

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TU
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc L - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2020/DS-ST

Ngày: 18-9-2020

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và yêu
cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TU, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

T phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đào Văn Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi D H;

2. Ông Lê Quang Xet.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Y - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Võ Văn S, sinh năm 1938; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

1.2 Ông Võ Văn T, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; thường trú: Tổ 2, Khu phố 1, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Đường số 5, khu dân cư Thương mại U, Tổ 1, Khu phố 3, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 28/02/2019); có mặt.

+ Ông Lê T D, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 6, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 29/7/2020); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ N, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 5, khu phố B 2, phường K, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

3.1 Ông Võ Việt Hg, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2 Ông Võ Văn R, sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3 Ông Võ Trọng D, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 241, Tổ 6, khu phố B 2, phường K, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.4 Bà Võ Ngọc M, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố 4, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5 Bà Võ Ngọc Y, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố 4, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6 Bà Võ Ánh K, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp Cây Chanh, xã Tân Định, huyện Bắc TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7 Bà Võ Thị Ng, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8 Bà Võ Thanh Th, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 4, khu phố E, phường Tân H8, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.9 Bà Võ Thu Tr, sinh năm 1987; thường trú: Thôn 3, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; tạm trú: Đường Q 8, ấp Q 2, xã G, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.10 Ông Võ T P, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt..

3.11 Bà Võ Ngọc A, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.12 Ông Võ Văn T, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 241, khu phố B 2, phường K, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.13 Bà Lương Thị M, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 241, khu phố B 2, phường K, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.14 Bà Đặng Thị Lệ H1, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 5, khu phố B 2, phường K, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.15 Bà Võ Thị H2, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.16 Bà Võ Thiệu H3, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.17 Bà Võ Thị H4, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.18 Văn phòng Công chứng TU; địa chỉ: Đường ĐT746, khu phố B 2, phường K, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T1, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng TU; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.19 Ủy ban nhân dân phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Minh T2, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.20 Ủy ban nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L, chức vụ: Trưởng Phòng T1 nguyên và Môi trường thị xã TU (Theo Giấy ủy quyền số 2051/GUQ-UBND ngày 02/6/2020); yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 07/01/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/3/2019 và các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn S, ông Võ Văn T và người đại diện hợp pháp trình bày:

Dòng họ Võ quản lý, sử dụng khu đất làm nghĩa địa gia tộc từ trước năm 1945 đến nay với diện tích theo kết quả đo thực tế là 2.263,9m² thuộc một phần thửa đất 218, 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Vào cuối tháng 12/2017, ông Võ N tiến hành đổ bê tông móng và xây tường rào bao chiếm khu đất nghĩa địa nêu trên. Nguyên đơn gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường V hòa giải. Ngày 04/01/2018, Ủy ban nhân dân phường V đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất mả nêu trên nhưng không T. Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU chứng nhận số 4947, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013 liên quan đến phần đất nghĩa địa họ Võ với diện tích 2.263,9m² thuộc một phần các thửa đất 218, 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

2. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02985, CH02986 và CH02998 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2013 cho ông Võ N đối với các thửa đất số 218, 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

3. Buộc ông Võ N phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, tháo dỡ tường rào lưới B40 xây dựng trái phép bao quanh khu đất nghĩa địa của họ Võ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Dòng họ Võ về cư ngụ tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương từ giữa thế kỷ XIX. Diện tích đất 2.263,9m² thuộc các thửa đất 218, 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do các cụ thuộc dòng họ Võ khai phá để làm nghĩa địa của dòng tộc từ trước năm 1945. Hiện nay ông Võ Văn S và ông Võ Văn T được dòng họ giao cho quản lý nhà thờ họ Võ (cách khu đất trên khoảng 300 mét) và nghĩa địa dòng họ Võ. Gia đình bị đơn Võ N cũng là T viên của dòng họ Võ. Hành vi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Võ Văn Tám đối với khu đất nghĩa địa là không đúng pháp luật. Do đó, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Võ Văn Tám với ông Võ Trọng D và giữa ông Võ Trọng D với ông Võ N liên quan đến diện

tích đất 2.263,9m² là vô hiệu. Việc xây dựng tường rào lưới B40 xung quanh khu mộ gồm 15 ngôi mộ của dòng họ Võ của bị đơn ông Võ N là hành vi trái pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU chứng nhận số 4947, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013 liên quan đến phần đất nghĩa địa họ Võ với diện tích 2.263,9m² thuộc một phần các thửa đất 218, 219, 220, 225, 227, 224, 230, 229, 232, 231 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

2. Kiến nghị thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02985, CH02986 và CH02998 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2013 cho ông Võ N đối với các thửa đất số 218, 219, 220, 225, 227, 224, 230, 229, 232, 231 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

3. Buộc ông Võ N pH chấm dứt hành vi trái pháp luật, tháo dỡ hàng rào lưới B40 xây dựng trái phép bao quanh khu đất nghĩa địa của họ Võ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ N trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do như sau:

Nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp do ông bà nội của bị đơn khai phá và để lại cho bố mẹ bị đơn là ông Võ Văn Tám và bà Lương Thị Mười. Đến năm 2009, ông Võ Văn Tám và bà Lương Thị Mười tặng cho ông Võ Trọng D theo hợp đồng tặng cho được UBND xã V chứng thực ngày 14/9/2009. Sau đó, ông Võ Trọng D tặng cho ông Võ N theo Hợp đồng tặng cho được Văn phòng Công chứng TU chứng thực ngày 21/6/2013. Do đó, bị đơn chỉ đồng ý cho nguyên đơn và những gia đình có mộ trên đất được quyền thăm mộ trong khuôn viên hàng rào lưới B40 là 266,36m². Khi Nhà nước có chủ trương di dời những ngôi mộ nêu trên vào khu nghĩa Tr của địa phương thì gia đình sẽ tạo điều kiện và bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất đã bốc mộ đó.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Võ N trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp là do ông bà nội của bị đơn là cụ Võ Văn B (chết năm 1982) và cụ Hồ Thị T (chết năm 1993) khai phá. Sau đó, để lại cho bố mẹ bị đơn là ông Võ Văn T và bà Lương Thị M. Đến năm 2009, ông Võ Văn Tám và bà Lương Thị Mười tặng cho ông Võ Trọng D theo hợp đồng tặng cho được UBND xã (nay là phường) V chứng thực vào ngày 14/9/2009. Sau đó, ông Võ Trọng D tặng cho ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU chứng thực vào ngày 21/6/2013. Do đó, bị đơn chỉ đồng ý để lại cho dòng họ Võ diện tích đất đã được bị đơn xây dựng hàng rào bao quanh là 316,8m².

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trọng D trình bày:

Ông D là em ruột của bị đơn ông Võ N. Ông D thống nhất với phần trình bày của bị đơn ông Võ N, đồng ý để lại cho dòng họ Võ diện tích đất đã được bị đơn xây dựng hàng rào bao quanh là 316,8m².

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T và bà Lương Thị M trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do như sau:

Diện tích đất 2.263,9m² có tranh chấp tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương do cha mẹ ông khai phá và để lại cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng chứ không phải đất nghĩa địa của dòng họ Võ. Toàn bộ cây cao su trên đất là do ông bà trồng. Đến năm 2009, ông bà tặng cho con trai tên Võ Trọng D. Việc tặng cho đất được UBND xã V chứng thực ngày 14/9/2009. Nhiều gia đình thuộc dòng họ lên lút chôn cất và xây mộ trên đất của ông bà mà không được sự đồng ý. Tuy nhiên, đến năm 1978 thì ông bà không cho ai chôn cất trên đất, chỉ những ngôi mộ nào có trước đó thì vẫn cho họ tiếp tục thờ cúng và tu sửa. Năm 2013, anh Võ Trọng D tặng các thửa đất nêu trên cho anh Võ N. Cuối năm 2017, anh Võ N tiến hành xây hàng rào bao quanh khu mộ.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Lệ H6 trình bày:

Bà H6 là vợ của bị đơn ông Võ N. Bà Huyền thống nhất với phần trình bày của bị đơn ông Võ N, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Việt Hg, ông Võ Văn R, bà Võ Ngọc M, bà Võ Ngọc Y, bà Võ Ánh K, bà Võ Thị Ng, bà Võ Thanh Thủy, bà Võ Thu Tr, ông Võ T P, bà Võ Ngọc A, bà Võ Thị Hợi, bà Võ Thiếu H8 và bà Võ Thị H7 thống nhất trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do: Nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp giữa các đương sự tại khu phố 3, phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương do các cụ trong dòng họ Võ khai phá dùng làm nghĩa địa của dòng họ chứ không phải do gia đình ông Võ Văn Tám khai phá.

Tại Biên bản làm việc ngày 10/10/2019 và Công văn số 196/PTNMT-DD ngày 25/02/2010, đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã TU trình bày:

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00967/QSDĐ/TU ngày 12/01/1999 đứng tên hộ ông Võ Văn Tám đối với các thửa đất tại xã V thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế, chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính có hệ tọa độ HN-72 được T L năm 1997. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 26/8/1998 của ông Võ Văn T khai nguồn gốc “Đất ông bà để lại 1980” nhưng trong hồ sơ không có văn bản để lại kèm theo.

Thửa số 221, tờ bản đồ số 34 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được quy hoạch là đất ở đến năm 2020.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 218, tờ bản đồ số 34 không trừ đất thổ mộ vì thời điểm kê khai đăng ký người đăng ký không kê khai đất thổ mộ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 065308, sổ vào sổ H 02341 do Ủy ban nhân dân huyện TU cấp ngày 27/10/2009 đứng tên ông Võ Trọng D được thực hiện theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Tám và bà Lương Thị Mười tặng cho ông Võ Trọng D được UBND xã V chứng thực ngày 14/9/2009. Khi cấp giấy chứng nhận thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc mà chỉ trích lục bản đồ từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn Tám.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 322386, sổ vào sổ CH 02985 ngày 16/8/2013 đứng tên ông Võ N được thực hiện theo Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D tặng cho ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU chứng thực ngày 21/6/2013. Khi cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc chỉ trích lục từ bản đồ từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Trọng D.

Tại Biên bản làm việc ngày 06/9/2019, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường V, thị xã TU trình bày:

Ngày 14/9/2009, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) V có tiến hành chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ Văn Tám và ông Võ Trọng D.

Đường đất nằm tiếp giáp hướng Bắc của các thửa đất số 218, 221, và 223, tờ bản đồ số 34 thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường V. Con đường này hình T từ trước năm 1975 nhưng việc thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bị sai lệch vị trí do bản đồ địa chính được T L theo dạng chụp không A nên không chính xác. Do đó, Ủy ban nhân dân phường V không tranh chấp diện tích đất 130,9m² các đương sự quản lý, sử dụng nhưng trên bản đồ địa chính thể hiện là đường đất.

Hiện chưa có ai kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 221, tờ bản đồ số 34. Đối với các thửa số 218, 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 có nguồn gốc là của hộ ông Võ Văn Tám.

Hộ ông Võ Văn Tám kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dạng kê khai đại trà năm 1999. Sau đó, vợ chồng ông Võ Văn T tặng cho con tên Võ Trọng D và ông Võ N.

Ủy ban nhân dân phường V không biết về thời điểm chôn cất của các ngôi mộ nằm trong diện tích đất 316,8m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 34.

Tại Công văn số 19/CV-CC ngày 16/5/2019, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng TU trình bày:

Ngày 21/6/2013, Văn phòng Công chứng TU có tiến hành công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N với nội dung: Ông Võ Trọng D tặng cho ông Võ N quyền sử dụng diện tích đất 7.640m² tại xã V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02190 ngày 14/7/2009 và quyền sử dụng diện tích đất 1.485m² tại xã V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02341 ngày 27/10/2009. Việc công chứng được tiến hành đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34 có 17 ngôi mộ được tạo L từ rất lâu. Vì vậy, đủ căn cứ xác định thửa số 218 là nghĩa địa của dòng họ Võ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn Tám đối với thửa số 218 là không đúng pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T và bà Lương Thị M với ông Võ Trọng D được UBND xã V chứng thực ngày 14/9/2009 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU chứng nhận số 4947, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013 liên quan đến thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34 bị vô hiệu.

Vì các lẽ trên, căn cứ vào các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 130 và 131 của Bộ luật dân sự và các điều 6, 166 và 170 của Luật Đất đai đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N đối với một phần các thửa đất số 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34.

3. Buộc ông Võ N phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, tháo dỡ hàng rào lưới B40 bao quanh khu đất nghĩa địa của dòng họ Võ.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã TU thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ N đối với các thửa đất số 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T1 liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất 2.263,9m² tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có lời khai và văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi từ yêu cầu hủy sang kiến nghị thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02985, CH02986 và CH02998 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2013 cho ông Võ N đối với các thửa đất số 218, 219, 220, 225, 227, 224, 230, 229, 232, 231 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu nêu trên phù hợp pháp luật, không thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU chứng nhận số 4947, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013 liên quan đến phần đất diện tích 2.263,9m² thuộc một phần các thửa đất 218, 219, 220, 225, 227, 224, 230, 229, 232, 231 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Theo Mảnh trích lục địa chính số 417-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TU L ngày 23/7/2019 và kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện như sau:

Diện tích đất 2.263,9m² thuộc các thửa số 218, 219, 220, 221, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 và một phần thuộc đường đất.

T1 sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp 2.263,9m² gồm có:

- Hàng rào lưới B40, trụ sắt, móng gạch có diện tích 82,41m² và 116 cây cao su do bị đơn tạo L;

- 17 ngôi mộ (trong đó 15 ngôi mộ do dòng họ Võ tạo L gắn liền với diện tích 316,8m² nằm trong khuôn viên hàng rào lưới B40 và 02 ngôi mộ do bị đơn tạo L nằm ngoài hàng rào lưới B40).

[2.2] Theo kết quả định giá ngày 28/7/2020 thì trị giá tranh chấp giữa các đương sự như sau:

Quyền sử dụng diện tích đất 2.263,9m² trị giá: 2.263.900.000 đồng; 82,41m² hàng rào trị giá: 20.602.500 đồng; 116 cây cao su trị giá: 55.564.000 đồng; 17 ngôi mộ trị giá: 114.193.000 đồng; tổng cộng là: 2.454.259.500 đồng.

[2.3] Theo hồ sơ cung cấp thông tin về các thửa đất như sau:

Ủy ban nhân dân huyện TU cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00967/QSDĐ/TU ngày 12/01/1999 công nhận hộ ông Võ Văn Tám được quyền sử dụng tổng diện tích đất 14.063m² gồm các thửa đất số 290, 291, 292, 299 và 796, tờ bản đồ số 33; các thửa số 218, 219, 220, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 235, 236, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 286, 287, 288, và 289, tờ bản đồ số 34 tại xã (nay là phường) V, huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương.

Ủy ban nhân dân huyện TU cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 922141, số vào sổ H 02190, ngày 14/7/2009 công nhận ông Võ Trọng D được quyền sử dụng tổng diện tích đất 7.640m² gồm các thửa đất số 219, 220, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 235, 236, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 286, 287, 288, và 289, tờ bản đồ số 34 (29 thửa) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 065308, số vào sổ H 02341, ngày 27/10/2009 công nhận ông Võ

Trọng D được quyền sử dụng thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.485m² tại xã (nay là phường) V, huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương.

Ủy ban nhân dân huyện TU cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02985, CH02986 và CH02998 ngày 16/8/2013 công nhận ông Võ N được quyền sử dụng các thửa đất số 218, 219, 220, 221, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại xã (nay là phường) V, thị xã TU.

[2.4] Kết quả xác minh thể hiện như sau:

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00967/QSDĐ/TU ngày 12/01/1999 đứng tên hộ ông Võ Văn T đối với các thửa đất tại xã V thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế, chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính có hệ toạ độ HN-72 được thành lập năm 1997. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 26/8/1998 của ông Võ Văn T khai nguồn gốc “Đất ông bà để lại 1980” nhưng trong hồ sơ không có văn bản kèm theo.

Thửa số 221, tờ bản đồ số 34 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được quy hoạch là đất ở đến năm 2020. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 218, tờ bản đồ số 34 không trừ đất thổ mộ vì thời điểm kê khai đăng ký người đăng ký không kê khai đất thổ mộ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 065308, sổ vào sổ H 02341 do Ủy ban nhân dân huyện TU cấp ngày 27/10/2009 đứng tên ông Võ Trọng D được thực hiện theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Tám và bà Lương Thị Mười tặng cho ông Võ Trọng D được UBND xã V chứng thực ngày 14/9/2009. Khi cấp giấy chứng nhận thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc mà chỉ trích lục bản đồ từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00967/QSDĐ/TU ngày 12/01/1999 đứng tên hộ ông Võ Văn Tám.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02985, CH02986 và CH02998 ngày 16/8/2013 đứng tên ông Võ N được thực hiện theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D tặng cho ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU công chứng số 4947, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013. Khi cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc chỉ trích lục từ bản đồ từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Trọng D.

[2.5] Kết quả tranh tụng xác định được như sau:

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là của dòng họ Võ khai phá. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng thừa nhận chỉ có 15 ngôi mộ (gắn liền diện tích đất 316,8m² nằm trong khuôn viên hàng rào lưới B40 do bị đơn xây dựng) là do nguyên đơn và các T viên thuộc dòng họ Võ tạo L còn các T1 sản khác gắn liền với diện tích đất 2.263,9m² là do bị đơn tạo L. Nguyên đơn cũng thừa nhận là khi gia đình bị đơn trồng cao su trên đất thì dòng họ Võ không ngăn cản. Dòng họ Võ cũng không tiến hành kê khai, đăng ký và nộp thuế sử dụng đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34 cũng như các thửa đất khác đứng tên bị đơn ông Võ N.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 322386, sổ vào sổ CH 02985 ngày 16/8/2013 thì ông Võ N được quyền sử dụng các thửa đất số 218, 219, 220, 221, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại xã (nay là phường) V, thị xã TU. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn Tám, ông Võ

Trọng D và ông Võ N không đo đạc thực tế và cắm mốc nhưng đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng thừa nhận 15 ngôi mộ gắn liền với diện tích đất 316,8m² do các T viên thuộc dòng họ Võ tạo L. Năm 2017, khi các nguyên đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V hoà giải tranh chấp thì bị đơn đã đồng ý cho dòng họ Võ được chăm sóc mộ và bị đơn đã xây dựng hàng rào lưới B40, trụ sắt, móng gạch xung quanh khu đất diện tích 316,8m². Do đó, đủ căn cứ xác định diện tích đất 316,8m² đã được dòng họ Võ sử dụng từ lâu, hộ ông Võ Văn Tám kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thổ mộ 316,8m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 34 không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc giao lại cho nguyên đơn diện tích đất 316,8m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 34 nằm trong hàng rào lưới B40, trụ sắt, móng gạch do bị đơn xây dựng năm 2017 để dòng họ Võ sử dụng làm nghĩa địa của dòng họ Võ. Ý kiến của bị đơn là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Tám và bà Lương Thị Mười với ông Võ Trọng D được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 14/9/2009 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng TU công chứng số 4947, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013 đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hộ ông Võ Văn Tám kê khai, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 316,8m² đất thuộc nghĩa địa của dòng họ Võ là trái pháp luật. Do đó, các hợp đồng tặng cho bị vô hiệu một phần liên quan đến diện tích đất 316,8m² đất thổ mộ.

[2.6] Từ sự phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận một phần đối với diện tích 316,8m² nên Hội đồng xét xử chấp nhận; không chấp nhận đối với diện tích 1.947,1m²

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Võ N pH chấm dứt hành vi trái pháp luật, tháo dỡ hàng rào lưới B40 bao quanh khu đất nghĩa địa của dòng họ Võ và kiến nghị thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ N đối với các thửa đất số 219, 220, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; Hội đồng xét xử thấy:

Theo phân tích tại Mục [2] nêu trên thì Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến diện tích 316,8m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 34. Do đó, việc bị đơn xây dựng hàng rào lưới B40 xung quanh khu đất diện tích 316,8m² không pH là hành vi trái pháp luật. Ngoài ra, chỉ cần kiến nghị điều chỉnh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 02985 ngày 16/8/2013 đứng tên ông Võ N để tách diện tích 316,8m² thuộc đất nghĩa địa của dòng họ Võ.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần. Do đó, nguyên đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận, bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 6.957.000 đồng; nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 6.957.000

đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần, theo quy định tại các điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ của số tiền nêu trên là 3.478.500 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 122, 123, 130, 131, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;
- Các điều 166 và 170 của Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐTP ngày 05/3/2020 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;
- Các điều 26 và 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T.

Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU công chứng số 4947, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013 liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất 316,8m² thuộc thửa đất 218, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 322386, sổ vào sổ CH 02985, ngày 16/8/2013 đứng tên ông Võ N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng D và ông Võ N được Văn phòng Công chứng TU chứng nhận số 4947, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2013 liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất 1.947,1m² thuộc một phần thửa đất 218, 219, 220, 225, 227, 224, 230, 229, 232, 231 và 235, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T về việc buộc bị đơn ông Võ N phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, tháo dỡ hàng rào lưới B40 bao quanh khu đất diện tích 316,8m² thuộc nghĩa địa của dòng họ Võ.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 322386, sổ vào sổ CH 02985 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2013 đứng tên ông Võ N để tách diện tích đất thổ mộ 316,8m² thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34 tại phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương trở T đất thổ mộ của dòng họ Võ thuộc phường V, thị xã TU, tỉnh Bình Dương (do ông Võ Văn S và ông Võ Văn T là người đại diện) theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất 316,8m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 34 có tứ cận như sau:

- Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34;
- Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34;
- Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34;
- Bắc giáp đường đất.

(Theo sơ đồ đính kèm bản án).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Bị đơn ông Võ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 15.840.000 đồng (*Mười năm triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng*).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:

6.1 Nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T phải liên đới nộp số tiền 3.478.500 đồng (*Ba triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng*), khấu trừ vào số tiền tạm ứng 6.957.000 đồng đã nộp, nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T không PH nộp thêm.

6.2 Bị đơn ông Võ N phải nộp số tiền 3.478.500 đồng (*Ba triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng*) để trả lại cho nguyên đơn ông Võ Văn S và ông Võ Văn T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

7. Về quyền kháng cáo:

7.1 Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

7.2 Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người PH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã TU;
- Chi cục THADS thị xã TU (Để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký**

Đào Văn Hưng

