

Bản án số: 273 /2025/DS-PT

Ngày: 08/7/2025

V/v: “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành
vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất;
tranh chấp quyền sử dụng đất; 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 TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Bà Lê Kim Đón.

2/ Bà Trần Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 443/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2024/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 250/2025/QĐ-PT ngày 31/3/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 351/2025/TB-TA ngày 06/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 400/2025/QĐ-PT ngày 22/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 520/2025/QĐ-PT ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chùa Q2.

Địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vy Trọng T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số D, đường số G, khu phố A, phường H, thành phố T (nay là phường H), thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp X - Bà K, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Lê Kiên L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 329/35/6 T, phường T, quận T (nay là phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Lại Thị T1, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số H T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, TP Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T1: Ông Bùi Minh H1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số nhà C đường T, khu P, thị trấn L, huyện L (xã L), tỉnh Đồng Nai.

2.3. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số G đường N, Phường A, quận T (nay là phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H2: Ông Lê Kiên L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 329/35/6 T, phường T, quận T (nay là phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1: Ông Bùi Minh H1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số nhà C đường T, khu P, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty cổ phần Đ2.

Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số G đường P, phường Đ, Quận A (phường S hoặc phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Lê Thị Ánh T2, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số A đường B, Phường A, quận B (nay là phường G), thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Hứa L2, sinh năm 1955.

3.5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Nhà bảo sanh Nguyễn Thị C, số F, ấp T, xã X, huyện X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

3.6. Bà Huỳnh Thị L3, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ H, ấp Đ, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ông Hồ Văn Đ.

Địa chỉ: Số A đường V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, TP Hồ Chí Minh).

3.8. Ông Thái Doãn T3, sinh năm 1963.

3.9. Chị Thái Phương T4, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Ấp X - Bà K, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.10. Ông Dương Thanh P, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ C, ấp X - Bà K, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.11. Ông Nguyễn Văn L4, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp X - Bà K, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.12. Anh Lê Kim L5, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số D P, Phường B, quận T (nay là phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Chị Lê Thị H3, sinh 1978.

Địa chỉ: A H, phường T, Quận A (nay là phường A), thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Anh Lê Quốc L6, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số H T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, TP Hồ Chí Minh).

3.15. Ông Lú Văn V.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.16. Bà Dương Thị K, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp X - Bà K, xã L, huyện L (xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.17. Chị Thái Thị Hồng M1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: C 2215, RS6, chung cư R, 2 Hòa Bình, phường H, quận T (nay là phường P), thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Anh Thái Doãn T5, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số G đường N, Phường A, quận T (nay là phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

3.19. Ông Nguyễn Hoàng V1, sinh năm 1962.

3.20. Anh Nguyễn Hoàng Hoàng N, sinh năm 1987.

3.21. Anh Nguyễn Hoàng Khôi N, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

3.22. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số B đường N, phường T, TP B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Văn L7 – Phó trưởng phòng Phòng Quy hoạch, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ).

Địa chỉ: Số E đường Đ, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai.

3.23. Ủy ban nhân dân xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: UBND xã L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

4. *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H:* Luật sư Nguyễn Hữu T6 – Công ty L10, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Ông Vy Trọng T, ông Lê Kiên L, ông Thái Doãn T3, anh Thái Doãn T5, luật sư T6 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2018, ngày 14/9/2018, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Chùa Q2 ủy quyền cho ông Vy Trọng T trình bày:

Nguyên phần đất có diện tích 453.093m² tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai được UBND Huyện L cấp Giấy chứng nhận sổ vào sổ số 001846 QSDĐ ngày 13/11/2000 cho bà Nguyễn Thị C.

Ngày 19/4/2001, bà Nguyễn Thị C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ánh T2 diện tích 100.000m² đất với giá 1.900.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Lê Thị Ánh T2 được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số 002145 QSDĐ/325/HĐ-26/4/2001 với diện tích 100.000m² đất.

Ngày 19/4/2001, bà Nguyễn Thị C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 29 cho ông Huỳnh Văn M diện tích 100.000m² đất với giá 1.900.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Huỳnh Văn M được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ vào sổ số 002146 QSDĐ/324/HĐ-26/4/2001 ngày 10/05/2001.

Năm 2004, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 thành lập Công ty TNHH G, đã xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất công nghiệp và được UBND tỉnh Đ cho phép thuê 202.789m² đất (trong đó có 2.789m² đất giao thông) với thời hạn 50 năm để xây dựng nhà máy sản xuất hàng may mặc và giày da theo Hợp đồng thuê số 45/HĐTĐ ký ngày 30/8/2005 giữa Công ty TNHH G và UBND tỉnh Đ.

Ngày 09/9/2012, ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 và Công ty TNHH G cùng Chùa Q2 lập biên bản thỏa thuận về việc Công ty TNHH G, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 đồng ý hiến tặng toàn bộ diện tích đất trên cho Chùa Q2 để xây dựng ngôi Đại Hùng Bảo Đ1 nhằm thờ tượng phật Thích Ca Mâu N1.

Sau khi nhận hiến tặng và lập hồ sơ hợp thửa quyền sử dụng đất. Ngày 04/6/2013, UBND tỉnh Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 cho Chùa Q2 với diện tích 202.600m² đối với toàn bộ phần diện tích đất mà Chùa Q2 được ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 và Công ty TNHH G hiến tặng.

Quá trình quản lý, sử dụng, Chùa Q2 có tiến hành xây dựng hàng rào nhằm bảo vệ tài sản thuộc khuôn viên của C1 thì bị các đương sự Lại Thị T1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L8, và Nguyễn Thị H2 gây cản trở, có khiếu nại tranh chấp đối với một phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho Chùa Q2.

Chùa Q2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai) xem xét giải quyết:

Buộc các hộ bà Nguyễn Thị H, Lại Thị T1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H2 và các đương sự có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho Chùa Q2. Chùa Q2 không đồng ý

với yêu cầu của các bị đơn bà Nguyễn Thị H, Lại Thị T1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H2.

- Tại đơn phản tố ngày 10/10/2018 và các lời khai tiếp trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H và đại diện theo ủy quyền ông Lê Kiên L trình bày:

Bà H yêu cầu Chùa Q2 trả lại quyền sử dụng đất thửa số 116, tờ bản đồ số 10, diện tích 280m², tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai, nội dung sự việc cụ thể như sau:

Năm 1989 Ủy ban nhân dân xã L có chủ trương giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhiều hộ dân thuộc diện gia đình thương binh, liệt sĩ, gia đình có công với cách mạng và gia đình nghèo trong xã. Phần đất mà Ủy ban nhân dân xã L sử dụng để thực hiện chủ trương này nằm dọc theo Quốc lộ E thuộc ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (Ủy ban nhân dân xã L quản lý trước năm 1990). Nhiều hộ dân đã được Ủy ban nhân dân xã L giao đất.

Ngày 15/6/1992, bà Huỳnh Thị L3, trú tại: ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân xã L giao cho một thửa đất, chiều ngang 07m (giáp Quốc lộ E), chiều dài 40 m, diện tích 280 m², tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai để làm nhà ở.

Ngày 15/6/1992, bà Huỳnh Thị L3 chuyển nhượng quyền sử dụng 280m² đất nói trên cho ông Hồ Văn Đ, trú tại: Số A, đường V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, TP Hồ Chí Minh). Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng hai bên lập giấy viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 15/6/1992.

Ngày 20/6/1992, ông Hồ Văn Đ chuyển nhượng quyền sử dụng 280m² đất nêu trên cho bà H. Việc chuyển nhượng được ông Hồ Văn Đ làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận vào ngày 20/6/1992. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà H không trực tiếp sinh sống trên phần đất chuyển nhượng của ông Hồ Văn Đ.

Năm 2002, bà H làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L xin cất nhà và được cán bộ địa chính xã trả lời là: Đất của bà H nằm trong khu vực giải tỏa theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ nên không cho làm nhà. Tìm hiểu sự việc, bà H được biết Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có ban hành Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/09/1995 về việc thu hồi 48,99 ha đất tọa lạc tại xã L, huyện L (xã L), tỉnh Đồng Nai do ông Hồ Minh Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C. Bà H không biết Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/09/1995 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có liên quan gì đến diện tích 280m² đất của bà H hay không. Bà H chưa bao giờ được nhận quyết định này, chưa có cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào có thẩm quyền thông báo cho bà H biết là 280m² đất của bà H đã bị thu hồi. Mặt khác cũng không có cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào thương lượng về việc đền bù, hỗ trợ, tái định cư do thu hồi đất. Đến khi Ủy ban nhân dân xã L ban hành Thông báo số 07/TB.UB ngày 30/09/1997 gửi cho các hộ dân có đất dọc theo Quốc lộ E với nội dung yêu cầu di dời nhà và tài sản để trả lại đất cho nhà nước, lúc này bà H mới biết là 280m² đất bà H đang quản lý sử dụng đã bị thu hồi. Tuy nhiên, trong danh sách các hộ dân bị thu

hồi đất không có tên của bà H. Như vậy về mặt pháp lý thửa đất số 116, tờ bản đồ số 10, diện tích 280m² của bà H chưa bị thu hồi.

Đến năm 2005, bà H làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau thời gian chờ đợi rất lâu không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã L. Ngày 23/11/2007, Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 32/CV.UBND trả lời, trong đó có nội dung là: Phần đất của bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2.

Qua tìm hiểu bà được biết việc bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của bà H có nguyên nhân như sau:

Năm 1982, Ủy ban nhân dân huyện L giao 49,5 ha đất tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai cho ông Hồ Minh Q.

Đến năm 1992, ông Hồ Minh Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/11/2000. Trong tổng diện tích đất bà Nguyễn Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã L quản lý và Ủy ban nhân dân xã L đã dùng phần đất này để thực hiện chủ trương giao đất giúp đỡ các gia đình chính sách và gia đình nghèo trong xã.

Trong thời gian từ năm 2001 đến năm 2013, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần cho nhiều người trong đó có vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2. Trong diện tích đất mà ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C có 280m² đất của bà H đang quản lý sử dụng.

Bà H không biết rõ là trong thời gian nào thì ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 hiến đất để xây Chùa Q2. Ngày 04/06/2013, Chùa Q2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10, diện tích 202.600m², tọa lạc tại xã L, huyện L (xã L), tỉnh Đồng Nai. Khi Chùa Q2 xây dựng và xây tường bao quanh đất của C1 thì bao chiếm luôn 280m² đất của bà. Bà gửi đơn trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã L, ngày 05/12/2016 Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 164/UBND-VX về việc xử lý đơn trình báo của bà H với nội dung đã kiểm tra việc Chùa Q2 xây dựng tường rào trên đất tranh chấp với bà H và đã yêu cầu Chùa Q2 ngừng thi công để chờ xem xét, giải quyết.

Theo Bản kết luận số 1140/KL-UBND ngày 17/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc kiểm tra việc thực hiện quyết định số 1714/QĐ-CTUBT ngày 25/05/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc khiếu nại của 08 hộ dân ngụ tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), thì trong danh sách các hộ dân bị thu hồi đất không có tên của bà H.

Nay, Chùa Q2 yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Thái Doãn T3, chị Thái Phương T4 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP

016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho chùa Q2 thì bà H không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H và đại diện theo ủy quyền của bà H không yêu cầu Chùa Q2 trả diện tích là 281,6m² thửa số 116, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (thửa mới là thửa 181) theo như bản đồ hiện trạng thửa đất số 1799/2023 ngày 17/04/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L11 mà yêu cầu Chùa Q2 thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất là 2.985.840.000 đồng (hai tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) theo chứng thư thẩm định giá số: 1632/CT-ĐNI ngày 25/5/2023 của Công ty cổ phần T10.

Bà H và đại diện của bà H rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 đứng tên Chùa Q2 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Đối với 20 cây tràm trên đất bà H không tranh chấp và không yêu cầu thanh toán giá trị.

- Tại Đơn phản tố ngày 11/10/2018 và các lời khai tiếp theo bị đơn bà Lại Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Minh H1 trình bày:

Năm 1989, Ủy ban nhân dân xã L có chủ trương giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhiều hộ dân thuộc diện gia đình thương binh, liệt sĩ, gia đình có công cách mạng và gia đình nghèo trong xã. Phần đất mà Ủy ban nhân dân L sử dụng để thực hiện chủ trương này nằm dọc theo Quốc lộ E, thuộc ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (Ủy ban nhân dân xã L quản lý trước năm 1990), nhiều hộ dân đã được Ủy ban nhân dân xã L giao đất.

Ông Dương Thanh P, trú tại: ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai. Trước đây có thời gian công tác trong lực lượng Công an Đ3, vì lý do sức khỏe, không thể tiếp tục làm việc trong lực lượng Công an nên được cho nghỉ việc về tham gia công tác tại địa phương, hoàn cảnh ông P khó khăn không có nhà ở nên Ủy ban nhân dân xã L cho một thửa đất, chiều ngang 07m (giáp Quốc lộ E), chiều dài 40 m, diện tích 280m² để làm nhà ở.

Ngày 25/6/1992, ông Dương Thanh P chuyển nhượng cho bà T1 toàn bộ diện tích đất mà ông Dương Thanh P được Ủy ban nhân dân xã L cấp cho như đã trình bày ở trên. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy mua bán đất viết tay ngày 25/06/1992 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L,

Ngày 15/5/1990, ông Nguyễn Văn L4 là gia đình liệt sĩ, do có hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở nên làm đơn xin Ủy ban nhân dân xã L cấp cho một phần đất chiều ngang 10m (giáp Quốc lộ E), chiều dài 40m, diện tích 400m² để làm nhà ở, được Ủy ban nhân dân xã L chấp nhận.

Ngày 10/6/1992, ông Nguyễn Văn L4 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn L4 được Ủy ban nhân dân xã L cho bà T1. Phần đất này liền kề với thửa đất đã chuyển nhượng của ông Dương Thanh P. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng hai bên làm giấy sang nhượng đất ngày 25/06/1992 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L,

Sau hai lần nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng diện tích đất của bà T1 là 680m², chiều ngang 17m (giáp Quốc lộ E), chiều dài 40m. Bà T1 đã đăng ký kê khai diện tích đất nêu trên với Ủy ban nhân dân xã L. Khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà T1 không sinh sống trên đất mà sinh sống nơi khác.

Năm 2002, bà T1 làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L xin cất nhà và được cán bộ địa chính xã trả lời là: Đất của bà T1 nằm trong khu vực giải tỏa theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ nên không cho làm nhà. Tìm hiểu sự việc, bà T1 được biết Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có ban hành Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/09/1995 về việc thu hồi 48,99ha đất tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai do ông Hồ Minh Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C. Bà T1 không biết Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/09/1995 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có liên quan gì đến diện tích 680m² đất của bà T1 hay không. Bà T1 chưa bao giờ được nhận quyết định này, chưa có cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào có thẩm quyền thông báo cho bà T1 biết là 680m² đất của bà T1 đã bị thu hồi. Mặt khác cũng không có cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào thương lượng về việc đền bù, hỗ trợ, tái định cư do thu hồi đất. Đến khi Ủy ban nhân dân xã L ban hành Thông báo số 07/TB.UB ngày 30/09/1997 gửi cho các hộ dân có đất dọc theo Quốc lộ E với nội dung yêu cầu di dời nhà và tài sản để trả lại đất cho Nhà nước, lúc này bà T1 mới biết là 680m² đất bà T1 đang quản lý sử dụng đã bị thu hồi. Tuy nhiên, trong danh sách các hộ dân bị thu hồi đất không có tên của hộ gia đình bà T1. Như vậy về mặt pháp lý thửa đất số 120, tờ bản đồ số 10, diện tích 680m² của bà T1 chưa bị thu hồi.

Đến năm 2005, bà T1 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phiếu nhận hồ sơ số 418/VPĐK-OSDD do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L ngày 23/10/2005. Sau thời gian chờ đợi rất lâu không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã L về việc không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/11/2007, Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 32/CV.UBND trả lời trong đó có nội dung là: Phần đất của bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2.

Qua tìm hiểu bà T1 được biết việc bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của bà T1 có nguyên nhân như sau:

Năm 1982, Ủy ban nhân dân huyện L giao 49,5ha đất tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai cho ông Hồ Minh Q.

Đến năm 1992, ông Hồ Minh Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/11/2000. Trong tổng diện tích đất bà Nguyễn Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã L quản lý và Ủy ban nhân dân xã L đã dùng phần đất này để thực hiện chủ trương giao đất giúp đỡ các gia đình chính sách và gia đình nghèo trong xã.

Trong thời gian từ năm 2001 đến năm 2013, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần cho nhiều người trong đó có vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2. Trong diện tích đất mà ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị

Ảnh T2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C có 680m² đất của bà T1 đang quản lý sử dụng.

Ngày 04/06/2013, Chùa Q2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10, diện tích 202.600m², tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai. Khi Chùa Q2 xây dựng và xây tường bao quanh đất của C1 thì bao chiếm luôn 680m² đất của bà T1. Bà T1 gửi đơn trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã L, ngày 05/12/2016 Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 164/UBND-VX về việc xử lý đơn trình báo của bà T1 với nội dung đã kiểm tra việc Chùa Q2 xây dựng tường rào trên đất tranh chấp với bà T1 và đã yêu cầu Chùa Q2 ngừng thi công để chờ xem xét, giải quyết.

Từ khi nhận được Thông báo số 07/TB-UB ngày 30/09/1997 do Ủy ban nhân dân xã L ban hành với nội dung thông báo việc di dời nhà và tài sản để trả lại đất cho nhà nước, bà T1 làm đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết khiếu nại của bà T1, các cơ quan có thẩm quyền phát hiện ra bà T1 không có tên trong danh sách các hộ dân có đất bị thu hồi.

Theo Bản kết luận số 1140/KL-UBND ngày 17/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc kiểm tra việc thực hiện quyết định số 1714/QĐ-CT-UBT ngày 25/05/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc khiếu nại của 08 hộ dân ngụ tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), thì trong danh sách các hộ dân bị thu hồi đất không có tên của bà T1.

Nay Chùa Q2 yêu cầu bà Lại Thị T1, anh Lê Quốc L6, anh Lê Kim L5, chị Lê Thị H3 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho chùa Q2 thì bà T1 không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T1 không yêu cầu Chùa Q2 trả lại cho bà T1 diện tích 679,8m² thửa số 120 tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 181) xã L, huyện L (nay là xã L) theo như bản đồ hiện trạng thửa đất số 1128/2020 ngày 27/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L11 mà bà T1 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là 6.200.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T1 rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 đứng tên Chùa Q2 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo chứng thư thẩm định giá số: 1624/CT-ĐNI ngày 25/5/2023 của Công ty cổ phần T10.

Đối với 04 cây dầu trên đất bà T1 không tranh chấp và không yêu cầu thanh toán giá trị.

- Tại Đơn phản tố ngày 11/10/2018 và các lời khai tiếp theo bị đơn bà Nguyễn Thị H2 và người đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Kiên L trình bày:

Năm 1989, Ủy ban nhân dân xã L có chủ trương giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhiều hộ dân thuộc diện gia đình thương binh, liệt sĩ, gia đình có công với cách mạng và gia đình nghèo trong xã. Phần đất mà Ủy ban nhân dân xã L sử dụng để thực hiện chủ trương này nằm dọc theo Quốc lộ E, thuộc ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (Ủy ban nhân dân xã L quản lý trước năm 1990). Nhiều hộ dân đã được Ủy ban nhân dân xã L giao đất.

Ông Lú Văn V, trú tại ấp Đ, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân xã L cấp một thửa đất chiều ngang 07m (giáp Quốc lộ E), chiều dài 50m, diện tích 350m², thửa đất số 115, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Ông Lú Văn V chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 350m² đất nêu trên cho bà Dương Thị K, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên lập giấy bán đất viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L ngày 13/05/1991.

Bà Dương Thị K chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 350m² đất nêu trên cho vợ chồng bà H2. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng cũng lập giấy sang nhượng viết tay ngày 20/06/1992, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L. Mặc dù vợ chồng bà H2 cùng nhận chuyển nhượng đất nhưng bà H2 để cho chồng bà H2 là ông Thái Doãn T7 (chết) đứng tên trong giấy sang nhượng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình bà H2 có dựng căn nhà tạm và sông được 06 tháng rồi di dời đi nơi khác sinh sống.

Ngày 17/04/2006, bà H2 nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) và được cấp biên nhận số 11342/VPĐK-QSĐĐ. Đồng thời cán bộ thụ lý hồ sơ của Văn phòng đăng ký hướng dẫn và yêu cầu bà H2 về UBND xã L để xin xác nhận hồ sơ, thì được cán bộ địa chính của UBND xã L trả lời: Đất của vợ chồng bà H2 nằm trong khu vực giải tỏa theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Tìm hiểu sự việc, bà H2 được biết Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có ban hành Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/09/1995 về việc thu hồi 48,99ha đất tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai do ông Hồ Minh Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C. Bà H2 không biết Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/09/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có liên quan gì đến diện tích 350m² đất của vợ chồng bà H2 hay không. Vợ chồng bà H2 chưa bao giờ được nhận quyết định này, chưa có cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào có thẩm quyền thông báo cho vợ chồng bà H2 biết là 350m² đất đã bị thu hồi. Mặt khác cũng không có cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào thương lượng về việc đền bù, hỗ trợ, tái định cư do thu hồi đất. Đến khi Ủy ban nhân dân xã L ban hành Thông báo số 07/TB-UB ngày 30/09/1997 gửi cho các hộ dân có đất dọc theo Quốc lộ E với nội dung yêu cầu di dời nhà và tài sản để trả lại đất cho nhà nước, lúc này vợ chồng bà mới biết là 350m² đất bà đang quản lý sử dụng đã bị thu hồi. Tuy nhiên, trong danh sách các hộ dân bị thu hồi đất không có tên của gia đình bà. Như vậy, về mặt pháp lý thửa đất số 115, tờ bản đồ số 10, diện tích 350m² của vợ chồng bà H2 chưa bị thu hồi.

Cũng trong năm 2007, vợ chồng bà H2 tiếp tục làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau thời gian chờ đợi rất lâu không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà H2 khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã L về việc không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/11/2007, Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 32/CV.UBND trả lời, trong đó có nội dung là: Phần đất của vợ chồng bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2.

Qua tìm hiểu bà H2 được biết việc bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của vợ chồng bà H2 có nguyên nhân như sau:

Năm 1982, Ủy ban nhân dân huyện L giao 49,5ha đất tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai cho ông Hồ Minh Q.

Đến năm 1992, ông Hồ Minh Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/11/2000. Trong tổng diện tích đất bà Nguyễn Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã L quản lý và Ủy ban nhân dân xã L đã dùng phần đất này để thực hiện chủ trương giao đất giúp đỡ các gia đình chính sách và gia đình nghèo trong xã.

Trong thời gian từ năm 2001 đến năm 2013, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần cho nhiều người trong đó có vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2. Trong diện tích đất mà ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C có 350m² đất của vợ chồng bà H2 đang sử dụng.

Ngày 04/06/2013, Chùa Q2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10, diện tích 202.600m², tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai. Khi Chùa Q2 xây dựng và xây tường bao quanh đất của chùa thì bao chiếm luôn 350m² đất của vợ chồng bà. Vợ chồng bà H2 gửi đơn trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã L, ngày 05/12/2016 Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 164/UBND-VX về việc xử lý đơn trình báo với nội dung là đã kiểm tra việc Chùa Q2 xây dựng tường rào trên đất tranh chấp với vợ chồng bà H2 và đã yêu cầu Chùa Q2 ngừng thi công để chờ xem xét, giải quyết.

Từ khi nhận được Thông báo số 07/TB.UB ngày 30/09/1997 do Ủy ban nhân dân xã L ban hành với nội dung thông báo việc di dời nhà và tài sản để trả lại đất cho nhà nước, vợ chồng bà H2 làm đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết khiếu nại của bà H2, các cơ quan có thẩm quyền phát hiện ra bà H2 không có tên trong danh sách các hộ dân có đất bị thu hồi.

Ngày 02/06/2010, bà H2 có yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện L thực hiện việc đo vẽ diện tích đất hiện hữu của bà H2 tại thửa đất số 115 và được cấp bản trích lục số 4302/2010. Theo đó, toàn bộ diện tích đất của bà H2 nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn được xã L lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010.

Nay, Chùa Q2 yêu cầu bà Nguyễn Thị H2, ông Thái Doãn T5, bà Thái Thị Hồng M1 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho Chùa Q2 thì bà H2 không đồng ý.

Tại phiên tòa bà H2 và đại diện của bà H2 không yêu cầu Chùa Q2 trả lại cho bà diện tích 365,7m² thửa số 115 tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 181) xã L, huyện L (nay là xã L) theo như bản đồ hiện trạng thửa đất số 1800/2020 ngày 17/04/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L11 mà bà H2 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 4.152.720.000 đồng (bốn tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng) theo chứng thư thẩm định giá số 1631/CT-ĐNI ngày 25/5/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá tỉnh T10.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H2 và đại diện theo ủy quyền của bà H2 rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 04/6/2013 đứng tên Chùa Q2 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Đối với 11 cây tràm và 01 cây dầu trên đất bà H2 không tranh chấp và không yêu cầu thanh toán giá trị.

- Tại Đơn phản tố ngày 05/11/2018 và các lời khai tiếp theo bị đơn bà Nguyễn Thị L1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Minh H1 trình bày:

Ngày 18/01/1990, UBND xã L cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Hoàng V1 một lô đất có thu tiền sử dụng đất ở (ONT) tại xã L dọc theo Quốc lộ E đối diện với nghĩa trang liệt sỹ huyện L ngang 10m dài 100m = 1.000m², đã trừ hành lang lộ giới = 15m, lúc bấy giờ đất ở khu vực này là đất hoang không có người ở và cũng chưa có bản đồ địa chính nên không có sổ tờ, sổ thửa. Theo chủ trương của Đảng ủy, UBND xã L là cấp đất cho những hộ nghèo có khó khăn về nhà ở, gia đình liệt sỹ, thương binh, bệnh binh, người có công với cách mạng. Lúc bấy giờ, vợ chồng bà L1 đều là giáo viên ở xã L, đang sống trong khu tập thể của trường dành cho giáo viên, thuộc diện được cấp đất làm nhà ở theo chủ trương trên của Đảng ủy và UBND xã L và vợ chồng bà L1 đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp với bất cứ cá nhân hay tổ chức nào. Cho tới năm 2013 thì bị Chùa Q2 lấn chiếm để sáp nhập diện tích đất này vào thửa 181, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai là thuộc quyền sử dụng đất của C1 và từ đó làm phát sinh tranh chấp đất kéo dài cho tới ngày nay.

Ngày 14/03/2006, chồng bà là ông Nguyễn Hoàng V1 đăng ký quyền sử dụng đất với tổ đăng ký đất đai tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 10, theo tài liệu địa chính xã L năm 2006 (đính kèm phiếu nhận hồ sơ). Cho tới nay vẫn chưa được cấp Giấy CNQSD đất, mặc dù đất của bà L1 đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng các quy định của Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 1993, 1998, 2001, 2003, 2009, 2013.

Trong quá trình sử dụng đất kể từ năm 1990 cho đến nay, vợ chồng bà L1 chưa bao giờ vi phạm các quy định về sử dụng đất, bằng chứng là chưa có một cơ

quan có thẩm quyền nào lập biên bản xử phạt hành chính và ban hành quyết định xử lý hành vi vi phạm các quy định về sử dụng đất và quyết định đó đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định, bản án nào của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật cho rằng bà L1 có hành vi lấn chiếm đất đai của cá nhân, cơ quan, tổ chức. Bà L1 sinh sống trên đất đến đầu 2002 di dời đi nơi khác vì năm 2001 Ủy ban nhân dân xã L lập biên bản kiểm kê tài sản giải tỏa di dời. Sau khi UBND xã kiểm kê giải tỏa di dời bà L1 có trồng một số cây tràm trên đất.

Hiện Chùa Q2 xây dựng tường rào bao chiếm phần đất trên của vợ chồng bà L1, vợ chồng bà L1 không đồng ý.

Nay, Chùa Q2 yêu cầu bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Hoàng V1, anh Nguyễn Hoàng Hoàng N, chị Nguyễn Hoàng Khôi N chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho chùa Q2 thì bà L1 không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1 và đại diện của bà L1 không yêu cầu Chùa Q2 trả lại cho bà L1, ông V1 diện tích 763,3m² thửa số 118 tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 181) xã L, huyện L (nay là xã L) theo như bản đồ hiện trạng thửa đất số 1127/2020 ngày 27/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L11 mà yêu cầu Chùa thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất với số tiền là 7.417.700.000 đồng (bảy tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng) theo chứng thư thẩm định giá số 16333/CT-ĐNI ngày 25/5/2023 của Công ty cổ phần T10.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1 và đại diện theo ủy quyền của bà L1 rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 đứng tên Chùa Q2 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

- Tại bản ý kiến ngày 09/5/2018 và các ý kiến tiếp theo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đ trình bày:

Thực hiện Thông báo số 64/TB-TLVA ngày 14/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai) về việc thụ lý vụ án đối với nguyên đơn Chùa Q2; bị đơn bà Lại Thị T1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H. Nội dung đơn phản tố của các bị đơn yêu cầu “hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 04/6/2013 đối với một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai cấp cho Chùa Q2.

1. Về nguồn gốc khu đất.

Khu đất Chùa Q2 đang sử dụng có nguồn gốc: do ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 sử dụng, được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 325694, số P 325695 ngày 10/5/2001. Ngày 13/5/2018, bà T2 và ông M đã góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp với Công ty TNHH G, được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh xác nhận. Ngày 25/5/2005, UBND tỉnh ban

hành quyết định số 1954/QĐ.CT.UBT về việc cho Công ty trách nhiệm hữu hạn G chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng xưởng sản xuất, gia công giày xuất khẩu và sử dụng bằng hình thức thuê đất tại xã L, huyện L với diện tích 202.789m².

Trong quá trình sử dụng đất có sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà C (chủ sử dụng đất cũ của khu đất 202.789m²) với ông M, bà T2 (Giám đốc Công ty TNHH G). Về việc này, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 04/2012/QĐST-DS ngày 07/12/2012 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

2. Về việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 016004 ngày 04/6/2013 cho Chùa Q2.

a) Về thỏa thuận địa điểm xây dựng Chùa Q2.

Căn cứ chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 8450/UBND-CNN ngày 15/10/2009 và đơn xin thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng chùa tại xã L, huyện L (nay là xã L) ngày 29/7/2010 của Chùa Q2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) đã kiểm tra hiện trạng, đồng thời lấy ý kiến của các Sở ngành và địa phương. Trên cơ sở thống nhất của các đơn vị (cụ thể: Sở Xây dựng tại văn bản số 1185/SXD-QLQH ngày 25/10/2010; Công an tỉnh tại văn bản số 4121/CAT-PA88 ngày 08/10/2012; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh tại văn bản số 1006/BCH-TH ngày 06/9/2010); Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) đã có văn bản số 248/STNMT-ĐK ngày 22/01/2013 về việc giới thiệu địa điểm lập thủ tục đầu tư xây dựng công trình tôn giáo tại xã L, huyện L (nay là xã L) cho Chùa Q2.

Trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) tại văn bản số 248/STNMT-ĐK ngày 22/01/2013, ngày 08/02/2013, UBND tỉnh ban hành văn bản số 1254/UBND-CNN về việc giới thiệu địa điểm lập thủ tục đầu tư xây dựng công trình tôn giáo tại xã L, huyện L (nay là xã L); đồng thời ban hành thông báo số 1255/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư xây dựng công trình tôn giáo tại xã L, huyện L (nay là xã L), với diện tích khoảng 202.580m², vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Sơ đồ giới thiệu địa điểm số 2015/BĐĐC, tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm K1 ký thực hiện ngày 18/9/2009.

b) Về việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho Chùa Q2.

- Về việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Khu đất có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng (thuê đất của Nhà nước) của Công ty TNHH G thuê đất và tài sản của bà T2 và ông M. Ngày 29/12/2012, ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 và Công ty TNHH G làm biên bản thỏa thuận hiến tặng tài sản cho Chùa Q2.

Ngày 22/3/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L có văn bản số 92/BC-TNMT về việc thẩm định phương án bồi thường dự án xây dựng Chùa Q2 tại xã L, huyện L (nay là xã L), với nội dung: Toàn bộ diện tích 202.600m² đất thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ địa chính số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 và Công ty TNHH G làm biên bản thỏa thuận hiến tặng

cho Chùa Q2. Do vậy, Phòng T không thực hiện trình tự thẩm định, bồi thường thu hồi đất đối với diện tích trên.

Ngày 02/5/2013, UBND huyện L có văn bản số 1938/UBND- KT về việc xác nhận không thực hiện trình tự thủ tục bồi thường dự án đầu tư xây dựng công trình tôn giáo tại xã L.

-Việc thu hồi đất của Công ty TNHH G, giao quyền quyền sử dụng đất cho Chùa Q2 xây dựng công trình tôn giáo

Trên cơ sở thống nhất của các Sở, ngành và địa phương và xác nhận của UBND huyện L tại văn bản số 1938/UBND-KT về việc xác nhận không thực hiện trình tự thủ tục bồi thường dự án đầu tư xây dựng công trình tôn giáo tại xã L. Căn cứ vào Điều 31, 33, 37, 44 Luật đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 36 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2003; Điều 27 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư; Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 03/4/2012 của UBND tỉnh Đ ban hành quy định về trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì Chùa Q2 xin giao đất để xây dựng công trình tôn giáo đủ điều kiện giải quyết.

Ngày 02/4/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) đã lập Tờ trình số 337/TTr-STNMT về việc Chùa Q2 xin giao đất để xây dựng công trình tôn giáo tại xã L, huyện L (nay là xã L). Trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ), ngày 08/5/2013 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1367/QĐ-UBND về việc giao đất cho Chùa Q2 để xây dựng công trình tôn giáo, tại xã L, huyện L (nay là xã L) với diện tích 202.600m². Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục và bản đồ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 665/BĐĐC, tỷ lệ 1/200 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 28/02/2013.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất cho Chùa Q2:

Ngày 14/5/2013, Chùa Q2 có Đơn xin Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất. Căn cứ Điều 19, Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất; Điều 52 Luật đất đai 2003; Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của UBND tỉnh Đ về ủy quyền cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất cho Chùa Q2.

3. Ý kiến của người được ủy quyền:

Từ nội dung trên xác định việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho Chùa Q2 là đúng theo quy định của pháp Luật.

- Tại bản tự khai ngày 29/4/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Doãn T3, chị Thái Phương T4 trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị H và chị Thái Phương T4 là con của ông và bà H.

Năm 1989, Ủy Ban nhân dân xã L có chủ trương giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhiều hộ dân thuộc diện gia đình thương binh, liệt sĩ, gia đình có công với cách mạng và gia đình nghèo trong xã. Phần đất mà Ủy ban nhân dân xã L giao cho các hộ dân do Ủy ban nhân dân xã quản lý từ năm 1990 tọa lạc dọc theo Quốc lộ E thuộc ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà Huỳnh Thị L3 được Ủy ban nhân dân xã L giao cho một thửa đất, chiều ngang 07m (giáp Quốc lộ E), chiều dài 40m, diện tích 280m², tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai để làm nhà ở.

Năm 1992, bà Huỳnh Thị L3 chuyển nhượng quyền sử dụng 280m² đất nói trên cho ông Hồ Văn Đ. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng hai bên lập giấy viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L.

Ngày 20/6/1992, ông Hồ Văn Đ chuyển nhượng quyền sử dụng 280m² đất nêu trên cho bà H. Việc chuyển nhượng được ông Hồ Văn Đ làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận vào ngày 20/6/1992.

Năm 2002, bà H đến Ủy ban nhân dân xã L xin cất nhà thì nhận được phản hồi: phần đất nêu trên thuộc khu vực giải tỏa theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ nên không cho làm nhà.

Ông T3, chị T4 được biết Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có ban hành Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/09/1995 về việc thu hồi 48,99ha đất tọa lạc tại xã L, huyện L (xã L), tỉnh Đồng Nai do ông Hồ Minh Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C. Đến khi Ủy ban nhân dân xã L ban hành Thông báo số 07/TB.UB ngày 30/09/1997 gửi cho các hộ dân có đất dọc theo Quốc lộ E với nội dung yêu cầu di dời nhà và tài sản để trả lại đất cho nhà nước, lúc này bà H mới biết là 280m² đất bà H đang quản lý sử dụng đã bị thu hồi. Tuy nhiên, trong danh sách các hộ dân bị thu hồi đất không có tên của bà H.

Đến năm 2005, bà H làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau thời gian chờ đợi rất lâu không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã L chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 23/11/2007, Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 32/CV.UBND trả lời, trong đó có nội dung là: Phần đất của bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2.

Qua tìm hiểu bà H được biết việc bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của bà H có nguyên nhân như sau:

Năm 1982, Ủy ban nhân dân huyện L giao 49,5ha đất tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai cho ông Hồ Minh Q.

Năm 1992, ông Hồ Minh Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/11/2000. Trong tổng diện tích đất bà Nguyễn Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã L quản lý và Ủy ban nhân dân xã L đã dùng phần đất này để thực hiện chủ trương giao đất giúp đỡ các gia đình chính sách và gia đình nghèo trong xã.

Từ năm 2001 đến năm 2013, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên trong đó có 280m² đất của bà H đang quản lý sử dụng.

Bà H không biết rõ là trong thời gian nào thì ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2 hiến đất để xây Chùa Q2. Ngày 04/06/2013 Chùa Q2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10, diện tích 202.600m², tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Khi Chùa Q2 xây dựng và xây tường bao quanh đất của C1 thì bao chiếm luôn 280m² đất của bà H. Bà H gửi đơn trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã L, ngày 05/12/2016 Ủy ban nhân dân xã L ban hành văn bản số 164/UBND-VX về việc xử lý đơn trình báo của bà H với nội dung đã kiểm tra việc Chùa Q2 xây dựng tường rào trên đất tranh chấp với bà H và đã yêu cầu Chùa Q2 ngừng thi công để chờ xem xét, giải quyết.

Theo Bản kết luận số 1140/KL-UBND ngày 17/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc kiểm tra việc thực hiện quyết định số 1714/QĐ-CTUBT ngày 25/05/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc khiếu nại của 08 hộ dân ngụ tại ấp X, xã L, huyện L (nay là xã L), thì trong danh sách các hộ dân bị thu hồi đất không có tên của H.

Ông T3, chị T4 thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H đối với Chùa Q2.

- Tại bản tự khai ngày 29/4/2021 và các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H3, Lê Kim L5, anh Lê Quốc L6 trình bày:

Anh chị là con bà Lại Thị T1, ông Lê Cự L9 (chết); cha mẹ anh chị có 03 người con: Lê Quốc L6, Lê Kim L5, Lê Thị H3.

Anh chị thống nhất với ý kiến của ông H1 đại diện cho bà Lại Thị T1.

Nay Chùa Q2 yêu cầu bà Lại Thị T1, anh Lê Quốc L6, anh Lê Kim L5, chị Lê Thị H3 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho chùa Q2 thì anh chị không đồng ý.

Anh chị thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Lại Thị T1 đối với Chùa Q2.

- Tại bản tự khai ngày 20/4/2021 và các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Doãn T5, chị Thái Thị Hồng M1 trình bày:

Anh chị là con của ông Thái Doãn T7 (chết), bà Nguyễn Thị H2.

Cha mẹ anh chị có 02 người con tên Thái Doãn T5, Thái Thị Hồng M1.

Anh chị thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị H2.

Nay Chùa Q2 yêu cầu bà Nguyễn Thị H2, ông Thái Doãn T5, bà Thái Thị Hồng M1 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho chùa Q2 thì anh chị không đồng ý.

Anh chị thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H2 đối với Chùa Q2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Đ2, ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2, ông Hứa L2, bà Nguyễn Thị C, bà Huỳnh Thị L3, ông Hồ Văn Đ, ông Dương Thanh P, ông Nguyễn Văn L4, ông Lú Văn V, bà Dương Thị K, ông Nguyễn Hoàng V1, anh Nguyễn Hoàng N, anh Nguyễn Hoàng Khôi N, Ủy ban nhân dân xã L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 11-10-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân sơ thẩm khu vực 2 – tỉnh Đồng Nai) đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 95, Điều 147, Điều 150, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa Q2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị L1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Thái Doãn T3, bà Thái Phương T4 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

1.2 Buộc bà Lại Thị T1, anh Lê Quốc L6, anh Lê Kim L5, chị Lê Thị H3 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

1.3 Buộc bà Nguyễn Thị H2, ông Thái Doãn T5, bà Thái Thị Hồng M1 chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

1.4 Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Hoàng V1, anh Nguyễn Hoàng Hoàng N, chị Nguyễn Hoàng Khôi N chấm dứt cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 2.985.840.000 đồng (hai tỷ, chín trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lại Thị T1 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 6.200.040.000 đồng (sáu tỷ, hai trăm triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H2 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 4.152.720.000 đồng (bốn tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất với số tiền là 7.417.700.000 đồng (bảy tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng).

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 đứng tên Chùa Q2 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai của bà Nguyễn Thị H, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1 đối với Chùa Q2.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 21/10/2024, bà Nguyễn Thị H2 kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 22/10/2024, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 11/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bà H2, bà H không rút đơn phản tố, không rút đơn kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của bà H2, bà H xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn theo giá trong chứng thư thẩm định giá.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2: bị đơn bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H2 đã tiếp nhận, quản lý, canh tác trực tiếp đất từ năm 1992 đến nay. Trong các quyết định thu hồi đất thì không có tên bà H2, bà H. Tại Điều 2 Quyết định số 2002/QĐ.UBND ngày 01/9/1995 của UBND tỉnh Đ quy định: "...Việc đền bù được thực hiện khi tổ chức, cá nhân được UBND tỉnh chấp thuận giao đất để đầu tư, tổ chức cá nhân đó đền bù

giá trị được xác định theo quy định hiện hành”. Hiện tại, hồ sơ vụ án chưa đầy đủ chứng cứ thể hiện từ khi ban hành quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/9/1995 tới nay, bà H2, bà H đã được áp giá bồi thường, đền bù hay chưa, nếu chưa thực hiện thì đất tranh chấp chưa đủ điều kiện về mặt pháp lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ nên chưa có chứng cứ toàn diện để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm chưa đưa UBND huyện L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, nguồn gốc đất là do ông Hồ Minh Q1 (Q) bán cho bà Nguyễn Thị C vào năm 2000, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa đưa ông Q1 (Q) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những thiếu sót về tố tụng và nội dung của cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nguyện vọng của bà H2, H, sửa án sơ thẩm. Trường hợp còn thiếu tư cách tố tụng và chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để các bên giải quyết lại vụ án ở cấp sơ thẩm đúng theo quy định pháp luật.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thủ tục kháng cáo: bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Tại Văn bản số 6927/STNMT-CCQLĐĐ ngày 29/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cung cấp thông tin: Diện tích 202.600m² thửa 181, tờ bản đồ số 10 (mới) xã L, huyện L (nay là xã L) ban đầu nằm trong tổng diện tích khoảng 49,5 ha thuộc diện nhà nước quản lý. UBND huyện L giao cho ông Hồ Minh Q1 để sản xuất nông nghiệp từ năm 1982. Tháng 10/1992, ông Q1 chuyển nhượng toàn bộ vườn cây điều, bạch đàn cho bà Nguyễn Thị C, được UBND xã, huyện chấp thuận và UBND huyện L có Quyết định số 341/QĐ.UBND ngày 29/9/1992 giao đất sản xuất cho bà C. Ngày 08/4/1994, UBND tỉnh Đ ra Quyết định 633/QĐ.UBH bãi bỏ Quyết định 341/QĐ.UB và thừa nhận việc chuyển nhượng vườn cây lâu năm giữa ông Q1 với bà C. Ngày 01/9/1995, UBND tỉnh ra Quyết định số 2002/QĐ.UB thu hồi 49 ha đất ông Q1 sang nhượng cho bà C, tiến hành định giá và đền bù giá trị cây trồng cho bà C. Sau đó bà C khiếu nại, qua quá trình giải quyết thì UBND tỉnh ra Quyết định số 63/QĐ.CT.UBT ngày 07/01/2000 công nhận quyền sử dụng đất và cho bà C thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp có thời hạn. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông Q1 và bà C đã được UBND tỉnh công nhận tại Quyết định số 63/QĐ.CT.UBT ngày 07/01/2000.

Trên cơ sở đó, ngày 13/11/2000, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C với diện tích 453.093m² thuộc 13 thửa (1507, 1508, 1504, 1126, 1127, 941, 940, 766, 767, 768, 426, 432, 433), tờ bản đồ số 02 cũ, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (BL 439). Ngày 19/4/2001, bà Nguyễn Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ánh T2 diện tích 100.000m² đất, được UBND xã L, Phòng Địa chính, UBND huyện xác nhận (BL 20, 21). Ngày 10/5/2001, bà Lê Thị Ánh T2 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 325695 với diện tích 100.000m² thuộc các thửa số 941B, 1126B, 1127B, 1504B tờ bản đồ số 02, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (có Trích lục bản đồ địa chính-BL269). Ngày 19/4/2001, bà Nguyễn Thị C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn M diện tích 100.000m² với giá 1.900.000.000 đồng, được UBND xã L, Phòng Địa chính, UBND huyện xác nhận (BL 22, 23). Ngày 10/5/2001, ông Huỳnh Văn M được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 325694 với diện tích 100.000m² thuộc các thửa số 1507B, 1126A, 1504A tờ bản đồ số 02 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (có Trích lục bản đồ địa chính- BL 277). Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Huỳnh Văn M làm thủ tục thành lập Công ty TNHH G. Ngày 13/5/2018, bà T2 và ông M đã góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp với Công ty TNHH G, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh xác nhận. Ngày 25/5/2005 Chủ tịch UBND tỉnh Đ ra Quyết định số 1954/QĐ.CT.UBT cho phép Công ty TNHH G chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng xưởng sản xuất, gia công giày xuất khẩu và sử dụng bằng hình thức thuê đất tại xã L, huyện L với diện tích 202.789m². Ngày 30/8/2005, UBND tỉnh Đ ký hợp đồng thuê đất số 45/HĐTĐ cho Công ty TNHH G thuê diện tích là 202.789m² (BL 25, 26). Ngày 11/01/2002 bà Nguyễn Thị C, ông Hứa L2 khởi kiện tranh chấp với ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 07/12/2012 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2; đồng thời giao cho bà Lê Thị Ánh T2 và Huỳnh Văn M được quyền sử dụng diện tích nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C tại Quyết định số 04/2012/QĐST-DS ngày 07/12/2012 (đã có hiệu lực pháp luật – BL 924 đến 926). Ngày 09/9/2012, ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 và Công ty TNHH G làm biên bản thỏa thuận hiến tặng diện tích đất 202.789m² và tài sản trên đất cho Chùa Q2 (BL 19).

Về việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 016004 ngày 04/6/2013 cho Chùa Q2, theo UBND tỉnh Đ xác định đúng quy định pháp luật.

- Căn cứ kết quả đo vẽ hiện trạng tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 1125, 1126, 1127, 1128 ngày 27/02/2020 của VPĐKĐĐ chi nhánh L11 thể hiện:

+ Diện tích đất bà H tranh chấp là 365,7m² thửa 181b, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 10 (BĐĐC mới năm 2016)

+ Diện tích đất bà H2 tranh chấp là 281,6m² thửa 181c, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 10 (BĐĐC mới năm 2016).

+ Diện tích đất bà L1 tranh chấp là 763,3m² thửa 181d, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 10 (BĐDC mới năm 2016).

+ Diện tích đất bà T1 tranh chấp là 679,8m² thửa 181a, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 10 (BĐDC mới năm 2016).

Diện tích đất bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị L1 tranh chấp với Chùa Q2 thuộc một phần thửa 1507B tờ bản đồ số 02 cũ mà ông Huỳnh Văn M nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C, hiện nay là một phần thửa 181, tờ bản đồ số 10 mới, xã L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa Q2. Vì vậy Chùa Q2 là chủ sử dụng đất hợp pháp nên việc Chùa Q2 khởi kiện yêu cầu các hộ bà Nguyễn Thị H, Lại Thị T1, Nguyễn Thị L1 Nguyễn Thị H2 chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 mới tọa lạc tại xã L là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 169 BLDS năm 2015.

Xét thấy, các đồng bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị đất là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ :

+ Thứ nhất: Sở T đã trả lời nguồn gốc đất tranh chấp ban đầu nằm trong tổng diện tích khoảng 49,5 ha thuộc diện nhà nước quản lý; UBND huyện L giao cho ông Hồ Minh Q để sản xuất nông nghiệp từ năm 1982. Trải qua quá trình sử dụng hợp pháp, đến ngày 09/12/2009, UBND tỉnh Đ ra Quyết định số 3688/QĐ-UBND ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất cho Chùa Q2. Việc cấp giấy này đúng quy định pháp luật. Như vậy Chùa Q2 không có nghĩa vụ phải bồi thường giá trị đất cho cá nhân nào; các đồng bị đơn kiện Chùa Q2 là không đúng đối tượng.

+ Thứ hai: Theo quy định của Luật đất đai năm 1987 thì UBND cấp xã không có thẩm quyền cấp đất cho hộ gia đình, cá nhân và tại Điều 5 nghiêm cấm việc mua bán chuyển nhượng đất đai. Vì vậy việc vào năm 1991-1992 bà Huỳnh Thị L3 chuyển nhượng đất cho ông Hồ Văn Đ; ông Hồ Văn Đ chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị H; ông Dương Thanh P, ông Nguyễn Văn L4 chuyển nhượng đất cho bà Lại Thị T1; ông Lê Văn V2 chuyển nhượng đất cho bà Dương Thị K, bà Dương Thị K chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị H2 không được pháp luật thừa nhận và bảo vệ, việc UBND xã xác nhận cho phép chuyển nhượng là trái quy định của Luật đất đai năm 1987.

+ Thứ ba: Các đồng bị đơn có quyền khiếu nại tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án có thẩm quyền khi nhận được quyết định thu hồi đất, hoặc biết được thông tin đất mình đang quản lý, sử dụng bị nhà nước thu hồi.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 11/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – tỉnh Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2 thực hiện trong hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà H2 xin thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn theo giá trong chứng thư thẩm định giá. Xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo vẫn nằm trong phạm vi kháng cáo nên được xem xét.

- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã triệu tập các đương sự đến tham gia phiên tòa phúc thẩm nhiều lần nhưng chỉ có đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; đại diện theo ủy quyền của bà H, bà H2 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H2, bà H có mặt, còn các đương sự khác vắng mặt không có lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

- Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Chùa Q2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xem xét giải quyết buộc các hộ bà Nguyễn Thị H, Lại Thị T1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H2 và các đương sự có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Còn các bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1 cho rằng trong phần đất do Chùa Q2 đang sử dụng thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai có một phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên phản tố yêu cầu Chùa Q2 trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho C1. Như vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, cần rút kinh nghiệm.

[3] Nội dung vụ án.

[3.1] Về nguồn gốc đất thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Ngày 04/01/2000, bà Nguyễn Thị C được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận 454.691m² đất thuộc các thửa 1057, 1058, 1126, 1504, 1127, 941, 940, 766, 767, 768, 426, 432, 433 tờ bản đồ số 12 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 63/QĐ.CT.UBT. Ngày 13/11/2000, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C với diện tích

453.093m² thuộc các thửa số 1508, 1507, 1504, 1127, 941, 940, 767, 766, 768, 426, 432, 433, 1126 tờ bản đồ số 02 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai. Ngày 19/4/2001, bà Nguyễn Thị C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ánh T2 diện tích 100.000m² đất. Ngày 10/5/2001, bà Lê Thị Ánh T2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 325695 với diện tích 100.000m² thuộc các thửa số 941B, 1126B, 1504B tờ bản đồ số 02 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai. Ngày 19/4/2001, bà Nguyễn Thị C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn M diện tích 100.000m² với giá 1.900.000.000 đồng. Ngày 10/5/2001, ông Huỳnh Văn M được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 325694 với diện tích 100.000m² thuộc các thửa số 1507B, 1125A, 1504A tờ bản đồ số 02 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Huỳnh Văn M làm thủ tục thành lập Công ty TNHH G (gọi tắt là Công ty G). Ngày 25/5/2005, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1954/QĐ.CT.UBT cho Công ty G chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng xưởng sản xuất, gia công xuất khẩu và sử dụng bằng hình thức thuê đất tại xã L, huyện L (nay là xã L). Ngày 30/8/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ký hợp đồng thuê đất số 45/HĐTĐ cho Công ty G thuê diện tích là 202.789m². Ngày 11/01/2002, bà Nguyễn Thị C, ông Hứa L2 khởi kiện tranh chấp với ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 07/12/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Huỳnh Văn M và bà Lê Thị Ánh T2; đồng thời giao cho bà Lê Thị Ánh T2 và Huỳnh Văn M được quyền sử dụng diện tích nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C tại Quyết định số 04/2012/QĐST-DS. Hiện nay, Quyết định số 04/2012/QĐST-DS ngày 07/12/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai vẫn đang có hiệu lực pháp luật. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 04/2012/QĐST-DS ngày 07/12/2012, ông Huỳnh Văn M, bà Lê Thị Ánh T2 và Công ty G hiến tặng toàn bộ diện tích đất trên cho Chùa Q2 để xây dựng ngôi Đại Hùng Bảo Đ1 nhằm thờ tượng phật Thích Ca Mâu N1. Chùa Q2 đã thực hiện các thủ tục và được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 202.600m² thuộc thửa số 181 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai đã được cấp sơ thẩm thu thập, làm rõ. Chùa Q2 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 202.600m² thuộc thửa số 181 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai là phù hợp với quy định pháp luật.

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Như phân tích ở trên, diện tích 202.600m² thuộc thửa số 181 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 cho Chùa Q2. Vì vậy, Chùa Q2 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại 166 Luật Đất đai năm 2013.

Quá trình quản lý, sử dụng, Chùa Q2 tiến hành xây dựng hàng rào nhằm bảo vệ tài sản thuộc khuôn viên của C1 thì bị các đương sự Lại Thị T1, Nguyễn Thị H,

Nguyễn Thị L8, và Nguyễn Thị H2 gây cản trở, có khiếu nại tranh chấp đối với một phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho Chùa Q2. Do đó, Chùa Q2 khởi kiện yêu cầu các hộ bà Nguyễn Thị H, Lại Thị T1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H2 và các đương sự có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, số vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 cho Chùa Q2 là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chùa Q2 là đúng quy định.

[3.3] Về yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H khai nguồn gốc đất thửa số 116 (thuộc một phần thửa mới 181) tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Văn Đ vào năm 1992 và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận giấy mua bán. Nguồn gốc đất trên ông Hồ Văn Đ nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị L3; bà Huỳnh Thị L3 được Ủy ban nhân dân xã L cấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 khai nguồn gốc đất thửa số 115 (thuộc một phần thửa mới 181) tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai nhận chuyển nhượng đất của bà Dương Thị K vào ngày 20/6/1992, được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, diện tích chiều ngang 07m (giáp Quốc lộ E), chiều dài 50m. Nguồn gốc đất bà Dương Thị K nhận chuyển nhượng của ông Lú Văn V vào năm 1991, đối với diện tích đất trên là do ông Lú Văn V được Ủy ban nhân dân xã L cấp.

Bị đơn bà Lại Thị T1 khai nguồn gốc thửa đất thửa số 120 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai (thuộc một phần thửa mới 181) của bà Lại Thị T1 nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn L4 và ông Dương Thanh P vào năm 1992, được Ủy ban nhân dân xã xác nhận giấy mua bán. Nguồn gốc đất ông Nguyễn Văn L4 và ông Dương Thanh P chuyển nhượng cho bà Lại Thị T1 là ông L4 và ông P được Ủy ban nhân dân xã C vào năm 1990.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 khai nguồn gốc thửa đất số 118 (thuộc một phần thửa mới 181) tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân xã L cấp vào ngày 18/01/1990, diện tích ngang 10m ngang, dài 85m.

Đối với diện tích đất bị đơn bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H, bà Lại Thị T1 tranh chấp với Chùa Q2 nằm trong 48,99 ha được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi theo Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/9/1995.

Tại Công văn số 3968/VPĐKL. ĐĐ ngày 15/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L11 thể hiện: *“Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 1799, 1800/2023 ngày 17/4/2023 và số 1127, 1128/2020 ngày 27/02/2020 và 9620/2020 ngày 09/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L11, các thửa 181b, 181c, 181d, 181e, 181f tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L tương ứng với một phần thửa số 1507B tờ bản đồ số 02 (thửa 1507B được đo vẽ từ thửa 1507 theo tài liệu bản đồ địa chính năm 1996 xã L theo bản vẽ trích lục bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000....”*.

Như vậy, đối với diện tích bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị L1 tranh chấp với Chùa Q2 thuộc một phần thửa 1507B tờ bản

đồ số 02 xã L, huyện L mà ông Huỳnh Văn M nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C và thửa mới hiện nay là một phần thửa 181 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa Q2.

Ngoài ra, tại Điều 13 Luật đất đai năm 1987 quy định "*Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định giao đất cho các tổ chức kinh tế quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp; Giao đất để sử dụng vào mục đích khác không phải sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; Giao đất chuyên dùng để sử dụng vào mục đích chuyên dùng, trừ đất thuộc lãnh hải; Giao đất khu dân cư thuộc nội thành thị theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất cho các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất và cá nhân để sử dụng lâu dài vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; Giao đất chưa dùng cho các tổ chức và cá nhân sử dụng có thời hạn hoặc tạm thời để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; Giao đất khu dân cư nông thôn cho nhân dân làm nhà ở theo kế hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương xét; 3. Ủy ban nhân dân quận có thẩm quyền giao đất tại điểm a, điểm b khoản 4 của Điều này*".

Theo quy định trên, Ủy ban nhân dân xã L không có thẩm quyền cấp đất cho bà Nguyễn Thị L1, bà Huỳnh Thị L3, ông Dương Thanh P, ông Nguyễn Văn L4, ông Lú Văn V. Đồng thời, tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 cũng quy định: "*Ng nghiêm cấm việc mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức....*". Do đó, việc bà Huỳnh Thị L3 chuyển nhượng cho ông Hồ Văn Đ; ông Hồ Văn Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H; ông Dương Thanh P, ông Nguyễn Văn L4 chuyển nhượng cho bà Lai Thị T1; ông Lú Văn V chuyển nhượng cho bà Dương Thị K, bà Dương Thị K chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 là trái quy định pháp luật.

Đối với ông Nguyễn Hoàng V1, bà Nguyễn Thị L1 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh G khiếu nại tại Quyết định số 1714/QĐ.CT-UBT ngày 25/5/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Ủy ban nhân dân tỉnh B yêu cầu khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng V1 – bà Nguyễn Thị L1 với lý do lán chiếm đất trái phép, cư ngụ trái phép trên diện tích đất thuộc diện Nhà nước quản lý. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1 khai năm 2001 xã kiểm kê tài sản giải tỏa và đầu năm 2002 bà L1 di dời đi nơi khác sinh sống.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định việc bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, bà Lai Thị T9, bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu Chùa Q2 Khái tường thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất là không có căn cứ, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bị đơn là đúng quy định.

[3.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H, bà H2, bà L1 và đại diện theo ủy quyền của bà T9 xin rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013 đứng tên Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Việc rút một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ.

[4] Bị đơn bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm không đánh giá đúng sự thật khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

Ngoài ra, tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn còn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa UBND huyện L, không đưa ông Hồ Minh Q1 (Q) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không thu thập tài liệu, chứng cứ về hồ sơ giải quyết bồi thường theo Điều 2 Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/9/1995 của UBND tỉnh Đ nên chưa có chứng cứ toàn diện để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn.

Như phân tích tại mục [3] về nội dung vụ án thì nguồn gốc diện tích đất 202.600m² thuộc thửa số 181 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai và phần diện tích đất tranh chấp giữa bị đơn bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H và Chùa Q2 đã được cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm rõ. Vì vậy, các vấn đề bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập, chưa xem xét về hồ sơ giải quyết bồi thường theo Điều 2 Quyết định số 2002/QĐ.UBT ngày 01/9/1995 của UBND tỉnh Đ là không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đồng thời, do đã làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất nên không cần thiết phải đưa UBND huyện L, ông Hồ Minh Q1 (Q) tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Về án phí dân sự:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa Q2 được chấp nhận nên Chùa Q2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Chùa Q2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.300.000 đồng theo biên lai số 006799 ngày 27/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị L1 thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên cấp sơ thẩm miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho các đồng bị đơn là phù hợp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị L1 tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5.2] Về án phí DSPT: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà H2, bà H thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 26.022.282 đồng; bà H đã nộp 15.000.000 đồng, bà H còn phải nộp là 11.022.282 đồng nhưng Chùa Q2 đã tự nguyện chịu thay cho bà H số tiền là 11.022.282 đồng.

Bà Lại Thị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 44.922.282 đồng; bà T1 đã nộp 40.000.000 đồng, bà T1 còn phải nộp là 4.922.282 đồng nhưng Chùa Q2 đã tự nguyện chịu thay cho bà T1 số tiền là 4.922.282 đồng.

Bà Nguyễn Thị H2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 33.122.282 đồng; bà T1 đã nộp 20.000.000 đồng, bà H2 còn phải nộp là 10.122.282 đồng nhưng Chùa Q2 đã tự nguyện chịu thay cho bà H2 số tiền là 10.122.282 đồng.

Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 49.722.282 đồng; bà L1 đã nộp 40.000.000 đồng, bà L1 còn phải nộp là 9.722.282 đồng nhưng Chùa Q2 đã tự nguyện chịu thay cho bà L1 số tiền là 9.722.282 đồng.

Các khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ trên đã được các đương sự nộp xong.

[6] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Xét quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 11-10-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án sơ thẩm khu vực 2 - tỉnh Đồng Nai).

2/ Căn cứ khoản 9 Điều 26 ; điểm a khoản 1 Điều 35 ; điểm c khoản 1 Điều 39 ; khoản 1 Điều 95 ; Điều 147; Điều 150; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa Q2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị L1 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất”.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Thái Doãn T3, chị Thái Phương T4 chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng

Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

1.2 Buộc bà Lại Thị T1, anh Lê Quốc L6, anh Lê Kim L5, chị Lê Thị H3 chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

1.3 Buộc bà Nguyễn Thị H2, anh Thái Doãn T5, chị Thái Thị Hồng M1 chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

1.4 Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Hoàng V1, anh Nguyễn Hoàng Hoàng N, chị Nguyễn Hoàng Khôi N chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện các quyền sử dụng đất hợp pháp của Chùa Q2 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BP 016004, sổ vào sổ cấp GCN số CT 17890 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 2.985.840.000 đồng (hai tỷ, chín trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lại Thị T1 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 6.200.040.000 đồng (sáu tỷ, hai trăm triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H2 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 4.152.720.000 đồng (bốn tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu Chùa Q2 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất với số tiền là 7.417.700.000 đồng (bảy tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng).

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 016004 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 04/6/2013 đứng tên Chùa Q2 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai của bà Nguyễn Thị H, bà Lại Thị T1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1 đối với Chùa Q2.

7. Về án phí:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai số 006837 ngày 11/10/2018 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H2. Hoàn trả cho bà H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai số 006836 ngày 11/10/2018 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lại Thị T1. Hoàn trả lại số cho bà T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 006835 ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L1. Hoàn trả lại cho bà L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 006879 ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

Hoàn trả lại cho Chùa Q2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.300.000 đồng theo biên lai số 006799 ngày 27/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 15.000.000 đồng (đã nộp xong).

Bà Lại Thị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 40.000.000 đồng (đã nộp xong).

Bà Nguyễn Thị H2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 20.000.000 đồng (đã nộp xong).

Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 40.000.000 đồng (đã nộp xong).

Chùa Q2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 38.789.128 đồng (đã nộp xong).

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND sơ thẩm Khu vực 2- Đồng Nai;
- VKSND sơ thẩm Khu vực 2- Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 2- Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

