TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 246/2024/DS-PT
Ngày 09-5-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC 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 Công Lực;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 09 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 608/2023/TLPT-DS ngày 12/12/2023 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất"; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2024/QĐ-PT ngày 13/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2024/QĐ-PT ngày 12/4/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Phước B, sinh năm 1944; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (đã chết ngày 11/02/2023).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Phước B gồm:

1.1. Bà Trần Kim L, sinh năm 1966; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bà Trần Kim L bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 31/2023/QĐDS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ đương nhiên: bà Trần Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1967;

1.3. Bà Trần Kim C, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.4. Ông Trần Hữu V, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.5. Ông Trần Hữu H, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1972; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.7. Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1976; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Kim T2: bà Trần Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023). Bà Trần Kim C có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Đoàn Thị V1, sinh năm 1964; địa chỉ: số nhà F, đường N, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Thị V1: bà Mai Thị Vân A là Luật sư của Chi nhánh 1 - Công ty L3; thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Bà V1 và Luật sư Mai Thị Vân A có mặt.

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

+ Ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1966; địa chỉ: số nhà F, đường N, Tổ A, Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh đồng Nai. Có mặt.

+ Bà Đoàn Thị Mỹ H1, sinh năm 1969; địa chỉ: số nhà H, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Đoàn Thị H2, sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1936; địa chỉ: số A H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (chết ngày 16/8/2021).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị P, gồm có:

1. Bà Đoàn Thị V1, sinh năm 1964.

2. Ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: số nhà F, đường N, Tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh đồng Nai.

3. Bà Đoàn Thị Mỹ H1, sinh năm 1969; địa chỉ: số H, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Đoàn Thị H2, sinh năm 1963; địa chỉ: số A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1972; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

+ Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1948; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Đoàn Văn Q: bà Nguyễn Thị Phương H3, sinh năm 1985; địa chỉ: số nhà A đường P, tổ F, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 09/01/2024). Bà H3 có mặt.

+ Ông Từ Văn D, sinh năm 1962; địa chỉ: số nhà B, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Văn B1, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn B1: bà Nguyễn Thị Phương H3, sinh năm 1985; địa chỉ: số nhà A đường P, tổ F, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 03/01/2024). Bà H3 có mặt.

+ Bà Trần Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ: số nhà A, đường H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1959; địa chỉ: số nhà C, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh B; địa chỉ: số I đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh B; địa chỉ: Tháp B, tầng D, Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đoàn Thị V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 01 năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do bà Trần Kim C làm đại diện hợp pháp trình bày:*

Cha mẹ bà B là cụ Đoàn Văn Đ (chết năm 1983) và cụ Dương Thị T4 (chết năm 1987) có sáu người con gồm:

1/ Ông Đoàn Văn Ấ (đã chết).

2/ Ông Đoàn Văn H4 (đã chết).

3/ Ông Đoàn Văn T5 (đã chết). Ông T5 có vợ là bà Nguyễn Thị P (đã chết); ông T5 và bà P và có 05 (năm) người con gồm: Ông Đoàn Văn Q1 (đã chết), bà Đoàn Thị V1 (là bị đơn), bà Đoàn Thị H2, bà Đoàn Thị Mỹ H1; ông Đoàn Văn T3.

4/ Bà Đoàn Phước B (đã chết ngày 11/02/2023 - Theo Trích lục khai tử số 85/2023/TLKT-BS ngày 13/02/2023 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai). Bà B có chồng là ông Trần Văn T6 (sinh năm 1933, chết năm 1971); bà B và ông T6 có 06 (sáu) người con gồm: bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H và ông Trần Hữu T1. Bà B có chồng thứ hai là ông Nguyễn Công T7 (sinh năm 1925; chết năm 2003); bà B và ông T7 có 01 người con là Nguyễn Kim T2.

5/ Ông Đoàn Văn N.

6/ Ông Đoàn Văn Q.

Sinh thời, cha mẹ bà B tạo lập được các phần đất và đã phân chia cho các con các phần đất có tục danh như sau: Ông Đoàn Văn Ấ được chia đất ở H; ông Đoàn Văn H4 và ông Đoàn Văn T5 được chia đất ở B; bà Đoàn Phước B được chia phần đất ở C với diện tích khoảng 2,2ha (trong đó có diện tích đất khoảng 4.349m^2 thuộc thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 và 566 hiện đang có tranh chấp); ông Đoàn Văn Q được chia đất ở B.

Năm 1979, khi phân chia đất cho bà B, cụ Đ và cụ T4 có lập văn bản phân chia phần đất ruộng Cây Cầy nay thuộc ấp A, xã T cho bà B với diện tích khoảng 2,2ha. Từ năm 1979 đến năm 1982, bà B cho 02 anh em ruột là ông Trần Công C1 và ông Trần Thái B2 thuê để canh tác toàn bộ phần đất được chia (bao gồm cả 07 thửa đất hiện đang có tranh chấp). Đến năm 1983, toàn bộ phần đất được chia diện tích khoảng 2,2ha (bao gồm cả 07 thửa đất đang tranh chấp) được đưa vào Tập đoàn 1 (sau đó là Hợp tác xã) sản xuất nên ông C1, ông B2 không thuê nữa.

Năm 1988, Hợp tác xã giải thể trả lại đất cho bà B. Từ năm 1988 đến năm 2000, bà B cùng ông N và các con ông N (gồm: Bà Đoàn Thị Huỳnh A1, ông Đoàn Thanh P1, ông Đoàn Thanh V2, ông Đoàn Hoàng L1) cùng nhau canh tác trên phần đất được chia 2,2ha (kể cả 07 thửa đang tranh chấp); ông N và các con của ông N hàng năm vẫn trả hoa lợi cho bà B. Đến năm 2000, do sức khỏe yếu nên bà B để lại toàn bộ diện tích 2,2ha (kể cả 07 thửa đang tranh chấp) cho các con của ông N thuê trồng lúa. Như vậy, toàn bộ diện tích đất 2,2ha trên, bà B cho ông Đoàn Văn N và các con của ông N (gồm Đoàn Thị Huỳnh A1, Đoàn Thanh P1, Đoàn Thanh V2, Đoàn Hoàng L1) thuê từ năm 1988.

Trong quá trình bà B, ông N và các con của ông Nguyên canh t diện tích đất khoảng 2,2ha do cha mẹ cho bà B thì khoảng thời gian vào năm 1999 ông T5 cũng trồng lúa tại phần đất Bàu Lớn (phần đất ông T5 được cha mẹ chia cho), khi

phần đất của ông T5 tại B bị ngập nước thì ông T5 có mượn bà B các thửa đất 393, 441, 442, 502, 505 để bắt mạ (ông T5 chỉ mượn 05 thửa đất này mà không mượn thửa đất 727 và 566). Đến năm 2012, bà B cho ông Trần Văn B1 thuê toàn bộ phần đất 2,2ha (kể cả 07 thửa đang tranh chấp) để trồng tràm (việc cho thuê chỉ bằng lời nói) và ông B1 có trả cho bà B số tiền thuê là 3.000.000 đồng/năm. Năm 2013, ông B1 biết bà V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 07 thửa đất đang tranh chấp (khoảng hơn 4.000m^2) nên ông B1 chuyển qua thuê 05 thửa đất đang tranh chấp với bà V1 gồm thửa 393, 441, 442, 502, 505 (có diện tích khoảng 3.600m^2); diện tích đất khoảng 1,7ha (không có tranh chấp) và 02 thửa đất 727 và 566 (trong tổng diện tích đất 2,2ha ông B1 đã thuê của bà B vào năm 2012) thì ông B1 không thuê của bà B nữa, cây tràm đã trồng trên diện tích đất này thì ông B1 chuyển nhượng cho ông Đoàn Thanh V2, đồng thời từ khi ông B1 trả lại đất thì ông V2 tiếp tục thuê của bà B (gồm 1,7ha không tranh chấp và 02 thửa 727 và 566). Như vậy, ông V2 thuê đất của bà B từ năm 2013 đến cuối năm 2015, trong thời gian này thì ông V2 có trả cho bà B số tiền 20.000.000 đồng. Đầu năm 2016, sau khi ông V2 không thuê nữa thì bà B cho ông Đoàn Hoàng L1 thuê thửa 727 và 566 đang tranh chấp và các thửa đất không tranh chấp khoảng 1,7h để ông L1 trồng tràm; ông L1 thuê đến khi đất có tranh chấp thì ông L1 khai thác tràm vào năm 2019, do đất có tranh chấp nên không ai thuê, không ai canh tác trên phần đất tranh chấp, hiện phần đất tranh chấp là đất trống.

Đầu năm 1998, Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), ông T5 có gặp bà B hỏi mượn giấy tờ đất ruộng Cây Cầy mà cụ Đ, cụ T4 đã viết cho bà B. Khi đó, ông T5 có nói là đi kê khai với chính quyền và bà B đã đưa cho ông T5. Ông T5 đi kê khai và tự ý điền vào tờ "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 09/3/1998" cho bà B và tự ý ký tên bà B và đơn nhưng không có 07 thửa đất đang tranh chấp. Khi ông T5 đi kê khai thì bà B không biết.

Một thời gian sau, bà B nhận được GCNQSDĐ do một người bà con mang đến và phát hiện thiếu diện tích đất. Khi đối chiếu trên thực địa với bản đồ thì thiếu các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27 tại xã T với tổng diện tích 4.349m^2. Cũng trong năm 1999, bà B yêu cầu ông T5 trả lại phần đất trên thì ông T5 có hứa sẽ trả lại nhưng sau đó ông T5 bị bệnh nặng và chết vào năm 2007 nên việc trả lại đất không được thực hiện.

Ông T5 chết không để lại di chúc. Năm 2008, bà Đoàn Thị V1 biết rõ việc ông T5 có hứa trả lại 07 thửa đất cho bà B nên nói với ông Trần Hữu T1 (là con của bà B) giả chữ ký, chữ viết mang tên Đoàn Văn T5 và in dấu vân tay vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được lập sẵn để sang tên quyền sử dụng đất từ ông T5 qua cho bà V1, bà V1 có hứa khi bà V1 được đứng tên quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách trả 07 thửa đất tranh chấp cho bà B. Ngày 25/12/2008, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T (nay là huyện B) cấp GCNQSDĐ số vào sổ H01061 và H01064 cho bà Đoàn Thị V1; nhưng sau đó, bà V1 không thực hiện lời hứa trả lại cho bà B 07 thửa đất tranh chấp.

Do đó, bà Đoàn Phước B khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị V1 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 4.249,7m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế, trong đó, 3.830,3m^2 thuộc các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27; diện tích 234,7m^2 thuộc thửa 565; diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 724; diện tích 20,7m^2 thuộc thửa 270, tờ bản đồ 28; diện tích 129m^2 thuộc thửa 333; diện tích 32,9m^2 thuộc thửa 1, tờ bản đồ 27) tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, do bà B đã chết nên yêu cầu bà V1 trả lại cho các đồng thừa kế của bà B.

Đối với diện tích 7,9m^2 thuộc thửa 240, tờ bản đồ 28 tại xã T là đất công (đất nghĩa trang) do UBND xã T quản lý thì bà B trả lại cho Nhà nước.

Bà C thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 23/4/2018 và thống nhất với Biên bản thỏa thuận giá ngày 12/3/2020. Không yêu cầu đo đạc, định giá và giám định lại. Đối với phần diện tích đất bị giải tỏa thì đề nghị trả tiền bồi thường cho các đồng thừa kế của bà B.

** Bị đơn bà Đoàn Thị V1 trình bày:*

Thống nhất với nguyên đơn về quan hệ thân tộc, huyết thống. Về nguồn gốc đất tranh chấp thuộc các thửa đất 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ số 27 là do ông Đoàn Văn Q (em ruột ông T5) khai hoang năm 1976 rồi đến năm 1982 cho lại ông Đoàn Văn T5 quản lý, sử dụng. Đến năm 1999, ông T5 đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và ngày 21/4/1999 được UBND xã T xác nhận đồng ý cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 22/9/1999 được UBND huyện T (nay là huyện B) cấp GCNQSDĐ cho ông Đoàn Văn T5. Ông T5 sử dụng đến năm 2005 thì về thành phố B sinh sống. Từ năm 2005 đến năm 2007, ông T5 cho ông Nguyễn Văn T8 thuê đất trồng lúa. Đến năm 2007, ông T5 bệnh nặng và qua đời. Khi còn sống thì ông T5 có ký sẵn và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng không ghi ngày tháng. Sau khi ông T5 mất thì các anh chị em trong gia đình đã thống nhất để lại toàn bộ phần đất do ông T5 được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn và có lập văn bản họp gia đình vào ngày 10/5/2008. Sau khi được gia đình thống nhất thì bà V1 đã đến UBND xã T chứng thực hợp đồng tặng cho và đăng ký làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/12/2008, bà V1 được cấp GCNQSDĐ các thửa đất trên. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà V1 không sử dụng mà cho ông Trần Văn B1 thuê để trồng tràm từ năm 2007 đến năm 2011, việc cho đất có lập văn bản và có xác nhận của chính quyền địa phương. Hiện số tràm của ông B1 đã thanh lý, hiện nay trên đất chỉ còn một số cây tràm tự mọc. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà V1 không đồng ý trả lại đất vì lý do nguyên đơn nêu là không đúng sự thật, đất có nguồn gốc của ông T5 để lại cho bà V1, cả ông T5 và bà V1 đều được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất trên.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 23/4/2018 và thống nhất với Biên bản thỏa thuận giá ngày 12/3/2020. Không yêu cầu đo đạc, định giá và giám định lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đoàn Văn T3, bà Đoàn Thị H2 và bà Đoàn Thị Mỹ H1 trình bày:* thống nhất với lời trình bày của bà Đoàn Thị V1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đoàn Văn Q trình bày*:

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Q khai hoang từ năm 1976 đến năm 1982. Năm 1982, ông Q để lại cho ông T5 tiếp tục khai hoang và quản lý, sử dụng. Diện tích đất cụ thể thì ông Q không rõ vì thời điểm đó không đo đạc được. Khi gia đình có chuyện buồn nên gia đình không thể canh tác mà để cho anh trai là ông Đoàn Văn T5 tiếp tục khai hoang, sử dụng và hoàn thiện. Việc bà B nói các phần đất tranh chấp có nguồn gốc do thừa kế là hoàn toàn không chính xác.

** Người có quyền lợi, nghĩa quan - bà Trần Kim C trình bày:*

Ranh đất giữa phần đất tranh chấp mà bà C chỉ đo đạc với phần đất bà C hiện đã được cấp GCNQSDĐ rõ ràng nên không có tranh chấp gì về ranh đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa quan - ông Trần Văn B1 trình bày:*

Năm 1975 giải phóng, mọi người về quê, trong khi đó gia đình ông B1 cũng về quê tại Ấp A, xã T. Ruộng đất nhà ông B1 đang canh tác cách phần đất đang có tranh chấp giữa bà B và bà V1 khoảng 300m, vì vậy ông B1 biết rõ về ruộng của bà B là ruộng thuộc có bờ rõ ràng. Còn 07 thửa đất đang có tranh chấp lúc đó còn hoang hóa, cỏ cây hoang sơ để cho trâu bò ăn.

Khoảng năm 1977-1978, ông B1 thấy ông Đoàn Văn Q khai hoang trên 07 thửa đất gò đó, đến năm 1982 ông Q không làm nữa mà giao lại cho anh trai là ông Đoàn Văn T5 tiếp tục khai phá và hoàn thiện lên bờ gieo sạ lúa rẫy, sau đó có cấy lúa nước, có năm có thu hoạch, có năm mất trắng. Từ năm 2005 đến năm 2007, ông Nguyễn Văn T9 có thuê của ông T5 07 thửa đất đang tranh chấp gồm 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27 tại xã T. Khoảng cuối năm 2007, ông T9 không thuê nữa thì ông T5 có hỏi ông B1 có thuê đất thì ông T5 cho thuê. Ông B1 đồng ý và thuê 07 thửa đất đang tranh chấp và toàn bộ phần đất Bàu Lớn của ông T5. Việc ông B1 thuê đất có lập hợp đồng thuê và các lần giao nhận tiền thuê. Năm 2011-2012, ông B1 có thuê toàn bộ phần đất không tranh chấp 1,7ha đất Cây Cầy của bà B (nay là đất của bà Kim C) để trồng lúa. Khoảng năm 2012-2013, bà B lấy lại đất và trả lại tiền thuê đất mà ông B1 đã thanh toán trước cho bà B. Hiện ông B1 chỉ có thuê của bà V1 05 thửa đất đang tranh chấp và phần đất Bàu Lớn, còn hai thửa 727 và 566 ông Vũ c lấn qua để trồng tràm.

Ngày 25/3/2020, ông B1 đã thanh lý toàn bộ cây tràm trên đất tranh chấp và trả lại đất cho bà V1. Ông B1 đề nghị được nhận số tiền hơn 11.000.000 đồng tiền đền bù cây tràm trên đất do dự án mở đường T - Đất Cuốc bồi thường.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Hữu T1 trình bày:*

Ông T1 là con trai của bà Đoàn Phước B, ông T1 đồng ý toàn bộ lời khai của bà B (thống nhất với lời trình bày của bà Trần Kim C hiện nay). Sau khi ông

T5 chết thì khoảng năm 2008 bà V1 có nhờ ông T1 giả mạo chữ ký, chữ viết họ tên của ông Đoàn Văn T5 và in dấu vân tay vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho bà V1 đất, trong đó có 07 thửa đất mà hiện bà B tranh chấp. Bà V1 nói rằng ông T1 ký tên giả mạo chữ ký của ông T5 để bà V1 mang đến UBND xã T chứng thực hợp đồng tặng cho, sau khi bà V1 được ra sổ sẽ trả lại 07 thửa đất tranh chấp lại cho mẹ ông T1 là bà B. Ông T1 xác định chữ ký, chữ viết và dấu điểm chỉ "Đoàn Văn T5" trong Hợp đồng tặng cho là của ông T1. Ông T1 đồng ý với kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh B ngày 28/6/2018.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Thùy D1 trình bày:*

Ranh đất giữa thửa 333 với các phần đất tranh chấp rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Từ Văn D trình bày:*

Ranh đất thửa 270 với các thửa đất xung quanh rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh đất.

** Tại Biên bản xác minh ngày 20 tháng 3 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân xã T trình bày:*

Hiện trạng trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 64-2018 thể hiện phần đất đang tranh chấp có 4,4m^2 và 3,5m^2 thuộc thửa 240 do UBND xã T đang quản lý nên đề nghị trả lại phần diện tích này lại cho Nhà nước.

** Tại Văn bản số 730/UBND-NC ngày 26/3/2020 và Văn bản 2427/UBND-NC ngày 21/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện B trình bày*:

Nguồn gốc sử dụng đất các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 tờ bản đồ 27 tại xã T, theo GCNQSDĐ số 00638…QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999: Theo Đơn xin đăng ký, cấp GCNQSDĐ kê khai "Khai hoang năm 1976, thừa kế năm 1976 đến nay" và được UBND xã T xác nhận ngày 21/01/1999.

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số 00638…QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 cho hộ ông Đoàn Văn T5 được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại "Phần II thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" - Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số 00638 QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 không tiến hành đo đạc thực tế khu đất.

Nguồn gốc sử dụng các thửa đất 566, 1, 23, 24, 25, 157, 32, 33, 31, 26, 30, 27, 29, 48, 49, 28 tờ bản đồ 27, 34 tại xã T theo GCNQSDĐ số H01064 cấp ngày 25/12/2008 và các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 tờ bản đồ số 27 tại xã T theo GCNQSDĐ số H01061 cấp ngày 25/12/2008: Do bà Đoàn Thị V1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông Đoàn Văn T5 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã T chứng thực ngày 24/11/2008.

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số H01064 cấp ngày 25/12/2008 và GCNQSDĐ số H01061 cấp ngày 25/12/2008 cho bà Đoàn Thị V1 được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số H01064, H01061 ngày 25/12/2008 không tiến hành đo đạc thực tế các thửa đất.

Căn cứ Quyết định số 449…QĐ/ĐC ngày 27/5/1995 của Tổng cục Địa chính quy định ký hiệu loại đất như sau:

+ Mục đích sử dụng "Đất trồng cây hàng năm khác" ký hiệu "ĐRM".

+ Mục đích sử dụng "Đất ruộng lúa - lúa màu - C.Ruộng 1 vụ" ký hiệu "1L".

GCNQSDĐ số H01064 cấp ngày 25/12/2008 cho bà Đoàn Thị V1 đúng theo quy trình quy định tại Điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.

** Tại Công văn số 1090/TTPTQĐ-BTGPMB ngày 25 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương trình bày:*

Theo Quyết định số 3439/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 của UBND huyện B, tỉnh Bình Dương về việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư cho bà Đoàn Thị V1, thường trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để thực hiện giải phóng mặt bằng công trình đường T - Đất Cuốc đoạn qua xã T, huyện B. Theo văn bản nêu trên thì bà V1 được nhận tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ số tiền là 457.156.080 đồng. Qua rà soát, kiểm tra hồ sơ bồi thường, hỗ trợ liên quan đến bà Đoàn Thị V1 thì hiện nay, bà Đoàn Thị V1 chưa nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 3439/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 của UBND huyện B, tỉnh Bình Dương và số tiền trên hiện đang được quản lý tại tài khoản của ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 20/9/2023, Tòa án nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Phước B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn bà Đoàn Thị V1.

1.1. Buộc bà Đoàn Thị V1 có nghĩa vụ trả lại cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đoàn Phước B (gồm: bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2) quyền sử dụng đất có diện tích đất có đo đạc thực tế là 4.249,7m^2 (trong đó có: 3.830,3m^2 thuộc các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27; diện tích 234,7m^2 thuộc thửa 565; diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 724; diện tích 20,7m^2 thuộc thửa 270, tờ bản đồ 28; diện tích 129m^2 (13,1m^2 + 15,2m^2 + 100,7m^2) thuộc thửa 333; diện tích 32,9m^2 thuộc thửa 1 tờ bản đồ 27) tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

(Có bản vẽ kèm theo).

1.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01061 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01064 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp ngày 24/11/2008 cho bà Đoàn Thị V1 theo nội dung quyết định của Bản án này.

1.3. Bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án và được nhận quyền lợi của người có đất bị thu hồi để làm công trình đường T - Đất Cuốc theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Phước B về việc thanh toán lại cho ông Trần Văn B1 số tiền bồi thường cây trồng gắn liền với diện tích đất bị thu hồi là 11.650.000 đồng. Bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 có nghĩa vụ (trong phạm vi tài sản của bà Đoàn Phước B để lại) thanh toán cho ông Trần Văn B1 số tiền 11.650.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, giám định, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2024, bị đơn bà Đoàn Thị V1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ và không hợp pháp vì không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Do án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với các thửa 565, 724, 270 tờ bản đồ 28; thửa 333 và thửa 1, tờ bản đồ 27 tại xã T, huyện B. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định quyền sử dụng các thửa đất còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Các đương sự khai thống nhất cụ ông Đoàn Văn Đ (chết năm 1983) và cụ bà Dương Thị T4 (chết năm 1987) có 06 người con gồm:

- Ông Đoàn Văn T5 (chết năm 2007), có vợ bà Nguyễn Thị P (chết năm 2021). Ông T5 và bà P có 04 người con, gồm: Bà Đoàn Thị V1, ông Đoàn Văn T3, ông Đoàn Văn Q1 (chết năm 2019, không có vợ con), bà Đoàn Thị Mỹ H1.

- Bà Đoàn Phước B (chết ngày 11/02/2023). Bà B có chồng là ông Trần Văn T6 (chết năm 1971); bà B và ông T6 có 06 (sáu) người con gồm: Bà Trần Kim L; ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H và ông Trần Hữu T1. Bà B có chồng thứ hai là ông Nguyễn Công T7 (chết năm 2003); bà B và ông T7 có 01 người con là Nguyễn Kim T2.

- Ông Đoàn Văn Q;

- Ông Đoàn Văn N;

- Ông Đoàn Văn Ấ (đã chết);

- Ông Đoàn Văn H4 (đã chết);

Tuy nhiên, bản chất vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa 02 người con của cụ Đ, cụ T4 là bà Đoàn Phước B (đã chết) và ông Đoàn Văn T5 (đã chết). Nay, những người thừa kế của bà B và ông T5 là những người kế thừa các quyền và nghĩa vụ dân sự tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án không giải quyết tranh chấp di sản thừa kế, mặc dù trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn có trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ để lại (tặng cho) cho nguyên đơn sử dụng.

[1.2] Phạm vi giải quyết: Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2018, nguyên đơn bà Đoàn Phước B yêu cầu bị đơn trả lại 4.349 m^2 thuộc các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 tờ bản đồ 27 theo GCNQSDĐ số vào sổ H 01061 và thửa 566 tờ bản đồ 27, xã T, huyện B theo GCNQSDĐ số vào sổ H 01064 do UBND huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp cho bà Đoàn Thị V1 ngày 25/12/2008, nhưng theo đo đạc thực tế, 07 (bảy) thửa đất tranh chấp có diện tích 3.830,3m^2. Trong quá trình tham gia tố tụng, bà B và những người thừa kế của bà B không có đơn khởi kiện bổ sung và Tòa án cũng không có thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm đã xác định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại các thửa đất khác ngoài 07 thửa đất nêu trên, cụ thể như sau: diện tích 234,7m^2 thuộc thửa 565; diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 724; diện tích 20,7m^2 thuộc thửa 270, tờ bản đồ 28; diện tích 129m^2 thuộc thửa 333; diện tích

32,9m^2 thuộc thửa 1, tờ bản đồ 27 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 64 – 2018 ngày 23/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B: các thửa đất 565, 724 thể hiện trong GCNQSDĐ cấp cho bà C; thửa 270 thể hiện trong GCNQSDĐ cấp cho ông Đặng Minh C2 (ông C2 không tham gia tố tụng); thửa 333 thể hiện trong GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị Thùy D1. Như vậy, các thửa đất 565, 724, 270, 333 và 01 ngoài phạm vi khởi kiện ban đầu của bà B và các thửa đất 565, 724, 270, 333 thuộc quyền sử dụng của người khác, không phải của bà B và của bà V1. Trường hợp chủ sử dụng các thửa đất 565, 724, 270, 333 và bà B (nay là những người thừa kế của bà B) có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện và được giải quyết tại một vụ kiện khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với 07 thửa đất như đã thể hiện trong đơn khởi kiện ban đầu của bà B. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn một phần diện tích đất thuộc các thửa 565, 724, 270, 333 và 01 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự vì đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn và không đúng chủ thể. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với các thửa đất 565, 724, 270, 333 và 01.

[1.3] Thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại huyện B. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BU theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp theo quy định tại Điều 35, Điều 36, Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Thực hiện quyền kháng cáo: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo được coi là phù hợp.

[1.5] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Phiên tòa phúc thẩm không có mặt các đương sự: bà Đoàn Thị Mỹ H1, bà Đoàn Thị H2, ông Từ Văn D, bà Nguyễn Thị Thùy D1, UBND huyện B, UBND xã T, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương và Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh B, nhưng các đương sự này đã có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về chứng cứ: Vụ án này đã qua 03 lần xét xử sơ thẩm và 02 lần xét xử phúc thẩm, trong đó cả 02 lần xét xử phúc thẩm trước đó Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không thể giữ nguyên bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm và phải hủy bản án sơ thẩm vì lý do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Đến nay (xét xử phúc thẩm lần 3), các bên đương sự xác định không còn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và Tòa án hai cấp đã tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được để giải quyết.

[2.2] Xét thấy lời khai của các bên đương sự về nguồn gốc đất mâu thuẫn với nhau.

Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp là của nguyên đơn, vì khi còn sống cha mẹ nguyên đơn là cụ Đ và cụ T4 đã phân chia ruộng đất cho 06 anh em: Ông Đoàn Văn Ấ được chia vùng đất có tục danh Hóc Dầu; ông Đoàn Văn H4 và ông Đoàn Văn T5 được chia vùng đất Bàu Lớn; ông Đoàn Văn N được chia vùng đất Bàu Trên; ông Đoàn Văn Q được chia vùng đất Bàu Ngang; riêng phần đất bà Đoàn Phước B được chia vùng đất Cây Cầy với diện tích khoảng 2,2 ha, gồm 24 thửa (trong đó có 07 thửa đất tranh chấp 393, 441, 442, 502, 505, 566, 727). Thời điểm bà B được cha mẹ cho đất thì có lập giấy viết tay nhưng do tin tưởng ông T5 nên bà đã giao hết giấy tờ cho ông T5 để đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất cho bà, nhưng ông T5 đã tự ý đăng ký kê khai hết cho ông T5.

Bị đơn bà V1 cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc là do ông Đoàn Văn Q khai hoang năm 1976, đến năm 1982 ông Q cho lại ông T5 quản lý, sử dụng. Năm 1999, ông T5 đăng ký kê khai và được UBND huyện T (nay là huyện B) cấp GCNQSDĐ số 00638-QSDĐ/TU ngày 22/9/1999. Khi ông T5 còn sống thì ông T5 đã lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất cho bà V1. Sau khi ông T5 chết, bà V1 tiến hành đăng ký biến động sang tên bà V1 và được UBND huyện T (nay là huyện B) cấp GCNQSDĐ số H01064 ngày 25/12/2008 và số H01061 ngày 25/12/2008 nên bà V1 không đồng ý trả lại đất cho bà B.

Nguồn gốc đất tranh chấp trước thời điểm được cấp GCNQSDĐ chỉ thể hiện qua lời trình bày của các bên đương sự, của người làm chứng nhưng những lời khai này có tính chủ quan, có lợi cho một bên đương sự (hoặc đứng về một bên đương sự), không có chứng cứ chứng minh một cách rõ ràng, không được thể hiện bằng các giấy tờ về đất đai (kể cả giấy tờ được xác lập trước ngày 30/4/1975) hoặc bằng tài sản gắn liền đất như cây lâu năm, vật kiến trúc.

[2.3] Quá trình sử dụng đất cũng được các bên trình bày mâu thuẫn: Theo nguyên đơn, bà B là người được cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất và cho người khác thuê từ năm 1979, nhưng không được bị đơn thừa nhận và không có văn bản tặng cho, phân chia hoặc chứng cứ nào khác để chứng minh. Tình tiết các thửa đất được đưa vào tập đoàn sản xuất và được tập đoàn trả lại cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Trong khi đó, ông Đoàn Văn Q (em ruột của ông T5 và bà B) lại trình bày nguồn gốc đất do ông Q khai hoang, sử dụng một thời gian rồi giao lại cho ông T5 tiếp tục sử dụng. Người thuê đất, ông Trần Văn B1 cũng xác nhận thuê đất của ông T5, bà V1 và việc thuê đất, trả tiền thuê có giấy tờ chứng minh rõ ràng. Tài sản trên đất hiện nay là các cây tràm do ông B1, người thuê đất trồng.

[2.4] Xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ của các bên thấy rằng: Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn T5 do UBND xã T xác nhận ngày 21/4/1999 thì ông T5 đăng ký các thửa số 333 (thửa đất này ông T5 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D1 ngày 07/7/2004), 393, 441, 442, 502, 505,

566, 727 tờ bản đồ số 27 và các thửa số 1, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 48 tờ bản đồ số 34 nguồn gốc sử dụng là khai hoang năm 1976, thừa kế từ năm 1976 đến nay. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 09/3/1998 của bà Đoàn Phước B có xác nhận của UBND xã T ngày 21/4/1999 thì bà B đăng ký các thửa 392, 437, 714, 440, 439, 438, 444, 443, 672, 500, 501, 724, 506, 507, 564, 565 tờ bản đồ số 27 và thửa 20 tờ bản đồ số 33 (không có 07 thửa đất 393, 441, 442, 502, 505, 566, 727).

Tại Biên bản xác minh ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương được UBND xã T cung cấp sổ địa chính được lập năm 1999 thể hiện việc đăng ký sử dụng đất của ông Đoàn Văn T5, bà Đoàn Phước B, ông Đoàn Văn Ấ (do con ruột Đoàn Tuấn T10 đăng ký), ông Đoàn Văn H4, ông Đoàn Văn N, ông Đoàn Văn Q như sau:

+ Tại trang số 117, Sổ địa chính số 4 thể hiện bà Đoàn Phước B có đăng ký sử dụng các thửa 392, 437, 714, 440, 439, 438, 444, 443, 672, 500, 501, 724, 506, 507, 564, 565 tờ bản đồ số 27 và thửa 20 tờ bản đồ số 33 được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 00538 theo Quyết định số 719/QĐ-UB ngày 22/7/1999.

+ Tại trang số 193, Sổ địa chính số 4 thể hiện ông Đoàn Văn T5 và vợ là bà Nguyễn Thị P có đăng ký sử dụng thửa 249 tờ bản đồ số 28; các thửa 333 (đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D1 ngày 07/7/2004), 393, 441, 442, 502, 505, 566, 727 tờ bản đồ số 27; thửa 65 tờ bản đồ số 33; các thửa 1, 157, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 48, 49 tờ bản đồ số 34 được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 00500 và 00638 theo Quyết định số 719/QĐ-UB.

+ Tại trang số 183, Sổ địa chính số 4 thể hiện ông Đoàn Văn Q và vợ là Lương Thị G có đăng ký sử dụng thửa 236 tờ bản đồ số 28; các thửa 334, 335, 508, 563, 713, 725 tờ bản đồ số 27; các thửa 154, 157, 18, 19, 22 tờ bản đồ số 33được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 00492 và 00627 theo Quyết định số 719/QĐ-UB.

+ Tại trang số 17, 18, Sổ địa chính số 5 thể hiện ông Đoàn Văn H4 và vợ là bà Nguyễn Thị C3 có đăng ký sử dụng thửa 144 tờ bản đồ số 34; các thửa 104, 105, 106, 111, 199, 200, 203, 204, 205, 66, 67, 68, 69, 70 tờ bản đồ số 33; các thửa 121, 132, 133, 138, 139, 140, 50, 51, 74 tờ bản đồ số 34 được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 00459 và 00584 theo Quyết định số 719/QĐ-UB.

+ Tại trang số 32, 33, Sổ địa chính số 5 thể hiện ông Đoàn Văn N có đăng ký sử dụng thửa 114 tờ bản đồ số 28; các thửa 234, 719 tờ bản đồ số 10; thửa 208 tờ bản đồ số 19; các thửa 120, 121, 142, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 184, 185, 186, 284, 286, 287 tờ bản đồ số 28; thửa 160 tờ bản đồ số 33; các thửa 119, 135, 136, 137, 141, 142 tờ bản đồ số 34 được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 00481 và 00613 theo Quyết định số 719/QĐ-UB. Và tại trang số 38, Sổ địa chính số 7 đăng ký sử dụng các thửa 111, 112, 113, 114 tờ bản đồ số 34 được

cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 00480 theo HĐCN số 560 ngày 26/5/2003.

+ Tại trang số 37, 38, Sổ địa chính số 5 thể hiện ông Đoàn Tuấn T10 (là con của ông Đoàn Văn Ấ) và vợ là bà Trần Thị L2 có đăng ký sử dụng thửa 158 tờ bản đồ số 33; các thửa 111, 273, 274, 275, 278, 279, 39, 50, 50, 51, 65, 75, 76, 88, 89, 96, 97 tờ bản đồ số 28; các thửa 155, 156, 159 tờ bản đồ số 33 được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 00507 và 00652 theo Quyết định số 719/QĐ-UB.

Việc UBND huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp GCNQSDĐ cho các cá nhân nêu trên là phù hợp với sổ địa chính, hồ sơ đăng ký đất đai và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSDĐ.

[2.5] Căn cứ vào hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ thì thấy rằng bà Đoàn Phước B không đăng ký và không được cấp quyền sử dụng 07 thửa đất tranh chấp: 393, 441, 442, 502, 505, 727 và 566 tờ bản đồ 27, xã T, huyện B. Kết quả giám định ban đầu của Phòng K Công an tỉnh B kết luận "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất", đề ngày 09/3/1998 là do bà Đoàn Phước B ký tên, nhưng tại Kết luận giám định số 271/C09B, ngày 27/12/2018 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – V3 kết luận: Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên Đoàn Phước B dưới mục "người sử dụng đất ký" trên tài liệu "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" đề ngày 09/03/1998. Các kết quả giám định khác cho thấy chữ viết trên các hồ sơ đăng ký đều không phải của bà B và ông T5 hoặc không thể xác định được người viết. Tuy nhiên, kết luận giám định chữ ký, chữ viết của bà B và ông T5 trên các đơn đăng ký quyền sử dụng đất cũng không có ý nghĩa quyết định tính hợp pháp của việc cấp GCNQSDĐ. Các đơn đăng ký có thể được người khác (cán bộ địa chính) ghi hộ. Vấn đề cần chứng minh trong vụ việc này là ý chí thực của các bên như thế nào đối với các đơn đăng ký và GCNQSDĐ được cấp.

[2.6] Xét thấy, việc đăng ký kê khai để cấp GCNQSDĐ đã được UBND xã thông báo công khai đến các hộ gia đình, trong đó bà Đoàn Phước B, ông Đoàn Văn T5 và những người anh, em ruột trong gia đình đã tham gia đăng ký, có tên trong sổ địa chính và được cấp GCNQSDĐ như phân tích tại mục [2.4] nêu trên. Khi nhận GCNQSDĐ, bà B đương nhiên phải biết và buộc phải biết số lượng thửa đất và diện tích đất được cấp, nếu thấy còn thiếu so với số lượng thửa và diện tích đất đã đăng ký và đang sử dụng thì có quyền khiếu nại. Theo lời trình bày của bà B và sau này những người thừa kế của bà B đều cho rằng ông T5 là người đăng ký đất thay bà B và cố ý bỏ sót 07 thửa đất; khi nhận GCNQSDĐ thì bà B đã phát hiện ra thiếu đất và có đòi ông T5 trả lại, ông T5 có hứa trả nhưng sau đó không trả. Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận có sự việc này và nay phía nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc phản đối hoặc tranh chấp với ông T5 vào thời điểm ông T5 (và kể cả khi bà V1) được cấp GCNQSDĐ, không có việc ông T5 và bà V1 cam kết trả

lại đất. Điều này thể hiện bà B và ông T5 đã đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất đúng với ý chí của mình.

[2.7] Bản án sơ thẩm chủ yếu nhận định dựa vào lời khai của các bên đương sự và người làm chứng để liên kết các tình tiết, sau đó suy đoán và kết luận các thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà B có nguồn gốc được cha, mẹ tặng cho; không công nhận hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSDĐ của ông T5 là không có căn cứ. Công văn số 410/UBND-ĐC ngày 08/10/2018 của UBND xã T kèm theo là Biên bản làm việc ngày 01/10/2018 giữa đại diện UBND xã T và những người sinh sống tại ấp A, xã T cũng chỉ cung cấp thông tin dựa trên lời khai của một số người dân sinh sống tại khu vực, trong khi những lời khai này không được chứng minh một cách rõ ràng bằng các chứng cứ cụ thể. UBND xã T cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của đương sự ngoài hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSDĐ mà Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã thu thập được như đã được phân tích tại mục [2.4] nêu trên. Các đoạn ghi âm do đương sự cung cấp không rõ hoàn cảnh xuất xứ, không công khai minh bạch khi ghi âm và nội dung trao đổi của những người trong các đoạn ghi âm là rời rạc, không rõ ràng, không thể chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp.

[2.8] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực ngày 24/11/2008, nhưng theo Kết luận giám định số 182/GĐ-PC54 ngày 28/6/2018 của Phòng K - Công an tỉnh B (bút lục 336) và lời khai của ông Trần Hữu T1 thì ông T1 đã giả chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông Đoàn Văn T5 trong "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng" đất để hỗ trợ bà V1 làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Ông T1 là con ruột bà B, là người biết (buộc phải biết) nguồn gốc sử dụng các thửa đất của ông T5, nhưng vẫn hỗ trợ bà V1 làm hồ sơ chuyển nhượng là đã thể hiện ý chí thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T5 và sau này là bà V1. Việc ông T1 khai rằng ông hỗ trợ bà V1 làm thủ tục chuyển nhượng là do bà V1 có hứa hẹn khi nào có được GCNQSDĐ sẽ làm thủ tục tách trả lại 07 thửa đất cho bà B và vì tin tưởng bà V1 là chị trong dòng họ nên ông T1 đồng ý chỉ là lời khai đơn phương, không được bà V1 thừa nhận. Bản án sơ thẩm nhận định có sự thỏa thuận của bà V1 sẽ tách trả lại 07 thửa đất tranh chấp cho bà B là hoàn toàn không có căn cứ và có tính chủ quan.

[2.9] Mặc dù Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực ngày 24/11/2008 là không đúng quy định của pháp luật do có hành vi giả mạo chữ ký, chữ viết của ông T5, nhưng các thửa đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T5. Nay, những người thừa kế của ông T5 không tranh chấp với bà V1 thì Tòa án không giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng này. Trường hợp, những người thừa kế của ông T5 có tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và di sản thừa kế với bà V1 thì sẽ được giải quyết tại vụ kiện dân sự khác. Khi bản án phúc thẩm này có hiệu lực, bà V1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền đền bù và đăng ký chỉnh lý biến động đất đai do một phần đất được quy hoạch làm đường giao thông. Đối với tài sản gắn liền đất

là các cây lâu năm, bà V1 và ông Trần Văn B1 tự thỏa thuận giải quyết với nhau, vì tài sản trên đất không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này.

[3] Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa về việc hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với các thửa đất 565, 724, 270, 333 và 01 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nhưng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá. Về chi phí giám định: kết quả giám định chữ ký, chữ viết không có ý nghĩa quyết định cho việc giải quyết vụ án nên đương sự nào yêu cầu giám định thì phải chịu chi phí cho việc giám định đó (đã thực hiện xong).

[5] Về án phí: Án phí sơ thẩm: Bà Đoàn Phước B sinh năm 1944, tại thời điểm khởi kiện đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi nên theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp được miễn án phí và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà B cũng không phải chịu án phí. Án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm trong trường hợp bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 5, Điều 35, Điều 36, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 296, khoản 2 và khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Áp dụng các Điều 2, 3, 20, 36 và 73 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị V1.

1.1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm 26/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương và đình chỉ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đoàn Phước B với bị đơn bà Đoàn Thị V1 đối với diện tích 234,7m^2 thuộc thửa 565; diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 724; diện tích 20,7m^2 thuộc thửa 270, tờ bản đồ 28; diện tích 129m^2 thuộc thửa 333; diện tích 32,9m^2 thuộc thửa 1, tờ bản đồ 27 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

1.2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 26/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Phước B (đã chết và được bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị V1 đối với các thửa đất: 393, 441, 442, 502, 505, 727 và 566 tờ bản đồ 27, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: các đồng thừa kế của bà Đoàn Phước B gồm: bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 phải chịu số tiền 12.273.393 đồng (đã thực hiện xong).

2.2. Về chi phí giám định: các đương sự chịu chi phí giám định theo yêu cầu giám định của mình (đã thực hiện xong).

3. Án phí

3.1. Án phí sơ thẩm: các đồng thừa kế của bà Đoàn Phước B gồm: bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 không phải chịu và được nhận lại số tiền 7.610.750 đồng bà Đoàn Phước B đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016793 ngày 05/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện BU, tỉnh Bình Dương.

3.2. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo, bị đơn bà Đoàn Thị V1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện BU hoàn trả cho bà V1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010501 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BU, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện BU;
- TAND huyện BU;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Công Lực