

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 199/2024/DS-PT

Ngày: 22/7/2024

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Nhựt

Bà Lê Thị Ký.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đặng Hoàng Oanh –
Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 488/2024/QĐ-PT ngày 05/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đỗ Thị Trúc M, sinh năm 1964.

2. Anh Hoàng Minh P, sinh năm 1998.

3. Anh Hoàng Vũ Đ, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: 4 ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh P, anh Đ: Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Căn hộ D lô A, T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản uỷ quyền ngày 07/4/2023)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M, anh P, anh Đ: Luật sư Hoàng Minh T - Thuộc đoàn luật sư tỉnh K.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông S: Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1979. (Văn bản uỷ quyền ngày 06/6/2023).

2. Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phùng Thanh S1 - Thuộc đoàn luật sư Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 4 ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q: Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1986.

2. Công ty cổ phần K1.

Địa chỉ: TL G, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Việt H, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Thái Lương N - Chức vụ: Trưởng phòng bồi thường. (Văn bản uỷ quyền ngày 26/10/2023)

(Bà M, ông M1, ông T1, Luật sư T, Luật sư S1 có mặt; ông N có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 20, 26 là 01 phần thửa đất 188 tờ bản đồ số 23 (dữ liệu cũ) cùng với thửa đất 194 tờ bản đồ số 23 (dữ liệu cũ) xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là phần đất khoảng hơn 2,5 ha của bà Mai Thị H1 khai hoang từ

năm 1979 và sử dụng ổn định liên tục. Đến ngày 22/03/2002, bà [H1](#) được [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) xác nhận nguồn gốc đất khai phá diện tích đất khoảng hơn 2,5 ha là đúng và đang sử dụng không có tranh chấp. Sau đó, vì tuổi cao sức yếu nên bà [Mai Thị H1](#) đã để lại phần đất đã khai phá và đang sử dụng trên cho ông [Hoàng Văn T2](#) (là con trai trưởng của bà [H1](#) và là chồng của bà [Đỗ Thị Trúc M](#)) quản lý, sử dụng. Từ đó, ông [T2](#) quản lý, sử dụng và kê khai giấy tờ, hồ sơ tại [xã H 3](#) để sử dụng, quản lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ hồ sơ và đã được [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) ký xác nhận vào ngày 11/07/2005, [Sở T3](#) ký xác nhận 15/08/2005, thời điểm này tên chủ kê khai sử dụng là ông [Hoàng Văn T2](#). Sau khi ông [Hoàng Văn T2](#) chết năm 2003 thì gia đình bà [M](#) vẫn tiếp tục sử dụng hai thửa trên ổn định không tranh chấp. Do con còn nhỏ nên bà [M](#) có nhờ ông [Hoàng Văn Q](#) (em trai ông [T2](#)) hỗ trợ cùng quản lý và sử dụng thửa đất số 188 và bà [Hoàng Thị M2](#) (em gái ông [T2](#)) hỗ trợ cùng quản lý và sử dụng thửa 194. Vào khoảng năm 2011, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án [Khu công nghiệp S](#) giai đoạn 2 có tiến hành đo vẽ các thửa đất có phần diện tích trong quy hoạch thì thửa đất số 194 và thửa số 188 tờ bản đồ 23 có tọa độ rõ ràng và tên chủ sử dụng đất vẫn là ông [Hoàng Văn T2](#). Một phần thửa 194 thuộc [Khu công nghiệp S](#), đã được [Ủy ban nhân dân huyện T](#) bồi thường cho bà [M2](#) theo quyết định số 1409/QĐ-UNND ngày 11/4/2017 và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường số 704/QĐ-UBND 13/03/2017.

Ngày 10/10/2016, khi bà [Hoàng Thị M2](#) có biên bản xác minh ranh giới mốc thửa đất số 168 thuộc 1 phần thửa 194 tờ bản đồ 23, ranh giới ghi rõ phía Tây giáp thửa số 20 đất của gia đình bà [M](#) cũng được đại diện [Khu công nghiệp S](#) chứng thực. Ngày 11/11/2020, [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thì gia đình bà [M](#) phát hiện ông [S1](#) và ông [T1](#) dựng nhà tôn trên thửa đất số 26. [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) xác minh thửa đất số 20 và 26 được ông [Hoàng Văn Q](#) đang quản lý và đào mương có chiều rộng 0.5m x chiều sâu 0.5m bao quanh 2 thửa đất số 20 và 26 tờ bản đồ số 9. Ngày 23/3/2022, ông [Hoàng Văn Q](#) có làm đơn gửi [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) xin xác nhận nguồn gốc đất thửa đất số 20 tờ bản đồ 09 (biên bản tiếp nhận đính kèm). Đến ngày 25/4/2022, Ủy ban nhân dân xã đã ký xác nhận thửa đất số 20 tờ bản đồ số 9 thuộc một phần thửa 188 tờ bản đồ 23 [xã H 3](#); thửa đất 188 tờ bản đồ 23 [xã H 3](#) do ông [Hoàng Văn T2](#) quản lý và sử dụng theo sổ mục kê quyền số 2, trang 90, được [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) xác nhận ngày 11/7/2005 và [Sở T3](#) tỉnh xác nhận ngày 15/8/2005. Cho nên thửa đất số 20 và thửa đất số 26 tờ bản đồ số 9 [xã H 3](#) là một phần thửa đất 188, từ trước tới nay được gia đình bà [M](#) quản lý sử dụng và có kê khai rõ ràng qua các mốc thời gian như trên.

Nay bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#) yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 9, [xã H 3](#), [huyện T](#), [tỉnh Đồng Nai](#), với diện tích 5888.8m², được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,9,1) theo trích lục đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số

3490/2023 ngày 31/7/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4](#) và thửa đất số 26 tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), với diện tích 1166.3m², được giới hạn bởi các điểm (10,11,12,13,14,15,16,5,17,7,18,19,10) theo trích lục đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3491/2023 ngày 31/7/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4](#). Buộc ông [Lê Quốc T1](#) tháo dỡ căn nhà tôn làm trái phép đã dựng bất hợp pháp vào ngày 05/11/2020, trả lại hiện trạng trên thửa đất 26, tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T](#) cho gia đình bà.

*** Đại diện theo uỷ quyền của ông [Lê Văn S](#) – ông [Lê Quốc T1](#) trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 20 và 26, tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) là do ông [Lê Văn M3](#) (ông nội của ông [T1](#) và bố ruột của ông [S](#)) khai phá từ năm 1970. Ông [Lê Văn M3](#) có giao cho ông [Lê Thiện U](#) (bố ruột ông [T1](#)) quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên, đến năm 1991 thì ông [U](#) mất. Năm 2013 ông [M3](#) mất thì giao lại cho ông [S](#) quản lý, sau đó ông [S](#) giao lại cho ông [T1](#) quản lý. Gia đình bà [H1](#) đã có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để hết toàn bộ tài sản cho bà [M2](#) quản lý, sử dụng diện tích đất 25.000m² thửa đất số 21 và thửa 168 (02 thửa đất này nằm trong thửa 194 và 01 phần của thửa 188). Bà [M2](#) đã chuyển nhượng 19.885m² cho [khu công nghiệp S](#), còn lại diện tích hơn 1000m², thì bà [M2](#) đã chuyển nhượng cho người khác. Nếu diện tích đất của bà [M2](#) còn nhiều tại sao lại chỉ chuyển nhượng hơn 1000m² cho người khác, vì vậy bà [M2](#) đã sử dụng hết diện tích mà bà [H1](#) khai phá. Năm 2020, ông [S](#) làm đơn xin [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) xác nhận nguồn gốc 02 thửa đất trên, có một số người làm chứng là ông [Trần Văn S2](#), ông [Nguyễn Văn Đ1](#), ông [Nguyễn Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị Q1](#), ông [Tôn Văn L](#) và bà [Tôn Kim C](#) đã ký vào đơn xin xác nhận này, cho nên phần diện tích đất đang tranh chấp không thể là của bà [M](#) được. Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Bị đơn ông [Lê Quốc T1](#) trình bày:**

Ông thống nhất với ý kiến của ông [S](#), ông [S](#) là chú ruột của ông [T1](#), năm 2013 sau khi ông [M3](#) mất thì giao lại 02 thửa đất trên cho ông [S](#) quản lý, sau đó ông [S](#) đã giao lại cho ông [T1](#) quản lý, sử dụng. Năm 2020 ông [T1](#) đã dựng 01 căn nhà tôn trên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 9. Ông [T1](#) cũng đã cung cấp cho Tòa án những chứng cứ để chứng minh cho nguồn gốc 02 thửa đất trên của gia đình ông như biên lai thu thuế và lời khai của những người làm chứng là ông [Trần Văn S2](#), ông [Nguyễn Văn Đ1](#), ông [Nguyễn Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị L1](#), ông [Tôn Văn L](#) và bà [Tôn Kim C](#) cũng như những văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế và đơn xác nhận nguồn gốc đất của gia đình bà [H1](#). Vì vậy, ông [T1](#) đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người đại diện theo uỷ quyền của ông [Hoàng Văn Q](#) trình bày:**

Thửa đất số 20, 26 tờ bản đồ số 9 [xã H 3](#) [trước đây là thửa đất số 188 tờ bản đồ số 23 (dữ liệu cũ)] [xã H 3 huyện T, tỉnh Đồng Nai](#). Thửa đất số 188 tờ bản đồ số

23 (dữ liệu cũ) cùng với thửa đất 194 tờ bản đồ số 23 (dữ liệu cũ) [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) có nguồn gốc là phần đất khoảng hơn 2,5 ha của bà [Mai Thị H1](#) khai hoang từ trước năm 1979 và sử dụng ổn định liên tục. Vào khoảng những năm 1990, vì tuổi cao sức yếu nên bà [Mai Thị H1](#) đã để lại phần đất đã khai phá và đang sử dụng nêu trên cho ông [Hoàng Văn T2](#) (anh trai ông [Q](#)) quản lý, sử dụng và kê khai với cơ quan Nhà nước. Từ đó ông [T2](#) quản lý, sử dụng và kê khai giấy tờ, hồ sơ tại [xã H 3](#) để sử dụng, quản lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ hồ sơ. Đến ngày 22/03/2002, bà [H1](#) được [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) xác nhận nguồn gốc đất khai phá diện tích đất khoảng hơn 2,5 ha là đúng và đang sử dụng không có tranh chấp. Sau khi anh [Hoàng Văn T2](#) chết năm 2003, thì vào 2005, do con còn nhỏ nên bà [Đỗ Thị Trúc M](#) có nhờ ông [Q](#) quản lý và giúp gia đình bà [M](#) sử dụng thửa đất số 188. Trong thời gian này ông [Q](#) cùng với gia đình bà [M](#) có mua cây tràm, thuê nhân công trồng, có các hộ liên kề cùng canh tác như gia đình ông [Trần Văn S2](#), gia đình ông [Trần Đức K](#). Vào khoảng 2015 thì thửa 188 được nhà nước thu hồi 1 phần để làm dự án [khu công nghiệp S](#) nên gia đình ông [Q](#) có cắt hết cây tràm đang trồng trên đất. Vào năm 2020 bà [M](#) có cho ông [Nguyễn Thanh M1](#) thuê lại 1 phần thửa đất số 188 để trồng cây công trình (bàng đài loan, giáng hương, lộc vùng). Vào khoảng tháng 09/2020 khi nghe thông tin Nhà nước tiến hành thu hồi đất phần còn lại giao cho [khu công nghiệp S](#) thì ông [Q](#) có nhờ đo vẽ xác minh lại vị trí chính xác phần diện tích thửa 188 tờ bản đồ 23, lúc này mới phát hiện [khu công nghiệp S](#) có xây lấn 1 phần trên thửa đất số 26 khi chưa hoàn thành công tác bồi thường cho gia đình bà [M](#). Ngày 5/11/2020 khi ông [Q](#) đi kiểm tra đất thì phát hiện có người đã dựng căn nhà tôn trên thửa đất số 26 nên có báo với [Ủy ban nhân dân xã H 3](#), đồng thời làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã, sau này làm việc với [xã H 3](#) được biết căn nhà tôn đó do ông [Lê Quốc T1](#) dựng. Từ những căn cứ trên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra ông [Q](#) không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*** Đại diện theo ủy quyền của [Công ty cổ phần K1](#) trong quá trình tham gia tố tụng trình bày:**

Theo Quyết định số 441/QĐ-TTg ngày 21/4/1999 của Thủ tướng chính phủ về việc cho [Công ty Liên doanh K1](#) thuê đất để xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai (giai đoạn 1) nay là [Công ty cổ phần K1](#). Theo tờ bản đồ địa chính khu đất tỉ lệ 1/2000 do Trung tâm kỹ thuật địa chính thực hiện ngày 19/11/1998 [sở T3](#) ký xác nhận ngày 02/02/1999 (Ban hành kèm theo Quyết định số 441/QĐ-TTg ngày 21/4/1999), theo đó thửa đất số 26 với diện tích 1.166,3m², thuộc tờ bản đồ số 9 [xã H 3](#) nằm trong ranh dự án [Khu công nghiệp S](#) - giai đoạn 1. Hiện nay, Hội đồng bồi thường [huyện T](#) đang triển khai lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất theo quy định. Trong quá trình triển khai thi công đường giao thông số 01 [Khu công nghiệp S](#) theo quy hoạch thì có sử dụng 01 phần đất của thửa 26 với diện tích 25,2m², được giới hạn bởi các điểm (15, 20, 21,

22, 23, 14, 15). Sau khi xác định đối tượng sử dụng đất hợp pháp theo quyết định của Tòa án và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ [Công ty cổ phần K1](#) sẽ chuyển số tiền theo quyết định vào tài khoản của hội đồng bồi thường dự án để tiến hành chi trả cho đối tượng được thụ hưởng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào Điều 255; 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 68, Điều 92; Điều 147; Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105 và Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 1993; Khoản 1, khoản 2 Điều 26; Điều 48 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), với diện tích 5888.8m², được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,9,1) theo trích lục đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3490/2023 ngày 31/7/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-chi nhánh T4](#) và thửa đất số 26 tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), với diện tích 1166.3m², được giới hạn bởi các điểm (10,11,12,13,14,15,16,5,17,7,18,19,10) theo trích lục đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3491/2023 ngày 31/7/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-chi nhánh T4](#) cho bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#);

- Buộc ông [Lê Quốc T1](#) tháo dỡ căn nhà tôn đã xây dựng với diện tích 47.2m² trên thửa 26, tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#). Trả lại hiện trạng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 9, [xã H 3](#) cho bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29/02/2024, ông [Lê Văn S](#) và ông [Lê Quốc T1](#) có đơn kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 20, 26 tờ bản đồ số 9 [xã H 3, huyện T](#) nằm trong tổng diện tích 2,5 ha mà bà [H1](#) đã khai phá năm 1979, sau đó được ông [T2](#) quản lý và sử dụng ổn định.

Đối với nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và sửa đổi bổ sung năm 2013 thì hai thửa đất này đã được đăng ký, được Ủy ban nhân dân xã H 3 xác nhận vào sổ mục kê và Sở Tài nguyên môi trường tỉnh T3 cũng xác nhận cho ông T2. Sau khi ông T2 mất thì vợ con ông T2 là bà M, anh P, anh Đ là những người thừa kế hợp pháp của ông T2 được quyền quản lý và sử dụng. Bị đơn cho rằng, tổng diện tích đất bà H1 khai phá chỉ có 2,5 ha sau khi Khu công nghiệp S thu hồi thì chỉ còn lại hơn 1000m² bà M2 đã chuyển nhượng cho người khác vì vậy thửa 188 này không phải diện tích mà bà H1 khai phá là không có cơ sở. Bởi lẽ, diện tích bà H1 khai phá khoảng 2,5 ha chứ không phải chính xác 2,5 ha. Diện tích này có thể thay đổi tăng hoặc giảm, hơn nữa khi cơ quan chức năng đo vẽ thì diện tích các thửa đất này không bị chồng lấn nhau, nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu Tòa án công nhận đối với phần đất mà nguyên đơn đang quản lý và được nhà nước xác nhận trong sổ mục kê. Bị đơn cho rằng, diện tích 2 thửa đất trên là ông M3 khai phá nhưng bị đơn không có bất kỳ một chứng cứ nào chứng minh, cũng như không có bất kỳ một cơ quan nào xác nhận. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

* Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Năm 2002, bà H1 có đơn xin xác nhận nguồn gốc đất khai phá có diện tích khoảng 25.000m² và được Ủy ban nhân dân xã H 3 xác nhận nguồn gốc đất khai phá có diện tích khoảng 25.000m². Căn cứ vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để cho bà M2 quản lý, sử dụng diện tích 25.000 m² đủ để xác định đất khai phá của bà H1 đã để cho bà M2 thừa kế toàn bộ. Về mặt ý chí, toàn bộ diện tích đất 25.000 m² của bà H1 khai phá đã được định đoạt cho bà M2, không nói phần nào để lại cho ông Hoàng Văn T2. Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc ngày 02/12/2015 thì thửa đất 194, tờ bản đồ số 23 có diện tích 21.409 m², đất bị thu hồi 19.885m² và bà M2 đã nhận tiền bồi thường. Còn lại diện tích hơn 1.000m² bà M2 đã chuyển nhượng cho người khác nên bà M2 không còn đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Trên cơ sở các tài liệu có tại hồ sơ và xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là thửa số 20, 26, tờ bản đồ 09 thuộc xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai là do bà H1 khai phá diện tích khoảng 2,5 ha, sau đó bà H1

để lại cho con trai là ông [T2](#). Bà [Mai Thị H1](#) làm đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 19/3/2002 có nội dung: “Vào thời điểm năm 1979 gia đình tôi có khai hoang một số diện tích đất rẫy đồi khoảng 2,5 ha để sản xuất tại khu vực Bàu Đé II thuộc [ấp T, xã H 3](#): Đông giáp đường xe bò, Tây giáp ông [S2](#), Nam giáp ông [Hai M4](#), Bắc giáp đường xe bò.” và được [UBND xã H 3](#) xác nhận bà [H1](#) có khai phá diện tích đất trên và hiện sử dụng không có tranh chấp, xác nhận không thể hiện số tờ, số thửa nào.

Tại Văn bản số 3812 ngày 06/12/2023 của Phòng tài nguyên và môi trường thuộc [UBND huyện T](#) báo cáo về nguồn gốc đất thể hiện: Vào năm 1999, khi đo đạc lại bản đồ địa chính [xã H 3](#) để phục vụ công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại sổ mục kê Quyền số 02, trang 90 được [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) ký xác nhận ngày 11/7/2005, [Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T3](#) ký xác nhận ngày 15/8/2005 thì thửa 188, tờ bản đồ số 23, diện tích 7878m² do ông [Hoàng Văn T2](#) đứng tên đăng ký.

[Ủy ban nhân dân xã H](#) xác định thửa đất 188, tờ bản đồ số 23 (cũ) sau khi đo đạc chỉnh lý lại tách thành 03 thửa gồm: thửa số 20, tờ bản đồ 09 diện tích 5888,8m² nằm ngoài ranh khu công nghiệp; thửa số 26, tờ bản đồ 09, diện tích 1155,9m² nằm trong ranh thu hồi đất tại dự án [Khu công nghiệp S](#) (phần còn lại của giai đoạn 1) hiện chưa thực hiện công tác bồi thường; thửa 169, tờ bản đồ 09, diện tích 857m² đã thu hồi nằm trong ranh giới [Khu công nghiệp S](#).

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 20/02/2012 được trích đo vẽ theo yêu cầu của [Công ty CP K1](#) để phục vụ công tác thu hồi đất thể hiện thửa đất 188, tờ bản đồ số 23, [xã H 3](#), tên chủ sử dụng [Hoàng Văn T2](#).

Vì do một phần thửa đất 188, tờ bản đồ số 23 đã được thu hồi và lập phương án bồi thường cho ông [Trần Văn S2](#), đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư, ông [S2](#) cũng đã nhận tiền bồi thường. Qua làm việc với ông [S2](#) xác định không biết, không có ý kiến gì về phần còn lại của thửa đất 188, tờ bản đồ số 23, chỉ biết hướng Đông của thửa đất 187 của ông đã bị thu hồi có giáp với thửa 188.

Về phía bị đơn ông [T1](#) và ông [S](#) cho rằng thửa đất trên có nguồn gốc của gia đình ông khai phá, gia đình bà [H1](#) đã có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để cho bà [M2](#) quản lý thửa đất số 21, 168, tờ bản đồ 09, diện tích 25.000m². Xét thấy, bà [M2](#) quản lý thửa đất 194, tờ bản đồ 23 đã được thu hồi 19.885m² và bà [M2](#) đã nhận tiền bồi thường. Còn lại diện tích hơn 1.000m² bà [M2](#) đã chuyển nhượng cho người khác. Thửa đất thừa kế của bà [M2](#) không liên quan đến thửa 188, tờ bản đồ 23, cũng không có ai trong gia đình bà [H1](#) tranh chấp với thửa đất trên. Bên cạnh đó, bà [H1](#) có đơn xin xác nhận diện tích đất khoảng 25.000m² vào năm 2002 thì năm 2005, ông [T2](#) được xác nhận đối với thửa đất trên vào sổ mục kê là phù hợp với trình bày của nguyên đơn là trước đó bà [H1](#) đã để lại cho ông [T2](#) quản

lý rồi nên phần đất còn lại bà [M2](#) đến năm 2014 làm đơn xin xác nhận trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không đề nghị xác nhận đối với thửa đất 188 nữa. Đơn xin xác nhận của bà [H1](#) cũng không thể xác định bà [H1](#) chỉ khai phá được thửa đất có diện tích đúng hoặc ít hơn 25.000m². Mặt khác, bị đơn cung cấp Thông báo nộp thuế số 70VP.UB lần thứ I ngày 20/11/2000 của ông [Lê Văn M3](#). Xác minh tại [Chi cục thuế khu vực T5](#) trả lời Thông báo nộp thuế trên không xác định thông báo cho thửa đất nào. Ông [M3](#) không có hồ sơ nộp thuế đối với thửa đất số 188 (thửa mới là thửa 20, 26 tờ bản đồ số 9, [xã H 3](#)), trong thời gian dài quản lý, sử dụng mà gia đình ông [T1](#) không có kê khai đăng ký, hay có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về thửa đất mà mình đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, các chứng cứ thu thập được phù hợp với lời khai cùng với tài liệu mà nguyên đơn cung cấp nên kháng cáo của ông [Lê Quốc T1](#) và ông [Lê Văn S](#) không có cơ sở xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Lê Văn S](#) và ông [Lê Quốc T1](#); Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 19/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông [Lê Văn S](#) và ông [Lê Quốc T1](#) làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của những người tham gia tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất tranh chấp là thửa số 20, 26, tờ bản đồ 09 (thuộc một phần thửa số 188, tờ bản đồ số 23) [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) là do bà [H1](#) khai phá, sau đó bà [H1](#) để lại cho con trai là ông [Hoàng Văn T2](#). Ngày 19/3/2002, Bà [Mai Thị H1](#) làm đơn xin xác nhận nguồn gốc đất có nội dung: “Vào thời điểm năm 1979 gia đình tôi có khai hoang một số diện tích đất rẫy đồi khoảng 2,5 ha để sản xuất tại khu vực Bàu Đẽ II thuộc [ấp T, xã H 3](#)” và được [UBND xã H 3](#) xác nhận bà [H1](#) có khai phá diện tích đất trên và hiện sử dụng không có tranh chấp, xác nhận không thể hiện số tờ, số thửa nào.

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 20/02/2012 được trích đo vẽ theo yêu cầu của [Công ty CP K1](#) để phục vụ công tác thu hồi đất thể hiện thửa đất 188, tờ bản đồ số 23, [xã H 3](#), tên chủ sử dụng [Hoàng Văn T2](#).

Tại văn bản trả lời số 3812/BC-TNMT ngày 06/12/2023 của Phòng tài nguyên môi trường thuộc [Ủy ban nhân dân huyện T](#) thể hiện: Năm 1999 đo đạc bản đồ địa chính [xã H 3](#) phục vụ công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại sổ mục kê Quyền số 02, trang 90 được [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) ký xác nhận ngày 11/7/2005, [Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T3](#) ký xác nhận ngày 15/8/2005 thì thửa 188, tờ bản đồ số 23, diện tích 7878m² do ông [Hoàng Văn T2](#) đứng tên đăng ký.

Tại văn bản trả lời số 134/UBND-ĐC ngày 05/7/2023 của [UBND xã H 3](#) thể hiện: Thửa đất số 20, 26 tờ bản đồ số 9 thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ địa chính số 23 (cũ). Tại Sổ mục kê đất quyền số 02, trang số 90, được [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) ký xác nhận ngày 11/7/2005, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3](#) ký xác nhận ngày 15/8/2005 thì thửa đất số 188, tờ bản đồ số 23, đứng tên chủ sử dụng là ông [Hoàng Văn T2](#). Qua rà soát báo cáo số 315/BC-UBND ngày 30/8/2023 của [Ủy ban nhân dân xã H 3](#), về việc kết quả thực hiện phương án khai thác, quản lý và sử dụng đất công trên địa bàn [xã H 3](#) thì thửa đất số 20, 26 tờ bản đồ số 9 [xã H 3](#) không thuộc quỹ đất công do [Ủy ban nhân dân xã H 3](#) quản lý sử dụng. Năm 2014, [xã H 3](#) được đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thì thửa đất số 188, tờ bản đồ 23 (cũ) được đo tách thành 03 thửa gồm: Thửa 20, tờ bản đồ số 09, diện tích 5888,8m²; Thửa số 26, tờ bản đồ số 09, diện tích 1155,9m² và thửa số 169, tờ bản đồ số 09 diện tích 857m² đã thu hồi nằm trong ranh giới [Khu Công nghiệp S](#).

Tại văn bản trả lời số 753/TTPTQĐ-TBT ngày 13/9/2023 và văn bản số 836/TTPTQĐ-TBT ngày 10/10/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thể hiện: Một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 23, [xã H 3](#) diện tích 857m² đã được thu hồi và lập phương án bồi thường cho ông [Trần Văn S2](#), đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư; Thửa số 20, tờ bản đồ số 9 [xã H 3](#) thuộc 01 phần thửa đất số 188 tờ bản đồ số 23 (cũ) không nằm trong ranh thu hồi đất tại dự án [Khu công nghiệp S](#); Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 9 [xã H 3](#) thuộc 01 phần thửa đất số 188 tờ bản đồ số 23 (cũ) nằm trong ranh thu hồi đất tại dự án [Khu công nghiệp S](#) (phần còn lại của giai đoạn 1) hiện chưa thực hiện công tác bồi thường đối với thửa đất này.

Toà án tiến hành làm việc với ông [S2](#), thể hiện ông có khai phá diện tích 857 m² và đã nhận bồi thường. Ông xác định hướng Đông của thửa đất 187 của ông đã bị thu hồi có giáp với thửa 188, còn đối với những diện tích đất còn lại của thửa 188, tờ bản đồ số 23 cũ không liên quan gì đến ông.

Về phía bị đơn ông [T1](#) và ông [S](#) cho rằng thửa đất trên có nguồn gốc của gia đình ông khai phá nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất đó

là của ông [Lê Văn M3](#) như bị đơn trình bày. Bị đơn cung cấp Thông báo nộp thuế số 70VP.UB lần thứ I ngày 20/11/2000 của ông [Lê Văn M3](#). Qua xác minh tại [Chi cục thuế khu vực T5](#) trả lời Thông báo nộp thuế trên không xác định thông báo cho thửa đất nào. Ông [M3](#) không có hồ sơ nộp thuế đối với thửa đất số 188 (thửa mới là thửa 20, 26 tờ bản đồ số 9, [xã H 3](#)), trong thời gian dài quản lý, sử dụng thì gia đình ông [T1](#) không có kê khai đăng ký, hay có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về thửa đất mà mình đang quản lý, sử dụng.

Bị đơn cho rằng gia đình bà [H1](#) đã có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để cho bà [M2](#) quản lý, sử dụng diện tích 25.000 m² của thửa đất số 21 và thửa 168, tờ bản đồ 09 này nằm trong thửa 194 và 01 phần thửa 188. Bà [M2](#) đã bị thu hồi 19.885m² và bà [M2](#) đã nhận tiền bồi thường. Còn lại diện tích hơn 1.000m² bà [M2](#) đã chuyển nhượng cho người khác nên không còn đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, thửa đất mà bà [M2](#) nhận thừa kế là thửa đất số 21 và thửa 168, tờ bản đồ 09 (thửa 194, tờ bản đồ số 23 cũ) tại [xã H](#), không liên quan đến thửa 188, tờ bản đồ 23 (cũ) và cũng không có ai trong gia đình bà [H1](#) tranh chấp với thửa đất trên. Bên cạnh đó, bà [H1](#) có đơn xin xác nhận diện tích đất khoảng 25.000m² vào năm 2002 thì năm 2005, ông [T2](#) được xác nhận đối với thửa đất trên vào sổ mục kê là phù hợp với trình bày của nguyên đơn và các tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, là trước đó bà [H1](#) đã để lại cho ông [T2](#) quản lý. Đơn xin xác nhận của bà [H1](#) khai phá khoảng 2,5 ha nên không thể xác định bà [H1](#) chỉ khai phá được thửa đất có diện tích 25.000 m². Diện tích này có thể thay đổi tăng hoặc giảm, hơn nữa khi cơ quan chức năng đo vẽ thì diện tích các thửa đất này không bị chồng lấn nhau.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về các chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[6] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Lê Văn S](#) và ông [Lê Quốc T1](#).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 19/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Căn cứ vào Điều 255; 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105 và Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 1993; Khoản 1, khoản 2 Điều 26; Điều 48 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), với diện tích 5888.8m², được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,9,1) theo trích lục đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3490/2023 ngày 31/7/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-chi nhánh T4](#) và thửa đất số 26 tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), với diện tích 1166.3m², được giới hạn bởi các điểm (10,11,12,13,14,15,16,5,17,7,18,19,10) theo trích lục đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3491/2023 ngày 31/7/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-chi nhánh T4](#) cho bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#);

- Buộc ông [Lê Quốc T1](#) tháo dỡ căn nhà tôn đã xây dựng với diện tích 47.2m² trên thửa 26, tờ bản đồ số 9, [xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#). Trả lại hiện trạng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 9, [xã H 3](#) cho bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#).

2. Về các chi phí tố tụng: Buộc ông [Lê Văn S](#) và ông [Lê Quốc T1](#) mỗi người phải thanh toán cho bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#) số tiền là 35.161.192 đồng (Ba mươi lăm triệu một trăm sáu mươi một nghìn một trăm chín mươi hai đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông [Lê Văn S](#) và ông [Lê Quốc T1](#) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[H3](#) lại 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm cho bà [Đỗ Thị Trúc M](#), anh [Hoàng Minh P](#), anh [Hoàng Vũ Đ](#) theo biên lai thu số 0002685 ngày 24/3/2023 tại [Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng B5](#);

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông [Lê Văn S](#) và ông [Lê Quốc T1](#) phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí mà ông [S](#), ông [T1](#) đã nộp theo Biên lai số 0006637 ngày 04/03/2024 của [Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng BơT5](#), tỉnh Đồng Nai.

5. 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 Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND H. Trảng Bơ;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Trảng Bơ;
- THADS H. Trảng Bơ;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Mỹ Hạnh

