

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 945/2024/DS-PT

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Hà Huy Cầu

ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa: ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 10 và ngày 31 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa
án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ
án dân sự thụ lý số 562/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh
chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3054/2024/QĐ-PT ngày
11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chùa P1 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị H, sinh năm
1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A, đường E, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh
Bình Dương (Văn bản uỷ quyền ngày 15/3/2021);

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Ngọc S, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: số D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Ngọc S: Ông Lưu Văn B, là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt);

2. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Từ Phương T – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng C1 – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt);

3. Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh B (vắng mặt);

Địa chỉ: số B đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số D, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

5. Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 30/3/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Chùa P1 do bà Đặng Thị H đại diện trình bày:

Chùa P1 là chủ sử dụng diện tích đất 11.395,9m² gồm các thửa số 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 63, 64, 67, và một phần các thửa số 65, 66, tờ bản đồ số D2, tọa lạc tại xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001795/CN-06 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 06/12/2006. Đất có nguồn gốc do người dân làm công quả hiến tặng cho Chùa P1 trước năm 1975. Trong tổng diện tích đất này, có một phần diện tích đất 3.712,9m² Chùa P1 có để cho ông Nguyễn Văn D sử dụng trồng hoa màu, hàng năm ông D đóng góp hoa lợi cho C một số tiền nhất định. Ngày 13/06/2006, Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T) có tổ chức họp các hộ dân đang sử dụng đất Chùa để hỏi ý kiến dân về việc Chùa P1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại buổi họp các hộ dân, trong đó có ông D thì ông D đồng ý để C tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời xin được tiếp tục canh tác và hàng năm cúng Chùa, khi nào canh tác không hiệu quả thì trả lại đất cho C. Tuy nhiên, từ năm 2017 đến nay, ông D không thực hiện việc đóng hoa lợi hàng năm cho C và cũng không còn trực tiếp canh tác phần đất trên nữa mà đã cho người khác thuê lại. Do đó, Chùa P2 yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại cho Chùa P1 diện tích đất 3.772,9m² (diện tích đo đạc thực tế là 3.712m²) tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình

Dương, thuộc một phần diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001795/CN-06 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 06/12/2006 cho Chùa P1.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Diện tích đất 3.772,9m² đang tranh chấp có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ ông D khai phá từ trước giải phóng để lại cho vợ chồng ông D quản lý, sử dụng. Ngày 10/10/1991, ông D được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN – SB đối với diện tích 2.395m² (trong đó: 445m² đất T + Q thuộc thửa 4087 và 1.950m² đất LM thuộc thửa 4088, 4086 và 4883, theo tờ bản đồ số 1985). Năm 2006, Ủy ban nhân dân xã T có tổ chức họp dân đề thông báo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho C. Khi đó, do không tiến hành đo đạc thực tế nên ông D không biết phần diện tích nào thuộc đất Chùa, phần diện tích nào thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN – SB, đồng thời đại diện Chùa P1 cam kết sẽ để cho các hộ dân tiếp tục sử dụng đất để trồng lúa và hoa màu nên ông D không có ý kiến gì. Năm 2017, Chùa P2 ông D đề yêu cầu trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.772,9m² thì ông D mới biết vào ngày 06/12/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa P1 đối với phần đất có diện tích 11.395,9m² thuộc tờ bản đồ D2, tại xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương đã cấp trùng lên phần diện tích mà gia đình ông D đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 1991. Do vậy, ông D không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của Chùa P1. Đồng thời, ông D có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Chùa P1 trả lại cho bị đơn phần đất đã lấn chiếm có diện tích 3.772,9m² (diện tích đo đạc thực tế là 3.712m²); yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1 vì đã cấp cả phần đất của bị đơn (đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN-SB ngày 10/10/1991 cho gia đình bị đơn sử dụng từ năm 1991 đến nay).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc S trình bày:

Diện tích đất Chùa đang tranh chấp với ông D là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do trong những lần Chùa P Đồng khởi kiện ông D thì bà S không được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên bà S không biết việc Ủy ban nhân dân tỉnh B căn cứ vào Biên bản họp ngày 13/06/2006 tại Ủy ban nhân dân xã T để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001795/CN-06 cho Chùa P1. Khi Ủy ban nhân dân xã T tổ chức họp dân không mời bà S tham gia, không thông báo kết quả phiên họp và cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc lại diện tích đất thực tế trước khi tiến hành cấp giấy chứng nhận để xác định phần đất nào thuộc đất của Chùa P1 để cho vợ chồng bà canh tác và cúng dường hàng năm, phần nào thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN – SB 10/10/1991 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông D nên đã cấp luôn phần đất của gia đình bà cho Chùa P1. Nay Chùa P1 căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001795/CN-06 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 06/12/2006 để yêu cầu gia đình bà S trả đất là không đúng. Vì vậy, bà S có yêu

cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp cho Chùa P1.

4. Tại Công văn số 158/CCQLĐĐ-QHTK ngày 28/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B do ông Từ Phương T đại diện có ý kiến như sau:

Ngày 01/7/2006, ông Thích Nhựt H1 - Trụ trì Chùa P1 có đơn xin giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho C với diện tích 11.395,9m². Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D) ngày 22/9/2006, khu đất có nguồn gốc do Chùa quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Căn cứ hồ sơ pháp lý trên và đối chiếu với các quy định tại Điều 31, khoản 4 Điều 51 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 30, Điều 55 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 5482/QĐ-UBND ngày 06/12/2006 hợp thức hóa, giao đất với diện tích 11.395,9m² trong đó: diện tích sử dụng là 10.151,4m² đất trồng cây hàng năm khác, còn lại 1.244,5m² đất thuộc hành lang suối và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977220, số vào sổ T001795/CN-06 ngày 06/12/2006 cho Chùa P1. Đối với thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN-SB ngày 10/10/1991 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn D, Sở T tỉnh không tìm thấy hồ sơ lưu trữ. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B không đủ cơ sở trả lời cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2017/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa P1 đối với các bị đơn ông Lâm Phước M, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Ánh T2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tích 11.395,9m² thuộc tờ bản đồ D2, ấp T, xã T, huyện D (nay là khu phố T, phường T, thị xã D) tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 977220 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 06 tháng 12 năm 2006 cho Chùa P1.

2. Buộc:

- Ông Nguyễn Văn D trả lại cho Chùa P1 diện tích đất 3.772,9m² (ký hiệu là F theo mảnh trích lục địa chính có chỉnh lý năm 2017).

- Ông Lâm Phước M trả lại cho Chùa P1 diện tích đất 626,2m² (ký hiệu là E theo mảnh trích lục địa chính có chỉnh lý năm 2017).

- Bà Nguyễn Thị Ánh T2 trả lại cho Chùa P1 diện tích đất 953m² (ký hiệu là B theo mảnh trích lục địa chính có chỉnh lý năm 2017).

3. Đình chỉ giải quyết vụ án, giữa: Nguyên đơn Chùa P1 với các bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị G (tên gọi khác Đ), về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 24 tháng 11 năm 2017, bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Ánh T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 28 tháng 11 năm 2017, bị đơn ông Lâm Phước M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2018/DS-PT ngày 29/3/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã nhận định:

Tại biên bản làm việc ngày 13/6/2006 của Ủy ban nhân dân phường T với các hộ dân canh tác đất Chùa P1 có nội dung: Nguồn gốc đất của C, đại diện Chùa yêu cầu được đứng tên quyền sử dụng đất, các hộ sử dụng đất tiếp tục sử dụng đất và cúng dường cho C; ông D và bà T2 sử dụng đất đã lâu năm, nay Chùa đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất thì đồng ý nhưng yêu cầu tiếp tục sử dụng đất, cất nhà. Sau khi hòa giải thì các bên thống nhất: Chùa đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, ông D và bà T2 tiếp tục sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp để tăng thu nhập và cúng dường cho C, không được sử dụng đất vào mục đích khác; khi không có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho C. Trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên tại biên bản làm việc ngày 13/6/2006, Chùa P1 đăng ký quyền sử dụng đất (tình trạng đất không còn tranh chấp) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977220 ngày 06/12/2006 (tổng diện tích 11.395,9m², trong đó có diện tích đất đang tranh chấp); ông D, bà T2 tiếp tục sử dụng đất cho đến năm 2017 thì C có đơn khởi kiện đòi lại với lý do đất nông nghiệp C chưa sử dụng, nhưng các bị đơn ông D, bà T2 đã tự ý lấn chiếm đất. Khi nào ông D sử dụng đất không đúng mục đích, không canh tác trồng trọt mà sử dụng vào mục đích khác trái phép hoặc không có nhu cầu sử dụng đất (bỏ hoang) hoặc khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản (Nhà nước quy hoạch) thì Chùa P1 có quyền đàm phán, thay đổi thỏa thuận với ông D; nếu không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện ra Tòa để yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đã ký hoặc thay đổi điều khoản đã ký để cân bằng lợi ích của hai bên. Trong trường hợp này, Chùa P2 “yêu cầu lấy lại đất” nhưng hoàn toàn không đưa ra được lý do chính đáng được luật quy định hoặc ông D có vi phạm thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Chùa P1, buộc ông D trả đất là không đúng pháp luật. Chùa P1 chỉ có thể khởi kiện lại vụ án về việc buộc ông D trả lại đất khi ông D có vi phạm thỏa thuận hoặc có đủ điều kiện được quy định tại Điều 420 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, bà T2 và ông M sử dụng những thửa đất khác nhau, khác với thửa đất ông D sử dụng nên việc giải quyết chung trong cùng một vụ án không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Tại phần quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2018/DS-PT ngày 29/3/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có nội dung:

1. Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn: Ông Lâm Phước M, bà Nguyễn Thị Ánh T2; ông Nguyễn Văn D.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2017/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa P1 về việc đòi bị đơn ông Nguyễn Văn D trả lại quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế 3.772,9m² (thuộc một phần các thửa đất số 49 và một phần các thửa đất số: 51, 53, 63, 64, 65, 66, 67 tờ bản đồ D2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D nay thuộc khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 977220 cấp ngày 06/12/2006 cho Chùa P1).

2.2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2017/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Chùa P1 và bà Nguyễn Thị Ánh T2, ông Lâm Phước M và chi phí đo đạc, định giá mà các bị đơn (ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ánh T2, ông Lâm Phước M) phải nộp để trả lại cho nguyên đơn (Chùa P1).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Phần Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2017/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật là: Đình chỉ giải quyết vụ án giữa nguyên đơn Chùa P1 với các bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn chấp Q sử dụng đất.

Sau khi thụ lý lại sơ thẩm, ngày 05/6/2018, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An đã ban hành Quyết định số 01/2018/QĐ-TVA về việc tách vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Chùa P1 với các bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Lâm Phước M và bà Nguyễn Thị Anh T3 thành 03 vụ án khác nhau.

Ngày 16/3/2021, Chùa P1 nộp đơn khởi kiện lại đối với ông Nguyễn Văn D với lý do: Thời gian gần đây ông Nguyễn Văn D có ý định chiếm luôn đất không trả lại cho Chùa P1 nên vào năm 2017 Chùa P1 đã khởi kiện ông D tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An sau đó Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng ông D đang sử dụng đúng mục đích, vẫn còn nhu cầu sử dụng nên chưa phát sinh nghĩa vụ trả đất theo nội dung biên bản đã ký với Chùa ngày 13/6/2006 nên đã bác yêu cầu khởi kiện của Chùa P1. Tuy nhiên, từ năm 2017 đến nay ông D không thực hiện việc đóng hoa lợi hàng năm cho C và cũng không còn trực tiếp canh tác phần đất trên nữa mà đã cho người khác thuê lại. Nay Chùa P2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn D trả lại cho Chùa P1 diện tích đất 3.772,9m² là một phần thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001795/CN-06 tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

* Ngày 12/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đã ban hành Quyết định chuyển vụ án số 24/2022/QĐST-DS chuyển toàn bộ hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương với lý do: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc S có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001795/CN-06 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 06/12/2006 cho Chùa P1 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, 228, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 164, 166 và Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 51 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 170 và Điều 181 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Chùa P1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S trả lại cho Chùa P1 diện tích đất 3.712m² (thuộc một phần các thửa đất số 49 và một phần các thửa đất số: 51, 53, 63, 64, 65, 66, 67 (nay thuộc các thửa 1251, 1252, 1253, 1376, 49, 51, 52, 53, 54, 63, 64, 65, 67) tờ bản đồ D2, tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc S.

Buộc Chùa P3 công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S với số tiền 1.484.800.000 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D đối với nguyên đơn Chùa P1 về việc yêu cầu Chùa P1 trả lại cho ông Nguyễn Văn D phần đất đã lấn chiếm có diện tích 3.712m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Ngọc S đối với nguyên đơn Chùa P1 và bị đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu Tòa án công nhận ½ diện tích đất tranh chấp tương đương với diện tích 1.856m² cho bà Trần Ngọc S và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1.

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

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, bị đơn là ông Nguyễn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử, cũng như các đương sự đã thực hiện đúng quy định pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc S 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.

+ Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần hai 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.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn Chùa P1 cho rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp là đất của C cho bị đơn sử dụng trồng hoa màu, có đóng góp hương hỏa cho C, nay nguyên đơn yêu cầu trả lại đất cho C để sử dụng vào mục đích tôn giáo. Bị đơn ông D không thừa nhận đất của C mà cho rằng diện tích đất 3.712m² đang tranh chấp có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ ông D khai phá từ trước giải phóng để lại cho vợ chồng ông D quản lý, sử dụng thể hiện qua việc ngày 10/10/1991, ông D được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN – SB đối với diện tích 2.395m² (trong đó: 445m² đất T + Q thuộc thửa 4087 và 1.950m² đất LM thuộc thửa 4088, 4086 và 4883, theo tờ bản đồ số 1985).

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp:

Căn cứ mảnh trích đo địa chính thì phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.712m² thuộc một phần các thửa đất số 49 và một phần các thửa đất số: 51, 53, 63, 64, 65, 66, 67 (nay thuộc các thửa 1251, 1252, 1253, 1376, 49, 51, 52, 53, 54, 63, 64, 65, 67) tờ bản đồ D2, nằm trong tổng diện tích 11.395,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1.

Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 01/7/2006, Chùa P1 (đại diện là trụ trì Thích Nhật H1) có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 11.395,9m². Theo đó, Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T), huyện D xác nhận nguồn gốc đất của Chùa P1 quản lý trước năm 1975, hiện các hộ dân sử dụng có biên bản hoà giải ngày 13/6/2006 giữa chùa và các hộ sử dụng. Ngày 23/11/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Tờ trình số 745 về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa P1. Ngày 06/12/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 5482 về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa P1 diện tích 11.395,9m².

Bị đơn ông D mặc dù không thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của Chùa P1. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như căn cứ lời thừa nhận của ông D tại Biên bản hòa giải ngày 04/9/2013 tại Ủy ban nhân dân phường T (bút lục B - 251), Biên bản về việc liên quan đến đất Chùa P1 ngày 28/10/2016 của Ủy ban nhân dân phường T (bút lục 08 - 09) thể hiện ông D đã thừa nhận đất tranh chấp là của Chùa P1. Cụ thể, tại Biên bản làm việc với các hộ dân canh tác đất Chùa P1 ngày 13/6/2006 (bút lục 147 - 148) của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường T), có sự tham gia của ông D và đại diện các hộ có canh tác đất Chùa gồm các ông/ bà Nguyễn Thị Ánh T2, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Tấn T4 và Mai Kim N đều thống nhất nguồn gốc đất của C, đại diện Chùa yêu cầu được đứng tên quyền sử dụng đất, các hộ vẫn tiếp tục sử dụng đất và cúng dường cho C. Đồng thời các bên thống nhất để Chùa đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2018 (bút lục 327 - 328), ông D thừa nhận ông có biết việc C đăng ký kê khai đất nhưng ông D không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì đối với việc này. Như vậy, việc Ủy ban nhân

dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977220 ngày 06/12/2006 do cấp cho Chùa P1 là có căn cứ.

Bên cạnh đó, ông D cũng thừa nhận mặc dù ông quản lý, sử dụng canh tác trên đất tranh chấp từ trước năm 1975 nhưng hàng năm có đóng tiền cho C, đến năm 2017 khi xảy ra tranh chấp mới không đóng nữa. Việc này phù hợp với xác nhận của UBND phường T như nhận định trên. Như vậy, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa P1 vào năm 2006 có nguồn gốc sử dụng trước năm 1975 phù hợp với tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là trích lục địa bộ của Tổng Nha Địa dư Việt Nam Cộng Hòa ngày 30/9/1970, cấp diện tích 01 ha cho Chùa P1 và C đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977220 ngày 06/12/2006. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định diện tích 3.712m² nằm trong tổng diện tích đất 11.395,9m² thuộc quyền sử dụng của Chùa P1, buộc vợ chồng ông D và bà S trả lại diện tích đất 3.712m² là có cơ sở.

Việc Chùa P1 giao cho ông D và bà S được sử dụng đất, hàng năm đóng góp cho C, đây được xem như trường hợp giao dịch hợp đồng về quyền sử dụng đất, đến nay ông D vẫn còn nhu cầu sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Điều 181 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”*. Việc Chùa P1 giao đất cho gia đình ông D và bà S canh tác và thu hoa lợi bằng việc ông D và bà S phải đóng góp tiền cho C hàng năm là trái với quy định của pháp luật; sử dụng không đúng mục đích đất được cấp cho cơ sở tôn giáo. Do Chùa P1 là chủ sử dụng đất hợp pháp nên cần buộc ông D và bà S trả lại đất cho Chùa P1.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông D và yêu cầu độc lập của bà S xét thấy: Mặc dù bị đơn cho rằng năm 1991 được cấp quyền sử dụng đất (sổ trắng) diện tích 2.395m² (thổ cư 445m², đất sản xuất lâu năm 1.950m²) nhưng đến năm 2000, ông D chỉ kê khai diện tích đất 506,6m²; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 506,6m² và sử dụng đất đến khi tranh chấp vào năm 2017. Ông D không có khiếu nại việc cấp đất hoặc kê khai phần diện tích đất còn lại. Đến năm 2006, ông D thừa nhận là đất của Chùa P1 và sử dụng đất canh tác, hàng năm cúng Chùa. Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của Chùa P1. Ông D sử dụng đất trên cơ sở được Chùa P1 giao cho sử dụng, hàng năm đóng góp hoa lợi cho C nên ông D không phải là người chiếm hữu ngay tình theo quy định tại Điều 180, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn ông D, yêu cầu độc lập của bà S là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S cho rằng bà không có ký giấy tờ gì thể hiện nội dung công nhận đất của C và giao đất cho Chùa P1, việc ông D ký giấy tờ gì, nội dung như thế nào thì bà S không được biết, bà S cũng không ký bất kỳ giấy tờ gì để định đoạt phần đất của bà S trong khối tài sản chung của vợ chồng bà S và ông D đã sử dụng chung từ trước đến khi được cấp sổ trắng năm 1991 đến nay. Đồng thời tại phiên tòa, bà S cũng xác định bà là người trực tiếp đem nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN-SB ngày 10/10/1991 theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân phường T và hiện tại bà chỉ còn giữ bản phô tô. UBND cho rằng

không có hồ sơ lưu đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/GCN-SB ngày 10/10/1991 như lời trình bày của ông D. Mặt khác, năm 2000, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 506,6m² (phần đất có nhà) không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nhưng bà S cũng không khiếu nại. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông D và bà S đã quản lý, sử dụng đất liên tục, lâu dài từ trước năm 1975 đến nay đã trên 30 năm có nộp hoa lợi cho C đến năm 2017. Người đại diện Chùa P1 cũng xác nhận, mặc dù là đất của C nhưng từ trước đến nay C không trực tiếp sử dụng mà giao cho ông D và bà S từ trước năm 1975. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D và bà S có công sức trong việc quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất nên tính một phần công sức cho ông D và bà S với tỷ lệ 05% giá trị quyền sử dụng đất để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên là có căn cứ. Cụ thể: Giá đất tranh chấp là 8.000.000 đồng/m² x 3.712m² = 29.696.000.000 đồng x 5% = 1.484.800.000 đồng.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 164, 166 và Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 51 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 170 và Điều 181 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Chùa P1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S trả lại cho Chùa P1 diện tích đất 3.712m² (thuộc một phần các thửa đất số 49 và một phần các thửa đất số: 51, 53, 63, 64, 65, 66, 67 (nay thuộc các thửa 1251, 1252, 1253, 1376, 49, 51, 52, 53, 54, 63, 64, 65, 67) tờ bản đồ D2, tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh

Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc S.

Buộc Chùa P3 công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S với số tiền 1.484.800.000 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D đối với nguyên đơn Chùa P1 về việc yêu cầu Chùa P1 trả lại cho ông Nguyễn Văn D phần đất đã lấn chiếm có diện tích 3.712m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Ngọc S đối với nguyên đơn Chùa P1 và bị đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu Tòa án công nhận ½ diện tích đất tranh chấp tương đương với diện tích 1.856m² cho bà Trần Ngọc S và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE977220 ngày 06/12/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Chùa P1.

5. Về chi phí tố tụng:

- Chùa P1 phải chịu số tiền 2.350.000 đồng (hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, được trừ vào tạm ứng đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn D phải chịu số tiền 2.350.000 đồng (hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho Chùa P1 đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn D phải chịu chi phí giám định số tiền là 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chùa P1 phải chịu số tiền 56.544.000 đồng (năm mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049437

ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Chừa P1 phải nộp thêm số tiền là 46.544.000 đồng (bốn mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S được miễn án phí.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

7. 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Dương; (1)
- VKSND tỉnh Bình Dương; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Dương; (1)
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (3)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên