phần đất có diện tích 67.178,2 m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương để giao lại quyền sử dụng đất cho bà B sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà B không chấp nhận việc nhận tài sản cũng như đền bù hay hỗ trợ gì đối với bà B1, ông N, ông P và ông H.

- Bà B đồng ý cho ông Nguyễn Bảo Q được tiếp tục trồng cây mì trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà B cho đến khi ông Nguyễn Bảo Q thu hoạch xong.

- Chứng cứ nguyên đơn bà B cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 19/9/2022 của bà B (bản gốc); Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00024 QSDĐ/QĐ-UB ngày 23/5/2002 của UBND huyện B cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị Ngọc B3 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03989 ngày 08/12/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc B3 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 09600 ngày 08/8/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị Nam B (bản sao); Đơn đề nghị can thiệp giải quyết về việc chiếm giữ, xâm phạm tài sản công dân ngày 25/9/2020 của bà B3 (bản sao); Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 08/10/2020 của UBND xã A (bản sao); “Giấy xác nhận việc cho thuê đất trồng cây ngắn ngày” ngày 08/9/2022 của ông Trần Minh N (bản sao); “Giấy xác nhận thuê đất trồng cây mì cao sản” ngày 13/9/2022 của ông Nguyễn Bảo Q (bản sao); bản tự khai ngày 07/11/2022 (bản gốc); biên bản lấy lời khai đương sự lập ngày 07/11/2022.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, các bị đơn ông Nguyễn Long P, ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Công B2 trình bày:

Nguồn gốc khu đất: khu đất có nguồn gốc là của Lữ đoàn 316 - Khối dân chính Đảng Thành phố H thuộc Câu lạc bộ truyền thông kháng chiến Thành phố H (Câu lạc bộ) sử dụng từ sau giải phóng năm 1975 nhưng không có văn bản hay giấy tờ gì thể hiện. Cụ thể: sau giải phóng, phần đất này là đất công thuộc địa phương huyện B quản lý, khi đó khoảng năm 1990 – 1991 thì Câu lạc bộ có liên hệ để xin địa phương là ông Tư G là Chủ tịch UBND xã A (xin miệng và được đồng ý miệng, không có văn bản) để được quản lý, canh tác, khai hoang; ban đầu

là trồng cây khoai mì, sau đó thì thay đổi cây trồng còn trồng cây gì thì ông P không biết rõ (thời điểm này do ông Võ Văn T1 trực tiếp quản lý).

Năm 2018, ông T1 bệnh nặng không làm việc được nữa thì ông P được Câu lạc bộ phân công về phụ trách tại đây và ông P tiến hành tổ chức, cải tạo lại việc sản xuất. Năm 2019, ông P mới đưa ông H về trực tiếp quản lý, trông coi vườn cây. Thời điểm năm 2019, ông P chỉ quen biết với ông H, đến năm 2021 ông H mới xin tham gia vào Câu lạc bộ. Việc vào quản lý canh tác, đầu tư ban đầu nói là của tập thể nhưng thực chất là tiền cá nhân ông P nên ông P xác định tài sản này là của cá nhân ông P, cũng không phải của ông H. Ông H chỉ là người được ông P giao nhiệm vụ quản lý, trông coi vườn cây.

Ông P và ông H thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng với kết quả theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp do Tòa án lập ngày 22/11/2022; kết quả theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1239-2022 ngày 02/12/2022 và biên bản định giá ngày 11/01/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự để giải quyết đối với vụ án.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà B2 thì ông P và ông H không đồng ý; nếu thương lượng để giải quyết vụ án thì phía ông P và ông H chấp nhận giao lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà B2 với điều kiện là bà B2 và ông D (ông Lê Hữu D1 một đương sự trong vụ án khác) phải thanh toán cho ông P 1/2 tổng trị giá tài sản theo kết quả định giá, nếu bà B2 không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông P xác định, ông N và bà B1 không có quyền lợi gì đối với khu đất; bà B1 là vợ sau của ông T1, còn ông N là con riêng của bà B1.

- Chứng cứ bị đơn ông P và ông H cung cấp: Thông báo về nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn điền năm 2009 và năm 2013 (bản sao); phiếu thu Võ Văn T1 ngày 07/10/2013 (bản sao); Thông báo về nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn điền năm 2012 (bản sao); Biên lai thu thuế sử dụng đất (bản sao); Biên lai thu thuế sử dụng đất số 045890 (bản sao); Đơn xác nhận đóng thuế sử dụng đất năm 2010, 2011 và 2012 của ông T1 (bản sao); Quyết định số 08/QĐ-CLB/1992 ngày 30/4/1992 (bản sao); Quyết định số 03/QĐ-CLB*2021 ngày 21/6/2018 (bản sao); Quyết định số 04/QĐ-CLB*2021 ngày 21/12/2021 (bản sao); Giấy chứng nhận của ông Võ Văn T1 (bản sao); Huân chương kháng chiến của ông P (bản sao); Công văn số 604-CV/BNCTU ngày 20/10/2022 (bản sao); Danh sách hội viên thuộc khu Q (bản sao); Văn bản (Danh sách Ban chủ nhiệm) ngày 30/4/1990 của CLB; Văn bản số 02/DS-BCN ngày 29/3/2023 của CLB; Công văn số 12/CV-CLB-2022 ngày 23/10/2022 (bản sao); Bản tường trình của ông P lập ngày 26/10/2022 (bản chính); Biên bản lấy lời khai đương sự ông P và ông H ngày 14/12/2022 và ngày 22/02/2023; Bản tường trình của ông P ngày 18/4/2013 (bản chính); Giấy ủy quyền của ông P ủy quyền cho ông Ngô Công B2 lập ngày 17/4/2023; Các bản tường trình ngày 07/6/2023 của ông P, ông H và ông B2 (bản chính).

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện bị đơn bà **Phan Thị B1** cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trần Minh N** trình bày:

Qua tìm hiểu, ông **N** biết được nguồn gốc khu đất trước đây là của **Công ty C** sau đó giao lại cho **UBND xã A, huyện B (nay là huyện D)** quản lý sử dụng. Sau đó nữa là **UBND huyện B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **B3**, ông **Q1** và ông **T** còn cụ thể thế nào thì ông **N** không rõ.

Năm 1998, ông **N** và mẹ là bà **B1** có chuyển đến và sinh sống cùng với cha dượng là ông **Võ Văn T1**. Khi đến khu đất này (phần đất do bà **B3** và ông **Q1**, sau này ông **Q1** chuyển nhượng cho ông **Hoàng Kiến Q2** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để sinh sống thì khu đất không có ai ở hay canh tác gì, chỉ là rừng chồi và một số cây cao su do **Công ty C** trồng nhưng rất thưa thớt và cây rất xấu. Khi mới đến ở thì trên đất có căn nhà tạm có diện tích khoảng 60 m² (đo đạc thực tế là 97,5 m²). Sau đó, ông **N**, bà **B1** cùng ông **T1** tiến hành khai phá lại khu đất rồi tiến hành trồng cây xoài. Một thời gian sau thì phá bỏ cây xoài và cho người khác thuê trồng cây mì. Trong thời gian sinh sống tại đây, ông **N** có lập gia đình riêng và có tiến hành xây dựng căn nhà mái tol có diện tích 55 m² để ở (hiện nay căn nhà nằm trên phần đất của ông **Lê Hữu D1**, một đương sự trong vụ án khác).

Đến cuối năm 2020, bà **B1** có quen biết một người tự xưng là Luật sư tên **V**, người này giới thiệu cho ông **H** thuê quyền sử dụng đất với mục đích là trồng cây nha đam, thời điểm này chưa có ông **P**. Bà **B1** cho ông **H** thuê một phần đất có diện tích khoảng 05 ha (hiện nay thuộc một phần của phần đất do bà **B2** và ông **D1** (ông **Lê Hữu D1** là một đương sự trong vụ án khác) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), giá thuê là 100.000.000 đồng/năm, việc thuê chỉ nói miệng. Sau khi thỏa thuận, ông **H** tiến hành đưa máy móc đến ủi đất trồng cây nha đam. Ông **N** là người đứng ra nhận tiền thuê đất nhưng phía ông **H** không thanh toán tiền thuê đúng như thỏa thuận; đồng thời phía ông **H** đưa ông **P** tham gia vào vụ việc và tự ý trồng thêm cây chanh, mít, ... dẫn đến xảy ra tranh chấp. Việc, ông **P** và ông **H** xác định đến quản lý, canh tác trên khu đất từ năm 2019 là hoàn toàn không đúng, mà đúng là từ cuối năm 2020 và xuất phát từ việc bà **B1** cho ông **H** thuê.

Việc, bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** xác định cho ông **T1** ở nhờ và có trả tiền công quản lý hay không thì ông **N** không biết. Ông **N** chỉ biết là chỉ có ông **T1**, bà **B1** và ông **N** quản lý và canh tác khu đất suốt từ năm 1998 cho đến sau này.

Năm 2021, bà **B1** và ông **N** có cho ông **Nguyễn Bảo Q** thuê 02 ha (trong đó có một phần đất nay thuộc quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Thị Nam B** và một phần diện tích nay thuộc quyền sử dụng đất của ông **D1** – đương sự trong vụ án khác) với mục đích để trồng mì cao sản. Qua thỏa thuận với các bên, khi nào bà **B** có nhu cầu sử dụng đất thì ông **Nguyễn Bảo Q** sẽ trả lại diện tích đất theo quy định.

Ông **N** và bà **B1** thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng với kết quả theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp do Tòa án lập ngày 22/11/2022; kết quả theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1239-2022 ngày 02/12/2022 và biên bản định giá ngày 11/01/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự để giải quyết đối với vụ án.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà **B** về việc buộc bà **B1** di dời căn nhà tạm mái tole có diện tích 97,5 m² (kết quả đo đạc thực tế) trên phần đất có diện tích 67.178,2 m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương** để giao lại quyền sử dụng đất cho bà **B** thì phía ông **N** có ý kiến: Đề nghị bà **B** và ông **D1** (ông **Lê Hữu D1** là đương sự trong một vụ án khác) phải tìm giao cho ông **N** và bà **B1** một phần đất có diện tích ngang 10 m và dài 30 m đất nằm trong khu tái định cư của **UBND xã A, huyện D** và một phần tiền mặt 500.000.000 đồng để xây dựng nhà mới để ở thì đồng ý giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông **D1** và bà **B** theo quy định. Lý do: bà **B1** và ông **N** đã trực tiếp quản lý, canh tác khu đất từ năm 1998 đến nay là thời gian rất lâu, đã bỏ ra nhiều công sức.

Chứng cứ bị đơn bà **B1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **N** cung cấp: Hợp đồng ủy quyền giữa bà **Phan Thị B1** và ông **Trần Minh N** ngày 24/11/2022; Bản tự khai của ông **Trần Minh N** ngày 24/02/2023; Biên bản lấy lời khai của đương sự **Trần Minh N** ngày 24/02/2023.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** trình bày:*

Nguồn gốc khu đất, trước năm 1992 là của Nông trường cao su An Lập thuộc **Công ty C**. Sau đó, **Nông trường cao su A** bàn giao lại cho **UBND xã A, huyện B (nay là huyện D)** quản lý. Khi đó, trên đất **Nông trường cao su A** đã có trồng cây cao su nhưng do ngập nước cây sống không đều, còn sống rất ít. Năm 1993, bà **B3** cùng ông **Võ Văn Q3** và ông **Đào Hồng T** sang nhượng lại phần đất trên của **UBND xã A** trị giá bằng 06 chiếc máy cày. Sau đó, bà **B3**, ông **Q3** và ông **T** được **UBND huyện B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng).

Năm 1997, thông qua quen biết nên bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** (chồng bà **B3**) có cho ông **Võ Văn T1** và người con trai (thời điểm này con trai ông **T1** bị nghiện ma túy nên chuyển từ Thành phố Hồ Chí Minh lên tạo điều kiện để cách ly cai nghiện) quản lý, canh tác khu đất để sinh sống. Khi đó bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** có xây dựng căn nhà tạm mái tole có diện tích khoảng 60 m² (do đặc thực tế có diện tích 97,5 m²) để cho ông **T1** ở và có trả lương cho ông **T1** mỗi tháng là 500.000 đồng tiền trong giữ đất. Năm 1998, con trai ông **T1** chết, một mình ông **T1** tiếp tục quản lý khu đất. Sau đó, ông **T1** có xin ý kiến bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** về việc cưa cây cao su chuyển sang trồng cây xoài thì bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** đồng ý. Năm 1998, ông **T1** đưa bà **B3** và ông **N** vào sinh sống thì bà **B3** và ông **Hoàng Kiến Q2** không biết. Năm 2002, khi Nhà nước có chủ trương cấp lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **B3** đã được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) theo quy định.

Đến năm 2008, ông T1 tự ý cưa cây xoài và cho những người khác thuê đất mà không thông qua ý kiến của bà B3 và ông Hoàng Kiến Q2, từ đó bà B3 và ông Hoàng Kiến Q2 không còn trả lương cho ông T1 nữa, xem như tiền thuê đất là trả tiền công trong coi cho ông T1.

Sau đó năm 2009, bà B3 và ông Hoàng Kiến Q2 có sử dụng quyền sử dụng đất để thế chấp đảm bảo cho khoản vay tiền của ngân hàng, do người vay không có khả năng thanh toán nên năm 2013 bà B3 và ông Hoàng Kiến Q2 bị khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Do đó, bà B3 và ông Hoàng Kiến Q2 cũng không quan tâm nhiều đến khu đất.

Sau đó, phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B3 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên. Quá trình thực hiện thủ tục thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D phát hiện quyền sử dụng đất của bà B3 bị cấp sai vị trí, diện tích nên phải thực hiện nhiều thủ tục khác nhau như thu hồi rồi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà B3.

Năm 2020, khi các cơ quan ban ngành huyện D tiến hành đo đạc hiện trạng đất thì bà B1 với ông N đòi chém bà B3 và ông Hoàng Kiến Q2 vì cho rằng quyền sử dụng đất là của bà B1 và ông N. Thời điểm này, bà B3 mới biết được quyền sử dụng đất của mình đã bị bà B1 và ông N chiếm giữ. Ngày 25/9/2020, bà B3 nộp đơn tranh chấp ra UBND xã A. Ngày 08/10/2020, bà B3, bà B1 và ông N giải quyết tranh chấp tại UBND xã nhưng kết quả không thành nhưng sau đó có thương lượng riêng nên không ai khởi kiện ra Tòa án. Khi đó bà B1 và ông N đều xác định toàn bộ tài sản là của bà B1 và ông N không nhắc gì đến ông P và ông H; bà B3 và ông Hoàng Kiến Q2 không biết ông P và ông H là ai hết. Đến cuối năm 2021, bà B3 đã thương lượng được giữa các bên là bà B3, ngân hàng, Chi cục Thi hành án dân sự và bà B về giải quyết thi thành án dân sự nên vụ việc đã được giải quyết xong.

Tháng 7/2022, bà B3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B và ngày 08/8/2022, bà B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 09600 với diện tích 67.178,2 m² thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. Trên phần đất nhận chuyển nhượng khi đó có 01 căn nhà vách đất mái tole và cây trồng như cây mít, cây nha đam, cây mít, cây chanh.

Bà B3 thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng với kết quả theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp do Tòa án lập ngày 22/11/2022; kết quả theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1239-2022 ngày 02/12/2022 và biên bản định giá ngày 11/01/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự để giải quyết đối với vụ án.

Ý kiến của bà B3 là đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B; không chấp nhận ý kiến của ông P và ông H cũng như ông N và bà B1. Bà B3 có ý kiến là tự nguyện đứng ra thanh toán cho ai là chủ sở hữu của những tài sản là các loại cây trồng và tài sản trên đất theo trị giá tài sản đã được xác định theo biên

bản định giá ngày 11/01/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự, để giao toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất là cho bà **B** sử dụng đúng quy định.

- Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **B3** cung cấp: “Giấy sang nhượng đất và máy cày” ngày 21/7/1993 (bản sao); “Bản đề nghị” ngày 14/7/1993 (bản sao); Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Nguyễn Thị Ngọc B3**, ông **Võ Minh Q1**, ông **Hoàng Kiến Q2** (bản sao); Quyết định thi hành án số 225/QĐ-CTHA ngày 28/10/2013 và số 864/QĐ-CCTHA ngày 10/12/2015 (bản sao); Quyết định số 754/QĐ-UBND và 755/QĐ-UBND cùng ngày 05/5/2020 của **UBND huyện D** (bản sao); Đơn đề nghị can thiệp ngày 25/9/2020 (bản sao); Biên bản xác minh ngày 02/10/2020 (bản sao); Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 25/9/2020 của **UBND xã A** (bản sao); Biên bản làm việc ngày 16/10/2020 (bản sao); Bản tư khai ngày 02/11/2022; Biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2023 và ngày 03/3/2023; Bản khai bổ sung ngày 16/3/2023.

- *Quá trình tổ tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Bảo Q** trình bày:*

Trên phần đất các bên có tranh chấp hiện nay ông **Nguyễn Bảo Q** có trồng vườn cây mì. Ông **Nguyễn Bảo Q** trực tiếp thuê lại quyền sử dụng đất từ bà **B1** và ông **N**. Ông **Nguyễn Bảo Q** cùng với bà **B1** và ông **N** thỏa thuận cho thuê để trồng cây mì với hình thức thuê là hàng năm. Hiện tại, ông **Nguyễn Bảo Q** có trồng vườn cây mì và thời gian còn lại khoảng 04 tháng nữa sẽ thu hoạch.

Hiện, các bên tranh chấp đất và các loại cây trồng khác thì ông **Nguyễn Bảo Q** không có ý kiến gì. Riêng đối với vườn cây mì, ông **Nguyễn Bảo Q** đã có thương lượng với tất cả các bên đương sự trong vụ án là để tiếp tục trồng số cây mì nói trên cho đến khi thu hoạch, sau khi thu hoạch xong thì không thuê nữa và sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

- *Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Bảo Q** cung cấp:* Bản tư khai ngày 18/10/2022 và ngày 12/4/2023 (bản gốc); Đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt ngày 12/4/2023 (bản gốc).

- *Người làm chứng ông **Phạm Văn K** trình bày:*

Ông **Phạm Văn K**, sinh năm 1939; địa chỉ: **số A, đường T, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh**. Câu lạc bộ trước đây do **UBND Thành phố H** thành lập vào năm 1986, hiện nay Câu lạc bộ chuyển về cho Khối dân quân chính Đảng thuộc **Câu lạc bộ truyền thông kháng chiến Thành phố H**. Mục đích của việc thành lập Câu lạc bộ là để cựu chiến binh sinh hoạt truyền thông với nhau, ái hữu ái mộ, tương trợ chăm lo đời sống cho anh em cựu chiến binh.

Từ trước cho đến nay, Câu lạc bộ chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào cấp quyền sử dụng đất hợp pháp đối với khu đất trên. Do trước đây, ông **Hoàng Kiến Q2** có quen biết với ông **Tám N1** (ông **Tám N1** là thành viên Câu lạc bộ), hai ông thỏa thuận với nhau về việc đưa người lên khai thác khu đất. Khi đó, ông **Tám N1** có cử ông **Võ Văn T1** đến canh tác trên khu đất; khi ông **T1** đến

canh tác khu đất thì có xin kinh phí từ Câu lạc bộ và Câu lạc bộ có quyết định cử ông T1 đi. Khi đó, Câu lạc bộ cử ông T1 đi là do quen biết ông Q2 chứ Câu lạc bộ không được cơ quan Nhà nước giao đất. Việc Câu lạc bộ cấp kinh phí cho ông T1 không có chứng cứ gì thể hiện. Quá trình ông T1 canh tác, quản lý khu đất như thế nào thì ông K không biết, vì hiện nay ông T1 chết, Câu lạc bộ không lưu giữ tài liệu chứng cứ gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” của bà Nguyễn Thị Nam B đối với bà Phan Thị B1, ông Nguyễn Long P và ông Nguyễn Văn H.

1.1. Buộc bà Phan Thị B1 di dời đồ đạc và giao lại cho bà Nguyễn Thị Nam B sở hữu và sử dụng căn nhà tạm (ký hiệu A) có diện tích 97,5m² được xây dựng trên một phần của phần đất có diện tích 67.178,2m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 09600 ngày 08/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Nguyễn Thị Nam B (tài sản trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Buộc ông Nguyễn Long P và ông Nguyễn Văn H di dời đồ đạc và giao lại cho bà Nguyễn Thị Nam B sở hữu và sử dụng các tài sản bao gồm:

- 01 (một) căn nhà tường xây gạch mái tol (ký hiệu C) diện tích 38,0m²;
- 01 (một) nhà nuôi dơi, xây dựng khoảng tháng 7/2022 (kết cấu chiều ngang 02m, có trụ bằng 05 trụ bê tông, trụ bên ngoài bằng ống nhựa và bên trong là bê tông cốt thép);
- 718 (bảy trăm mười tám) cây chanh lớn được trồng tháng 9/2020;
- 1.900 (một nghìn chín trăm cây) cây chanh nhỏ được trồng tháng 7/2022;
- 22 (hai mươi hai) cây mít nhỏ được trồng tháng 8/2022;
- 118 (một trăm mười tám) cây mít lớn được trồng tháng 7/2022;
- Diện tích 3.528m² trồng cây nha đam, tương đương 88.200 cây nha đam, được trồng vào năm 2020;
- Vườn cây tràm bông vàng có diện tích khoảng 12.000m², tương đương 500 cây, được trồng vào năm 2020;

Toàn bộ những tài sản trên được xây dựng và trồng trên phần đất có diện tích 67.178,2 m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 09600 ngày 08/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Nguyễn Thị Nam B (tài sản trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** về việc đồng ý bồi thường toàn bộ tài sản có trên đất của bà **Phan Thị B1**, ông **Nguyễn Long P** và ông **Nguyễn Văn H** để giao lại tài sản và quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị Nam B**.

2.1. Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** bồi thường cho bà **Phan Thị B1** số tiền 49.725.000 đồng (bốn mươi chín triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) trị giá tài sản được nêu tại mục 1.1 nêu trên.

2.2. Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** bồi thường cho ông **Nguyễn Long P** số tiền 278.680.000 đồng (hai trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng) trị giá tài sản được nêu tại mục 1.2 nêu trên.

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

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm, ngày 28/6/2023, bị đơn bà **Phan Thị B1**, ông **Nguyễn Long P**, ông **Nguyễn Văn H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Minh N** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà **B1**, ông **P**, ông **H**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **N** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật, tuy nhiên cần xác định lại quan hệ tranh chấp cho đúng; bị đơn **Bé, H, P**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Trần Minh N** kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Phan Thị B1, Nguyễn Long P1, Nguyễn Văn H**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Trần Minh N**; sửa Bản án sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương về xác định quan hệ tranh chấp và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn **Phan Thị B1** số tiền 300.000.000 đồng (đã thanh toán 100.000.000 đồng) để di dời tài sản.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Bảo Q** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt ông **Q** theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Nam B** khởi kiện yêu cầu các bị đơn di dời tài sản (nhà, cây chanh, nha đam, mít, trầm) trên thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương** để trả lại quyền sử dụng đất đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 09600 ngày 08/8/2022 cho bà **Nguyễn Thị Nam B** với diện tích là 67.178,2m².

Bị đơn ông **Trần Minh N** và bà **Phạm Thị B4** trình bày: từ năm 1998, ông **N** và mẹ là bà **B4** chuyển đến và sinh sống cùng với cha dượng là ông **Võ Văn T1**. Khi đến khu đất thì không có ai ở hay canh tác gì, chỉ là rừng chồi và một số cây cao su do **Công ty C** trồng nhưng rất thưa thớt. Trên đất có 01 căn nhà tạm có diện tích khoảng 60 m² (đo đạc thực tế là 97,5 m²). Sau đó, ông **N**, bà **B4** cùng ông **T1** tiến hành khai phá, cải tạo trồng cây xoài. Một thời gian sau thì phá bỏ cây xoài và cho người khác thuê trồng cây mì. Nay là bà **B** yêu cầu phải trả lại đất, thì bà **B** phải bồi thường cho ông **N**, bà **B4** số tiền 3.500.000.000 đồng (yêu cầu tại cấp phúc thẩm).

Bị đơn ông **Nguyễn Long P**, ông **Nguyễn Văn H** trình bày: Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương** đang tranh chấp là của Câu lạc bộ truyền thống kháng chiến khối quân dân chính đảng **S - Chợ L - G** (gọi tắt là Câu lạc bộ). Đối với tài sản trên đất là cây chanh, nha đam, mít, trầm là tài sản riêng của ông **P**. Ông **H** chỉ là người giúp ông **P** về kỹ thuật trồng. Yêu cầu bà **B** bồi thường cho ông **P**, ông **H** số tiền 6.000.000.000 đồng (yêu cầu tại cấp phúc thẩm).

Xét thấy căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và sự thừa nhận của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Nam B** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương** thuộc một phần lô số 33 có nguồn gốc của Nhà nước giao cho **Công ty C**, để giao Nông trường cao su An Lập quản lý và trồng cao su từ trước năm 1993. Quá trình quản lý sử dụng, do một phần đất bị thấp trũng, ngập nước thường xuyên nên **Công ty C** đã bàn giao lại phần đất thấp trũng, ngập nước này cho Ủy ban nhân dân xã **A, huyện B (nay là huyện D)** quản lý.

Đến ngày 14/7/1993, Ủy ban nhân dân xã **A** có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện **B** cho phép đổi đất lấy máy cày hiệu Trung Quốc và được Ủy ban nhân dân huyện **B** chấp thuận (bút lục 09). Ngày 15/7/1993, Ủy ban nhân dân xã **A** làm Giấy sang nhượng đất cho 03 người là bà **Nguyễn Thị Ngọc B3**, ông **Đào Hồng T**, ông **Võ Minh Q1** tổng diện tích đất 20ha (tương đương 200.000m²), thuộc lô số 33 với giá 100.000.000 đồng (tương đương 06 chiếc máy cày, bút lục 07,

08).

Ngày 28/7/1993, Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) cho ông Võ Minh Q1 với diện tích 30.000 m² (bút lục 10-12), ông Đào Hồng T với diện tích 100.000 m² (bút lục 13, 14), bà Nguyễn Thị Ngọc B3 với diện tích 70.000m² (bút lục 15-17).

Ngày 22/5/2002, bà Nguyễn Thị Ngọc B3 được Ủy ban nhân dân huyện D (lúc này đã thay đổi địa giới hành chính từ B sang D) cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số 00024 QSDĐ thửa đất số 05, tờ bản đồ 55, diện tích đo lại là 99.000m² (đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00024 xin cấp phó bản quyền sử dụng đất, lí do mất).

Năm 2020, cơ quan Nhà nước phát hiện thửa đất số 05, tờ bản đồ 55 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc B3 là sai thửa, tờ bản đồ, diện tích nên ngày 05/5/2020, Ủy ban nhân dân huyện D đã ban hành Quyết định số 754/QĐ-UB về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V460639 cấp ngày 23/5/2002 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B3 (bút lục 48). Đến ngày 08/12/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc B3 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 277065 (sổ vào sổ CH 3989), thửa đất số 196, tờ bản đồ 55, diện tích 67.178,2m² (bút lục 47).

Ngày 15/7/2022, ông Hoàng Kiến Q2 và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc B3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nam B thửa đất số 196, tờ bản đồ 55, diện tích 67.178,2m². Ngày 08/8/2022, bà Nguyễn Thị Nam B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 801400 (sổ vào sổ CS 09600) thửa đất số 196, tờ bản đồ 55, diện tích 67.178,2m².

Nhận thấy, nguồn gốc thửa đất 196, tờ bản đồ 55, diện tích 67.178,2m² của Ủy ban nhân dân xã T chuyển nhượng (đổi máy cày) cho bà Nguyễn Thị Ngọc B3 từ năm 1993. Bà B3 và ông Q2 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Nam B, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân huyện D chứng nhận là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Do đó, pháp luật công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà B đối với thửa đất 196, tờ bản đồ 55, diện tích 67.178,2m² tại xã A, huyện D.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Long P và ông Nguyễn Văn H cho rằng, diện tích đất 67.178,2m², thửa đất 196, tờ bản đồ 55, xã A, huyện D (trước đây là huyện B) là của Câu lạc bộ đã xin UBND xã A quản lý, sử dụng, canh tác từ năm 1993. Tuy nhiên, ông P, ông H hay Câu lạc bộ không có tài liệu, chứng cứ, chứng minh từ năm 1993, UBND xã A, huyện B đã đồng ý giao phần đất này cho Câu lạc bộ. Đối với các tài liệu do ông P, ông H cung cấp cho Tòa án là bản photo không có chứng thực, nội dung các tài liệu này không có liên quan đến việc các cơ quan quản lý Nhà nước tại tỉnh Bình Dương giao đất cho Câu lạc bộ.

Qua xem xét các tài liệu này thể hiện có văn bản của Chủ nhiệm Câu lạc bộ ghi số hiệu 03/QĐ-CLB*2021 nhưng năm ban hành văn bản là 2018. Theo trình

bày của ông P và ông H thì ông T1 chết năm 2019 nhưng tại Văn bản số 03/QĐ-CLB*2021 ngày 21/6/2018 của Chủ Nhiệm Câu lạc bộ truyền thống kháng chiến khối quân dân chính đảng S - Chợ L - G cho rằng ông Võ Văn T1 đã chết là không phù hợp. Việc ông Võ Văn T1 đến phần đất này quản lý đất cho vợ chồng bà B3, ông Q2 là phù hợp với thực tế khách quan (bởi lẽ năm 1997, ông Võ Văn T1 có quen biết ông Hoàng Kiến Q2 (là chồng bà B3); khi đó ông T1 có hoàn cảnh khó khăn nên có xin ông Hoàng Kiến Q2 và bà B3 cho ở nhờ trên đất để cách ly người con trai của ông T1 với bạn bè nghiện ma túy (ở TP.). Vợ chồng ông Hoàng Kiến Q2 và bà B3 có xây căn nhà tạm khoảng 60m² cho cha con ông T1 sinh sống. Thời điểm bà B3 chuyển nhượng phần đất có diện tích 67.178,2m² của UBND xã A thì trên đất có cây cao su nhưng thưa thớt ít, ông T1 đề nghị vợ chồng bà B3 thanh lý cao su, thay đổi cây trồng sang trồng cây xoài thì vợ chồng bà B3 đồng ý. Ông T1 xuống miền tây mua cây giống nên quen biết bà B4 và con trai là N, rồi đưa họ lên sống như vợ chồng, việc bà B4 và ông N đến khu đất sinh sống, việc này vợ chồng bà B3 hoàn toàn không biết.

Quá trình sử dụng ông T1 trực tiếp sử dụng và ông đã nộp thuế sử dụng đất cho diện tích 67.178,2m² đất tại B, xã A, huyện D không phải là chứng cứ để chứng minh phần đất của bà B3 là của Câu lạc bộ mà được xem là tư cách cá nhân của ông T1. Ông P và ông H cho rằng đến khu đất này quản lý từ năm 2019 tiếp quản từ ông T1 mất, nhưng không có tài liệu gì để chứng minh. Còn ông Trần Minh N cho rằng, ông Nguyễn Long P thuê đất mẹ con ông đang quản lý đối với phần đất đang tranh chấp từ năm 2020 với số tiền thuê: 62.000.000 đồng. Ngoài ra, trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm các bên đều thừa nhận tài sản thể hiện theo Biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án sơ thẩm lập ngày 22/11/2022 thì toàn bộ tài sản trồng trên thửa đất của bà B3 đều được hình thành từ tháng 7/2020 trở lại đây, việc này phù hợp với lời trình bày của ông N là từ năm 2020 ông H thuê một phần đất để trồng cây nha đam, chanh, mít, trà; căn nhà tường xây gạch, mái tole, diện tích 38m², nhà nuôi dê xây dựng tháng 07/2022 (ngang 02m, có 5 trụ bằng bê tông).

Quá trình tố tụng ông H thừa nhận toàn bộ tài sản nhà và các loại cây trồng do ông P trồng trên thửa đất 196 của bà B3 chuyển nhượng cho bà B. Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá đối với toàn bộ tài sản của ông P trên thửa đất 196 của bà B3 (chuyển nhượng cho bà B) có giá trị 278.680.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bà B3 đồng ý bồi thường toàn bộ tài sản có trên đất của ông P, ông H là 278.680.000 đồng, giao lại tài sản và QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nam B được sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng, nhà của ông P trên thửa đất 196 của bà B3 là phù hợp pháp luật.

Đối với ông Trần Minh N, ông N thừa nhận rằng, ông Võ Văn T1 đã đưa bà Phan Thị B1 và ông N đến sống chung tại phần đất kế bên đất của bà B3 từ năm 1998, khi đến phần đất này ông N cùng ông T1 đã cải tạo, san lấp trồng trọt, nhưng do đất xấu nên không trồng trọt mà cho ông H, ông P thuê trồng các loại cây như đã trình bày phần trên từ năm 2020; năm 2021 cho ông Nguyễn Bảo Q

thuê 01 phần đất của bà B, một phần của bà B trồng mì cao sản là phù hợp với lời trình bày của bà B3. Trên phần đất của bà B3 thì bà B1 và ông N có xây dựng căn nhà tạm, diện tích 97,5m², căn nhà có giá trị 49.725.000 đồng. Bà B3 tự nguyện bồi thường cho bà B1, ông N số tiền 49.725.000 đồng, sau khi bồi thường, giao nhà và quyền sử dụng đất cho bà B quản lý sử dụng.

Việc ông N, bà B1 đến thửa đất của bà Nguyễn Thị Ngọc B3 (thửa đất này đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nam B vào năm 2022) xây nhà ở không xin phép bà B3 là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà B3 tự nguyện hỗ trợ cho ông N, bà B1 số tiền 49.725.000 đồng để ông N tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà B là đã đảm bảo quyền lợi cho ông N, bà B1.

Tại phiên tòa bà B trình bày trước khi khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện D, bà B đã hỗ trợ cho ông N, bà B1 số tiền 100.000.000 đồng vào tháng 9/2022. Ông N, bà B1 cũng thống nhất lời trình bày của bà B. Ngoài ra, tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà B tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà Phan Thị B1 số tiền 200.000.000 đồng theo Giấy tự nguyện hỗ trợ ngày 25/8/2023. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà B đối với bà B1.

Kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị B1, ông Nguyễn Long P, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” của bà Nguyễn Thị Nam B đối với bà Phan Thị B1, ông Nguyễn Long P và ông Nguyễn Văn H.

2.1.1. Buộc bà Phan Thị B1 di dời đồ đạc và giao lại cho bà Nguyễn Thị Nam B sở hữu và sử dụng căn nhà tạm (ký hiệu A) có diện tích 97,5m² được xây dựng trên một phần của phần đất có diện tích 67.178,2m² thuộc thửa đất số 196,

tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 09600 ngày 08/8/2022 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp đứng tên bà **Nguyễn Thị Nam B** (tài sản trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.1.2. Buộc ông **Nguyễn Long P** và ông **Nguyễn Văn H** di dời đồ đạc và giao lại cho bà **Nguyễn Thị Nam B** sở hữu và sử dụng các tài sản bao gồm:

- 01 (một) căn nhà tường xây gạch mái tole (ký hiệu C) diện tích 38,0m²;
- 01 (một) nhà nuôi dơi, xây dựng khoảng tháng 7/2022 (kết cấu chiều ngang 02 m, có trụ bằng 05 trụ bê tông, trụ bên ngoài bằng ống nhựa và bên trong là bê tông cốt thép);
- 718 (bảy trăm mười tám) cây chanh lớn được trồng tháng 9/2020;
- 1.900 (một nghìn chín trăm cây) cây chanh nhỏ được trồng tháng 7/2022;
- 22 (hai mươi hai) cây mít nhỏ được trồng tháng 8/2022;
- 118 (một trăm mười tám) cây mít lớn được trồng tháng 7/2022;
- Diện tích 3.528m² trồng cây nha đam, tương đương 88.200 cây nha đam, được trồng vào năm 2020;
- Vườn cây tràm bông vàng có diện tích khoảng 12.000 m², tương đương 500 cây, được trồng vào năm 2020;

Toàn bộ những tài sản trên được xây dựng và trồng trên phần đất có diện tích 67.178,2m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 09600 ngày 08/8/2022 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp đứng tên bà **Nguyễn Thị Nam B** (tài sản trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Thị Nam B** về việc đồng ý hỗ trợ cho bà **Phan Thị B1** số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để bà **B1** di dời khỏi thửa đất số 196, tờ bản đồ số 55, **ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Bà **Nguyễn Thị Nam B** đã giao 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Bà **Nguyễn Thị Nam B** còn phải tiếp tục thanh toán cho bà **Phan Thị B1** số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.3. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** về việc đồng ý bồi thường toàn bộ tài sản có trên đất của bà **Phan Thị B1**, ông **Nguyễn Long P** và ông **Nguyễn Văn H** để giao lại tài sản và quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị Nam B**.

2.3.1. Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** bồi thường cho bà **Phan Thị B1** số tiền 49.725.000 đồng (bốn mươi chín triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) trị giá tài sản được nêu tại mục 1.1 nêu trên.

2.3.2. Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** bồi thường cho ông **Nguyễn Long P** số tiền 278.680.000 đồng (hai trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng) trị giá tài sản được nêu tại mục 1.2 nêu trên.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.4. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp và định giá tài sản tranh chấp là 4.204.828 đồng (bốn triệu hai trăm lẻ bốn nghìn tám trăm hai mươi tám đồng), bà **B** tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Phan Thị B1** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông **Nguyễn Long P** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông **Nguyễn Văn H** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà **Nguyễn Thị Ngọc B3** được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định.

Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị Nam B** toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010900 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông **Trần Minh N**, bà **Phan Thị B1** mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí theo các Biên lai số 0009107, 0009109 cùng ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn H**, ông **Nguyễn Long P** mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí theo các Biên lai số 0009143, 0009145 cùng ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;

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

- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Nguyễn Trung Dũng