

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

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

Bản án số: 287/2025/DS-PT

Ngày 12 tháng 9 năm 2025.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC 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 Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 12 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 vụ án dân sự thụ lý số 832/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 974/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1962; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đăng T1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2021) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Đặng Văn G, sinh năm 1953; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thế T2, sinh năm 1998; địa chỉ: Số F đường D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số F đường D, khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 11 năm 2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Mỹ H1, Luật sư thuộc Văn phòng L7 - Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1988; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Đ, tỉnh Thanh Hóa), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2021) (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1925 (chết ngày 15/9/2022).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

2.1 Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đăng T1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 12 năm 2023) (có mặt).

2.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1988; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Đ, tỉnh Thanh Hóa), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2021) (có mặt).

2.3 Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: số H, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số H, tổ B, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1988; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Đ, tỉnh Thanh Hóa), là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2.4 Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1967, chết năm 2017.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:

2.4.1 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (vắng mặt).

2.4.2 Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

2.4.3 Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ F, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Đặng Thị Tú V, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân thị trấn T (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Bò Văn L2, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

2. Ông Đoàn Văn H2, sinh năm 1947; địa chỉ: tổ A, khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ A, khu phố C, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

3. Ông Lê Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ C, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ C, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

4. Ông Dương Văn D, sinh năm 1950; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

5. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1950; địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ C, khu phố C, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

6. Ông Phan Văn M1, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ B, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ B, khu phố A, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

8. Ông Phạm Văn L3, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ C, khu phố C, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

10. Bà Phạm Thị M2, sinh năm 1955; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh);

11. Bà Bò Thị H3 sinh năm 1960; địa chỉ: tổ F, khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố C, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

12. Ông Đặng Hữu T3, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

13. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1947; địa chỉ: tổ F, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

14. Công ty Cổ phần C2; địa chỉ: xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện: Ông Võ Thanh T5, chức vụ: Phó Tổng giám đốc Công ty (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H là ông Trần Đăng T1 trình bày:*

Năm 1960, cha mẹ bà H là bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Văn M có khai phá phần đất có diện tích khoảng 0,95ha tại xã T để sản xuất trồng hoa màu và sử dụng liên tục nhưng chưa tiến hành thủ tục đăng ký kê khai. Năm 1984, Ủy ban nhân dân (UBND) xã T đã thu hồi toàn bộ diện tích đất nói trên giao cho Công ty C2 (nay là tổng công ty cổ phần C3) để trồng cao su.

Năm 1990, UBND tỉnh S (nay tỉnh Bình Dương) đã ban hành Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 21/03/1990, về việc thành lập đoàn kiểm tra xác minh lại đất vườn cây cao su tư nhân đã giao cho công ty C2 quản lý để có kế hoạch hỗ trợ bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi, phần nào công ty không sử dụng thì trả lại cho dân để sản xuất, diện tích bàn giao trả lại 275.113m², thuộc lô 54B cho 26 hộ

dân sử dụng, sản xuất, trong đó có diện tích 0,95ha của bà Nguyễn Thị O (mẹ bà H).

Ngày 14/07/1990, tại tờ trình gửi UBND tỉnh S để xin cấp kinh phí bồi thường đất cho dân thì Công ty C2 xác định diện tích đất của gia đình O (mẹ bà H) thuộc diện thu hồi là 9.500m² gồm 02 thửa; thửa thứ nhất có diện tích 5.000m² thuộc xã H; thửa thứ hai có diện tích 4.500m² thuộc xã T. Năm 1992 thì Công ty C2 bắt đầu thủ tục bồi thường và trả lại đất cho người dân thuộc xã T và xã H, huyện T.

Năm 2004, do không được Công ty C2 bồi thường cũng như không trả lại diện tích đất thừa trong tổng diện tích 9.500m² nên bà O đã liên hệ UBND xã T để tìm hiểu. Tại Công văn số 05/CV-UB ngày 10/12/2004 UBND xã T trả lời cho bà O biết việc Công ty C2 chỉ sử dụng phần đất có diện tích 4.500m² còn lại 5.000m² thì trả lại cho gia đình bà sản xuất nhưng do bà không có nhu cầu sử dụng nên đã bán cho ông Đặng Văn G với giá 150.000 đồng và ông G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ). Căn cứ vào danh sách các hộ dân nhận tiền bồi thường do UBND xã T cung cấp thì diện tích 4.500m² bà O được bồi thường 135.000 đồng còn lại 5.000m² thì trả lại cho bà O, bà O đã ký nhận tại sổ thứ tự 134. Bà O không đồng ý với kết quả trả lời trên do bản thân bà không biết chữ nên không thể ký tên được và thực tế gia đình bà chưa nhận tiền cũng như nhận đất. Bà O đã khiếu nại nhiều lần và UBND xã T đều khẳng định tại Công văn 05/CV-UB ngày 10/12/2004 và công văn số 56/CV-UB ngày 03/02/2013 rằng phần đất 5.000m² do Công ty C2 trả lại thì bà O đã bán cho ông G và nhận của ông G 150.000đ.

Bà O xác định không bán đất cho ông G cũng như chưa từng nhận tiền từ ông G, bản thân ông Đặng Văn G1 xác định mua đất của bà O nhưng không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc mua bán giữa bà O và ông G1. Hơn nữa, tại Giấy chứng nhận QSDĐ số 00213 do UBND huyện B cấp cho ông Đặng Văn G ngày 31/03/2003 có ghi nguồn gốc đất là khai phá năm 1993 là hoàn toàn ngược lại với nội dung trả lời của UBND xã T.

Nhận thấy việc ông G đang sử dụng trái phép phần đất có diện tích 5.000m² của gia đình bà O nên từ năm 2017 bà O đã khởi kiện yêu cầu ông G trả đất. Sau nhiều lần nộp đơn khởi kiện, rút đơn khởi kiện để bổ sung tài liệu chứng cứ, đến năm 2020 bà O chết.

Ngày 15/12/2021 bà H tiếp tục khởi kiện với tư cách quyền thừa kế tố tụng của bà O.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Đặng Văn G trả lại cho các đồng thừa kế của bà O phần đất có diện tích 5.000m² trong tổng diện tích đất 26.544m² hiện ông G đang quản lý, sử dụng;

Tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ số W259197, số vào sổ 00213/QSDĐ/791QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 31/03/2003 cho ông Đặng Văn G.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Văn G là ông Lê Thế T2 trình bày:

Ngày 21/3/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) ban hành Quyết định số 62/QĐ.UB về việc thành lập đoàn kiểm tra xác minh lại đất đai và vườn cao su tư nhân.

Ngày 14/7/1990, Công ty C2 đã lập tờ trình về việc xin cấp kinh phí đền bù cho nhân dân. Theo đó, Công ty C2 xin cấp kinh phí với số tiền 297.660.000đ tương ứng với diện tích 992,2ha, mục đích để đền bù, để đơn vị có cơ sở giải quyết cho dân.

Ngày 18/9/1990, Công ty C2 và Ủy ban nhân dân xã (nay là thị trấn) T đã lập Biên bản về việc cấp kinh phí đền bù đất trồng cao su theo Quyết định số 62/QĐ.UB ngày 21/3/1990 của Ủy ban nhân dân tỉnh S.

Theo “Danh sách các hộ dân nhận đền bù đất xã T” của Phòng tài chính kế toán – Công ty C2 thì phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị O được nhận là 0,95ha, nhận làm 02 đợt: đợt 1 là 0,5ha (bà O nhận đất), đợt 2 là 0,45 ha (bà O nhận tiền).

Sau đó vào khoảng cuối năm 1991, ông G và ông Bồ Văn L2 (cán bộ nông nghiệp xã T vào thời điểm đó) có đến nhà bà O để hỏi mua đất. Thời điểm đó bà O đã lớn tuổi, sống một mình và cũng không có sức khỏe để lao động nên bà O đồng ý bán cho ông G 0,5ha đất với giá 150.000 đồng (giá tính theo mức đền bù của Công ty C2, mua trọn diện tích, không đo đạc), việc mua bán có làm giấy tay và biên bản giao nhận tiền và có ông Bồ Văn L2 chứng kiến. Ngoài mua đất của bà O, ông G còn mua đất của các hộ dân liền kề như ông Bồ Văn C1 (10.000m²), ông Huỳnh Văn N2 (tự Út Nhựt 5.000m²), ông Sáu K (5.000m²).

Năm 1992, thì ông G bắt đầu phát cỏ, bứng gốc, lấp hố bom và ban bờ gom (có máy ủi ủi ra đầu đường lộ). Năm 1993 thì ông G trồng cao su. Năm 2000 theo chủ trương của Nhà nước về việc cấp sổ đại trà thì ông G có lên xã để kê khai về vị trí và diện tích. Diện tích đất ông G khai khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận là dựa trên các giấy mua bán và những phần đất mà những người bán trước đã để lại. Khi làm thủ tục, cán bộ xã có hỏi ông G về nguồn gốc đất thì ông G trả lời đất là do ông mua rồi ông tự khai phá, san lấp cải tạo vì thực tế những phần đất ông G mua của những người dân trên thì đất còn hoang hóa, cây dại tự mọc, hố bom... Khi Công ty trả lại đất cho dân thì họ chỉ mới ủi phần thân trên, gốc cây vẫn còn và hố bom chưa được san lấp, nên sau đó ông G mới khai phá gốc cây và san lấp hố bom nên cán bộ xã mới ghi vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G nguồn gốc đất là khai phá từ năm 1993, mục đích sử dụng là cao su. Diện tích thể hiện tại đơn cũng là do cán bộ xã tự ghi luôn, ông G chỉ việc ký tên, địa giới hành chính thời điểm này thì đất là thuộc huyện B.

Ngày 31/3/2003, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Đặng Văn G diện tích đất 26.544m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 259197, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00213QSĐĐ/791QĐ-UB.

Thời điểm năm 2004 khi bà O làm đơn khiếu nại UBND xã T yêu cầu trả đất thì Ủy ban có làm việc với ông G và mời ông tham gia một số buổi làm việc cùng với bà O và ông đều xác nhận việc ông có mua của bà O phần đất Công ty C2 trả lại cho bà O có diện tích 150.000 đồng, ông đã trả đủ tiền, nhận đất sử dụng ổn định nhưng bà O không có ý kiến gì. Do đó, ông G xác định việc mua bán giữa ông và bà O là có thật nên ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và sử dụng đất ổn định từ năm 1991 đến nay đã hơn 30 năm, bà O biết và không có ý kiến phản đối gì nên ông G không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc S và ông Nguyễn Hữu Đ là ông Phạm Văn S1 trình bày:* Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích L1 và ông Nguyễn Hữu B thống nhất trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích L1 và ông Nguyễn Hữu B là vợ và con của ông Nguyễn Hữu P (đã chết). Ông P là con của bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Văn M. Về phần đất hiện bà H đang tranh chấp với ông G thì khi bà O còn sống có nghe nhắc đến nhưng thực tế bà O đã chuyển nhượng hay nhận tiền từ ông G hay chưa thì không rõ. Bà L, bà L1 và ông P không có yêu cầu độc lập và không phản đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyền lợi của bà L, bà L1 và ông P đối với phần đất bà H đang tranh chấp các bên sẽ tự giải quyết với các đồng thừa kế khác của bà O sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tú V trình bày:*

Thống nhất lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Văn G.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kim P1 và ông Đặng Thế L4 thống nhất trình bày:*

Bà P1 và ông L4 là con của ông Đặng Văn G. Thời điểm ông G mua bán đất với bà O thì bà P1 và ông L4 còn rất nhỏ nên không biết chi tiết việc mua bán này như thế nào, chỉ nghe cha mẹ kể lại việc mua đất của bà O và đã hoàn tất mua bán, thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông G, không có yêu cầu gì khác.

- *Tại Công văn số 373/UBND-ĐC ngày 16/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã T trình bày:*

Năm 1990, Công ty C2 tiến hành bồi hoàn tiền và đất của các hộ dân tại xã T, đồng thời chi trả bằng tiền mặt và đất tương ứng 01ha là 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị O đã nhận đất diện tích 0,5ha thuộc khu vực Đ-B, xã H, huyện B do UBND xã T giao trả, hiện trạng lúc này là rừng chồi tái sinh. Thời điểm UBND xã giao trả lại đất cho dân có lập danh sách ký nhận, trong danh sách có chữ ký của bà Nguyễn Thị O, hiện còn lưu bản photo tại UBND thị trấn T. Sau đó, bà O

không sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho ông Đặng Văn G ngụ tại ấp B, xã T diện tích 0,5ha với số tiền 150.000 đồng.

- *Tại Công văn số 839/UBND-NC ngày 23/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày:*

Ngày 05/10/2000 ông Đặng Văn G cùng vợ là bà Đặng Thị V có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 07, diện tích 26.544m², nguồn gốc sử dụng đất: khai phá năm 1993, được UBND xã H xác nhận ngày 12/3/2001 đủ điều kiện cấp GCN và Phòng Nông nghiệp-Phát triển nông thôn và Địa chính huyện B xác nhận ngày 18/11/2002. Ngày 31/3/2003, hộ ông Đặng Văn G được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 00213 QSDĐ/791 QĐ-UB đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 07 xã H, diện tích 26.544m². Nguồn gốc: khai phá năm 1993.

- *Những người làm chứng có đất cận ranh và là người được nhận đền bù chung đợt với bà O là các ông bà Đoàn Văn H2, Phan Văn M1, Phạm Văn N, Phạm Văn L3, Phạm Thị M2, Nguyễn Trọng N1, Nguyễn Thị Ngọc A, Lê Văn C, Dương Văn D, Bô Thị H3, Nguyễn Thị T4, Đặng Hữu T3 thống nhất trình bày:* Bà Nguyễn Thị O đã nhận đất và nhận tiền từ UBND xã T, do tuổi cao sức yếu không thể canh tác nên đã bán phần đất đã nhận cho ông G, việc ông G mua đất của bà O do ông Bô Văn L2 là cán bộ xã thời kỳ đó giới thiệu.

- *Người làm chứng bà Bô Thị H3 trình bày:* Bà H3 là con gái ông Bô Văn C1, sinh năm 1921, mất năm 2004. Năm 1984 công ty C2 lấy đất của gia đình bà trồng cao su. Đến năm 1990 công ty C2 giao đất cho UBND xã T đã trả lại đất cho các hộ dân bị công ty C2 lấy đất. Sau khi nhận đất đến năm 1991 do không có nhu cầu sử dụng nên ông C1 đã bán phần đất đó cho ông Đặng Văn G với diện tích khoảng 01ha giá là 300.000 đồng. Đất lúc bán là rừng chồi và hố bom. Thời điểm đó chưa có cơ giới hóa nông nghiệp nên nông dân chỉ lao động bằng tay, từ nhà ông C1 đến đất khoảng 7km, đất nằm ở cánh đồng Đập Tràng thuộc xã H, huyện B, tỉnh Sông Bé (vào thời điểm đó), vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán chỉ làm giấy tay, lúc bán có ông Bô Văn L2 là cán bộ nông nghiệp xã làm giấy mua bán đất giùm ông C1. Gia đình đã nhận đủ số tiền và ông C1 đã ký vào giấy mua bán.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị T4 trình bày:* Bà T4 và ông Đặng Văn G không có quan hệ huyết thống gì. Bà T4 biết ông G vì sống cùng khu phố 2. Bà O lúc còn sống là hàng xóm, cùng ranh đất, sát nhà của bà T4. Trước đây bà T4 biết bà O được Công ty C2 trả lại đất mà trước đó Công ty C2 thu hồi của bà O. Sau khi được trả lại đất khoảng năm 1991, lúc này do bà O đã già yếu không có nhu cầu sử dụng nên có kêu bán phần đất được trả lại và bà O đã bán cho ông G. Lý do bà biết được việc này là vì lúc đó bà có thấy ông L5 và ông G đến nhà bà O, khi đi ngang qua nhà bà, bà có hỏi hai ông đi đâu thì ông G trả lời là đi trả tiền đất cho bà O. Lúc sau, khi ông G và ông L5 trở ra khỏi nhà bà O đi ngang qua nhà bà T4, lúc này bà T4 đang ngồi phía trước nhà nên bà có hỏi ông G là mua xong chưa thì được ông G trả lời là đã trả tiền xong rồi.

- *Người làm chứng ông Đặng Hữu T3 trình bày:* Ông T3 là cháu gọi ông Huỳnh Văn N2 là cậu ruột. Năm 1984 công ty C2 lấy đất của ông N2 trồng cao su. Đến năm 1990 công ty C2 giao đất cho UBND xã T trả lại đất cho các hộ dân bị công ty C2 lấy đất. Sau khi nhận đất ông N2 kêu bán nhưng không ai mua vì đất có một hố bom và rừng chồi dày đặc. Đến năm 1991 ông T3 có vào coi đất định mua, thời điểm đó máy móc nông nghiệp không có bà con chỉ làm bằng tay còn cày đất bằng bò, gốc cây rừng dày đặc dưới đất. Vào thời điểm đó ông Đặng Văn G đã mua đất của một số hộ dân liền kề đất của ông N2 nên ông T3 mới kêu ông G mua luôn phần đất của ông N2 luôn cho tiện. Sau đó ông T3 có mời ông N2 và ông G đến nhà ông T3 bàn chuyện mua bán, ông N2 đồng ý bán cho ông G với giá 0,5ha là 150.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay và ông N2 đã nhận tiền đủ và kí tên vào giấy mua bán tại nhà ông T3.

- *Người đại diện hợp pháp của người làm chứng Công ty cổ phần C2 cung cấp thông tin:*

1. Theo Biên bản xác minh đất đai ở Công ty C2 theo Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 21/03/1990 của UBND tỉnh S thì tổng diện tích đất xã T (nay là thị trấn T) là 375,3 ha (kèm biên bản).

1.1 Giao đất

+ Khu bông trang (68,97 ha) ngày 18/08/1989 do ông Trần Văn Đ1, Bí thư xã T ký nhận.

+ Khu Hố Dầu (43,0 ha) ngày 16/07/1990 do ông Trần Phương L6 ký nhận.

+ Lô 82 Bó Lá (5,0 ha) ngày 10/01/1993 do ông Nguyễn Trọng N3, Chủ tịch xã T ký nhận.

+ Lô 65 H (22,0 ha) Công ty có thông báo giao ngày 06/06/1992 cho UBND xã T (kèm theo Thông báo số 75/TB-KT ngày 06/06/1992).

1.2 Giao tiền (80.190.000, tương đương 267,3 ha)

+ Lần 1: Ngày 18/09/1990 Công ty đã bàn giao cho UBND xã T số tiền là 40.095.000 (tương đương 133,65 ha) do ông Nguyễn Trọng N3, Chủ tịch xã T ký nhận.

+ Lần 2: Ngày 08/01/1991 Công ty đã bàn giao cho UBND xã T số tiền là 40.095.000 đồng (tương đương 133,65 ha) do ông Nguyễn Trọng N3, Chủ tịch xã T ký nhận.

Việc trả đất cho người dân UBND xã T đã có biên bản bàn giao đất cho 26 hộ dân ngày 12/07/2006 (trích biên bản... *UBND xã T giao diện tích đất 275.791 m² cho 26 hộ dân phân chia theo tỷ lệ do dân tự thỏa thuận, mọi thắc mắc, khiếu nại về sau này trong lô 54b UBND xã T không giải quyết*).

Ngày 14/08/2006 Công ty đã có Công văn số 521/CV-KT gửi UBND tỉnh B, UBND huyện T, UBND xã T về việc bàn giao lô 54b cho UBND xã T.

2. Công ty C2 được thành lập ngày 25/02/1982 theo Quyết định số 103/TCCS-QĐ (đổi tên từ Nông trường Quốc doanh Cao su P thành Công ty C2). Công ty được UBND tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) ban hành Quyết định số 06/QĐ-UB ngày 06/01/1989 về việc thuận quy hoạch ranh giới đất trồng cao su của Công ty C2.

3. Về phần diện tích 0,95ha của bà Nguyễn Thị O có thuộc thửa 2,3 tờ bản đồ số 42. Trước đây Công ty được Nhà nước giao đất và thành lập bản đồ địa chính chỉ thể hiện tên lô và diện tích, không thể hiện số tờ, thửa.

4. Về phần chi trả đất và tiền Công ty đã giao cho UBND xã T thực hiện và Công ty thống nhất theo Quyết định số 2690/OD-UBND ngày 24/10/2006 của Nguyễn Thị O, ngụ ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng ông Bô Văn L2 trình bày:* Ông L2 nguyên là cán bộ nông nghiệp của xã T, không quan hệ bà con hay thân thuộc gì với ông G, không có mâu thuẫn gì với bà O. Vào những năm 1990, 1991 sau khi người dân được Công ty C2 trả đất và trả tiền thì UBND xã T xã chủ trì việc giao trả đất và tiền cho người dân. Về đất khi giao trả đất Công ty C2 giao trả vị trí đất là phần đất khác với các phần đất mà người dân đã khai phá trước đây là những phần đất còn hoang hóa, rừng chồi, hố bom. Vì lý do đó bà Nguyễn Thị O không có khả năng khai phá và trồng cây do tuổi cao sức yếu nên mới nhờ ông L2 tìm người mua cho bà O, cùng với bà O nhiều người khác cũng có ý định bán và nhờ y như vậy. Biết ông Đặng Văn G là người địa phương khác đến muốn mua nên ông L2 dẫn ông G đến nhà bà O để hai bên tự thỏa thuận một cách chi tiết việc mua bán. Sau khi ông G và bà O thỏa thuận xong thì được biết hai bên mua bán chốt giá là 150.000 đồng như giá của Công ty C2 đền bù trước đó.

Ngày 26/5/2005 tại văn phòng khu phố xã T, UBND xã đã lập biên bản hòa giải về việc khiếu nại về đất 27 hộ dân. Trong buổi làm việc này ông L2 có tham gia và đã trình bày: *“Mua bán tôi không biết, khi đi trả tiền có chở tôi đi, tôi công nhận việc trả tiền của Năm G là có sự thật”*. Ông L2 khẳng định việc mua bán ông chỉ là người dẫn đi và chỉ người muốn bán, còn việc mua bán thỏa thuận chi tiết là do hai bên tự thương lượng ông không can thiệp, sau khi đồng ý việc mua bán với nhau ông có giúp hai bên viết giấy tay thỏa thuận mua bán giữa hai bên và chứng kiến việc trả tiền.

Cũng theo nội dung biên bản hòa giải này còn thể hiện nội dung: *căn cứ theo văn bản của đoàn 62 và văn bản của Công ty C2 đất bà O có bị mất nhưng đã được Công ty đền bù xong không còn nợ theo 27 hộ dân.*

Sau này bà O khiếu nại đòi lại 1,9 hecta đất do công ty C2 trưng dụng và được UBND huyện T xác nhận bà O chỉ có 0,95 hecta và đã nhận đất nhận tiền từ năm 1990, 1991, phần đất đã bán cho ông G nên không còn, bác khiếu nại 0,95 hecta còn lại theo quyết định số 2690/UBND ngày 24/10/2006. Theo nội dung quyết định này thì giữ nguyên hiện trạng diện tích 0,95 ha nêu trên cho công ty C2 để công ty giao trả cho các hộ dân còn thiếu không bao gồm bà O.

Thực tế bà O đã bán đất cho ông G rồi nên nhiều năm nay bà O không khiếu nại gì với ông G mặc dù nhà ông G cách nhà bà O vài trăm mét. Mãi cho đến năm 2004 khi không xin được đất thêm trong 26 hộ dân bà mới khiếu nại. Nếu bà O không nhận đất nhận tiền thì bà O đã khiếu nại UBND xã T từ những năm 1990, 1991 chứ không phải đến năm 2004 mới đi khiếu nại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, các điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 104, các Điều 147, 157, 165, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 3 Luật đất đai 1993; Điều 105 Luật Đất đai 2003; Điều 166 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H đối với bị đơn ông Đặng Văn G về việc:

Buộc ông Đặng Văn G trả lại cho các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị O phần đất có diện tích 5.000m² trong tổng diện tích đất 26.544m² hiện ông G đang quản lý, sử dụng, đất tọa lạc tại: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương;

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W259197, số vào sổ 00213/QSDĐ/791QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 31/03/2003 cho ông Đặng Văn G.

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

Ngày 28/4/2025, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Đăng T1 trình bày:

Về nguồn gốc đất: Năm 1960 đến năm 1962 gia đình của bà O khai phá diện tích khoảng 0,95ha đất để sản xuất, địa chỉ thửa đất xã T. Gia đình bà O đã sử dụng liên tục từ đó cho đến năm 1984. UBND xã T thu hồi toàn bộ diện tích đất nói trên giao cho Công Ty C2 (nay là tổng Công ty cổ phần C2) có trụ sở tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương để trồng cao su.

Năm 1990 UBND tỉnh S (nay tỉnh Bình Dương) đã ban hành Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 21/03/1990, về việc thành lập đoàn kiểm tra xác minh lại đất vườn cây cao su tư nhân. Hiện do công ty C2 quản lý, để có kế hoạch bàn giao trả lại 275.113m², thuộc lô 54B cho 26 hộ dân sử dụng, sản xuất, trong đó có diện tích 0,95ha của bà O.

Ngày 14/07/1990 Công ty C2 có tờ trình gửi UBND tỉnh S xin cấp kinh phí. Nội dung tờ trình có thể hiện rõ mục đích xin cấp kinh phí để cày khai hoang giao trả lại đất cho dân canh tác gồm các xã T và H. Trong đó có diện tích 9.500m² của bà O. Thuộc hai thửa, thửa thứ nhất có diện tích 5.000m² thuộc xã H, thửa thứ hai có diện tích 4.500m² thuộc xã T. Trong quá trình giao trả lại đất nông nghiệp bị thu hồi cho dân sản xuất. Thời gian giao trả đất kéo dài khoảng 10 năm. Đến năm 2003 việc bàn giao đất cho dân lần thứ 02 hoàn tất. Nhưng UBND xã T không trả diện tích 5.000m² cho bà O. Năm 2004 bà O có đơn khiếu nại về việc UBND xã T không trả lại 5.000m² đất cho bà O theo Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 21/03/1990 của UBND tỉnh S.

Ngày 10/12/2004 UBND xã T có công văn số 05/CV-UB trả lời về việc khiếu nại bà O, ngụ ấp B, xã T, T. Nội dung công văn nêu rõ: Đến năm 1991 khi có Quyết định số 62 của UBND tỉnh S giao trả tiền, đất cho các hộ dân bị thu hồi. Khi đó bà O đến UBND xã đã ký nhận vào sổ giao nhận đền bù (theo thứ tự số 134). Bà O đã được nhận 02 lần đền bù cả tiền và đất là không có cơ sở vì Bà O không biết chữ. Bà O khẳng định chưa nhận đất và tiền theo quyết định số 62. không bán đất cho ông G, không nhận 150.000 đồng tiền bán đất cho ông G.

Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định:

Năm 1984, công ty C2 phước H4 có trưng dụng của bà Nguyễn Thị O diện tích đất 0,95ha thuộc lô 54B, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 42 nằm trong tổng diện tích đất 275.113m² (đo bao) tọa lạc tại ấp B, xã T. Năm 1990 công ty tiến hành bồi hoàn về tiền và đất (đợt 1) cho 271 hộ dân tại xã T, bà Nguyễn Thị O (số thứ tự 134) được đền bù 135.000 đồng và trả lại 5.000m². Năm 2004, khi UBND xã chỉ trả đợt 3 cho 26 hộ dân còn lại thì bà O có đơn yêu cầu trả đất. Tại Công văn số 05 CV-UB ngày 10/12/2004, UBND xã T xác định “Đến năm 1991 khi có quyết định số 62 của UBND tỉnh S giao trả tiền cho các hộ dân bị mất đất 300.000 đồng/ha”. Khi đó bà O đến UBND xã ký nhận vào sổ giao nhận đền bù số thứ tự 134, bà O nhận 02 lần, lần 01: 0,5ha đất ở vị trí đập trắng thuộc xã H, B, lúc đó hiện trạng là rừng chồi, cây bụi, già yếu không lao động trực tiếp nên bà đã đồng ý bán cho ông Đặng Văn G ấp 2, xã T với số tiền 150.000 đồng, trước sự chứng kiến của ông Bò Văn L2 và bà con cận ranh.

Tòa án căn cứ vào Công văn số 05/CV-UB ngày 10/12/2004 của UBND xã T về việc trả lời khiếu nại của bà Nguyễn Thị O. Để giải quyết vụ án là bỏ sót các tình tiết, chứng từ có trong hồ sơ vụ án, dẫn đến nhận định sai về bản chất vụ án là vi phạm quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Công văn số 05 này không đảm bảo giá trị pháp lý về hình thức và nội dung, không căn cứ vào tài liệu, chứng cứ như sau:

Về hình thức: Theo Quy định tại khoản 1 Điều 8 Mục 2 Nghị định số 67/1999/NĐ-CP ngày 07/8/1999: Chủ tịch UBND cấp xã phải có trách nhiệm giải quyết khiếu nại, kết quả khiếu nại phải bằng quyết định giải quyết khiếu nại. không phải bằng Công văn số 05 ngày 10/12/2004. UBND xã T áp dụng hình thức văn bản bằng công văn để giải quyết khiếu nại là không đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: UBND xã T nêu rõ việc giải quyết giao trả tiền và đất 02 lần cho bà O, bà O đã ký nhận vào sổ giao nhận tiền và đất là không có cơ sở. Vì bà O chưa nhận tiền và đất, bà O không biết chữ nên không thể ký vào sổ, danh sách những người nhận tiền và đất khi bị thu hồi như danh sách UBND xã T cung cấp là không có căn cứ.

Việc UBND xã T xác nhận: Bà O nhận 5.000m² đất lúc đó hiện trạng khu đất là rừng chồi, cây bụi bà O già yếu không lao động trực tiếp được nên đồng ý bán cho ông G. UBND xã T dựa vào lời khai của ông G và ông Bồ Văn L2 làm cơ sở xác định bà O bán đất cho ông G là trái quy định, không đảm bảo tính pháp lý. Vì không có văn bản nào ghi nhận việc ông G mua 5.000m² đất của bà O. Cũng không có chứng từ nào ghi nhận việc bà O nhận 150.000 đồng của ông G. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Công văn số 05 và lời khai của bị đơn, người làm chứng để nhận định việc bà O đã bán 5.000m² đất cho ông G để nhận 150.000 đồng, đủ cơ sở công nhận việc giao dịch này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H với bị đơn ông Đặng Văn G về việc buộc ông Đặng Văn G trả lại cho đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị O diện tích 5.000m² tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, do bản án sơ thẩm chưa phù hợp nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phạm Văn S1 trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Lê Thị Mỹ H1 trình bày: Bác bỏ việc bà H1 cho rằng bà O không bán đất cho ông G bởi vì ông G không phải là người địa phương ở đây, ông G là người nơi khác đến cho nên không có mối quan hệ nào với người dân địa phương cho nên muốn biết đất này có mua hay không thì phải thông qua người ở địa phương, ở đây cũng có ông Bồ Văn L2. Về nguồn gốc đất phía bị đơn thống nhất về nguồn gốc đất là do Công ty C2 trả lại cho Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban nhân dân xã T đã trả lại cho bà O gồm 02 phần: 01 phần là 0,45ha nhận bằng tiền 135.000 đồng và 01 phần là 0,5ha. Ông G mua được phần đất này thông qua ông L2 và cũng từ chỗ bà O không muốn làm trên đất này do đất có hố bom nên mới đề xuất ông L2 kiếm người mua và ông G không phải mua một mình đất của bà O mà còn mua của người khác, tổng diện tích là 2,5ha, khi đi mua và trả tiền thì có bà T4 làm chứng, bà T4 là người sát ranh nhà bà O. Ngoài ra, trong hồ sơ có tổng là 13 người làm chứng, trong khi phía bà O không có bất kỳ một người làm chứng nào xác định không có việc mua bán giữa bà O với ông G. Đất phía nguyên

đơn đang tranh chấp cũng không đúng vị trí nguyên đơn đang tranh chấp, lúc trước phân lô là phân trên bản đồ, bà O có được biết là đất bà ở chỗ đó nhưng cũng không vào và bà O đã bán rồi. Bà O cách đất có 500m. Từ năm 1991 sau khi mua bà O hoàn toàn không có khiếu nại. Đến năm 2004 bà O có khiếu nại nhưng không phải khiếu nại đất ông G mà khiếu nại Ủy ban nhân dân vì thời điểm này Ủy ban có trả đất cho 26 hộ dân. Bà O cho rằng bà có 1,9 hecta chứ không phải là 0,95ha cho nên bà O khiếu nại xin thêm. Khi Ủy ban xác định có 0,95ha thì bà O đã lấy 135.000 đồng, còn lại bà O bán cho ông G là 150.000 đồng. Ủy ban cho Ban Thanh tra xác minh, trong đó Ủy ban nhân dân xã T mới có Công văn trả lời số 05 và trên cơ sở văn bản trả lời đến năm 2006 thì Ủy ban nhân dân huyện T mới có văn bản giải quyết khiếu nại trong đó có nội dung bác bỏ việc xin thêm đất của bà O. Từ năm 2004 cho đến năm 2017 bà O hoàn toàn không có đi khiếu nại ông G về việc đòi đất. Trong nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng việc cấp đất là do khai phá trong khi đất ông G là đất mua. Thời điểm đó đất ở đó hoang vắng, không có giá trị và khi cấp là cấp đại trà vì kê khai như thế nào thì do Ủy ban hướng dẫn đại trà cho nên trên cơ sở mua đó cán bộ địa chính hướng dẫn cho ông G khai phá nên ông G mới đi khai phá chứ thực sự nếu ông G không mua thì ông G không thể nào lập đất được bởi vì Ủy ban nhân dân cấp xã là người biết rõ đất này là của bà O được nhận. Ông G là người địa phương khác đến thì không thể tự ý khai thác mà không có sự đồng ý của bà O được. Quá trình sử dụng đất của ông G là hợp pháp, việc cấp đất là hợp pháp, quá trình đăng ký kê khai vào đợt đăng ký đại trà thì bà O cũng không đăng ký kê khai và ông G là người đăng ký kê khai, bà O biết cũng không khiếu nại, cho đến năm 2003, 2004 khi có giải quyết cho 26 hộ thì bà O lúc đó mới đi xin, bà O khiếu nại Ủy ban nói rằng chưa nhận đất cho đến 17 năm sau là năm 2017 bà O mới đi khởi kiện ông G, 03 lần đều rút đơn. Bà O chết thì bà H1 mới kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O để khởi kiện. Các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện rõ ông G mua bán và không phải nói không có giấy tờ mua đất, không có giấy tờ giao tiền mà còn phải căn cứ vào các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, lời làm chứng của những người có đất sát ranh bà O, quá trình sử dụng đất hợp pháp, không có khiếu nại. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về việc quản lý, sử dụng đất hợp pháp, lời trình bày của những người làm chứng sát ranh đất bà O và người dẫn ông G đi mua đất để xác định việc cấp đất là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích 5.000m², thuộc một phần

thửa đất số 01, tờ bản đồ số 07 có nguồn gốc của bà O. Chính phần đất này năm 1990 Công ty C2 phối hợp với Ủy ban nhân dân xã T chi trả đất và tiền cho hộ bà O. Như vậy, bà O là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất tranh chấp này. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O là chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Ngoài ra, ông G là người quản lý, sử dụng đất, trồng cao su trên đất. Tại phiên tòa hôm nay, ông G xác định đã bỏ công ra tôn tạo đất, bồi đắp hố bom, trồng cây cao su nhiều đợt. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định làm rõ giá trị công lao của ông G bỏ ra trên phần đất nêu trên. Với những vi phạm nêu trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Hữu Đ làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại 26, 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và Công văn số 05 CV-UB ngày 10/12/2004 của UBND xã T để xác định vào năm 1991, khi Nhà nước trả lại đất và bồi thường cho bà O với diện tích 0,95ha thì bà O đã ký nhận vào sổ giao nhận đền bù (theo thứ tự số 134), trong đó bà O nhận 0,5ha đất ở vị trí Đập Trắng (nay thuộc xã H, B) nhưng do bà O già yếu không lao động trực tiếp được nên bà đã bán cho ông Đặng Văn G với số tiền là 150.000 đồng có sự chứng kiến của ông Bồ Văn L2.

Thấy rằng, theo nguyên đơn trình bày nguồn gốc 0,95ha là do bà O và ông M (chồng bà O) khai phá vào năm 1960 để sản xuất trồng hoa màu và sử dụng đến năm 1984 thì bị UBND xã T thu hồi để giao cho Công ty C2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ trong diện tích 0,95ha đất này có công sức đóng góp

của ông M như lời nguyên đơn trình bày hay không? Nếu có thì việc chuyển nhượng 0,5ha đất (nằm trong diện tích 0,95ha đất được Nhà nước trả lại cho hộ bà O) giữa bà O với ông G vào năm 1991 thì chồng bà O là ông M có biết hay không? Ông M có đồng ý với việc chuyển nhượng này hay không?

Mặt khác, thời điểm năm 1991 bà O mới 57 tuổi nhưng lại cho rằng bà O tuổi già yếu không trực tiếp lao động; Vậy thì thời điểm đó hộ khẩu của bà O gồm có những ai? Chồng con của bà O gồm ông M, ông Đ, bà S, bà H, ông P có sống chung nhà với bà O hay không? Và những người này có nhu cầu sử dụng phần đất tranh chấp hay không?

Ngoài ra, nguyên đơn trình bày bà O là người không biết chữ; Như vậy có việc thời điểm năm 1991 bà O không biết viết chữ và biết đếm hay không? Người ký tên vào danh sách nhận tiền năm 1991 (theo sổ thứ tự 134 do Ủy ban nhân dân thị trấn T cung cấp) có đúng là chữ ký của bà O hay không? Đồng thời, bà O có ký vào giấy thỏa thuận bán đất cho ông G hay không? Trường hợp bà O không biết chữ và không biết đếm thì ai là người ký vào giấy mua bán đất và ký giao nhận tiền với ông G?

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, những vấn đề nêu trên chưa được cấp sơ thẩm làm rõ nhưng lại xác định bà O không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho ông G và ông G đã thanh toán là có thật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn.

[2] Với những thiếu sót nghiêm trọng nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm; Nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Hữu Đ; Hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Hữu Đ không phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Hữu Đ. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày

21/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Hữu Đ không phải nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (5)
- Người làm chứng; (14)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh