

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 12/2019/DS-PT

Ngày 21-02-2019

V/v tranh chấp 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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Lê Thị Kim Anh

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01 và 21 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 252/2018/TLPT-DS ngày 03/12/2018 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2019/DS-PT ngày 04/01/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1956; địa chỉ: Số B, đường N, tổ M, khu phố 7, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1952; địa chỉ: Số A, đường N, tổ M, khu phố K, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2015).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1949; địa chỉ: Số B, đường N, tổ M, khu phố K, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Đỗ Thị T4, chết năm 2017.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T4:

1.1. Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1949;

1.2. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1980;

1.3. Ông Nguyễn Quốc M, sinh năm 1982;

1.4. Ông Nguyễn Quốc T5, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số B, đường N, tổ M, khu phố K, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

1.5. Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978; địa chỉ: Số C, đường N, tổ M, khu phố K, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Quốc M, ông Nguyễn Quốc T5, bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Quốc B đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Quốc T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/8/2006 tại Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Quốc T3 và ông Nguyễn Văn H ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do cụ Nguyễn Văn C2 và cụ Hồ Thị N để lại. Theo đó, bà C1 được phân chia phần đất diện tích 704m², thuộc thửa số X, tờ bản đồ số I tại khu phố K, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Thực hiện thỏa thuận, bà C1 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H18151 cấp ngày 03/11/2006; ông T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H18149 ngày 03/11/2006, diện tích 994m², thửa số Y, tờ bản đồ số I.

Trên đất được chia cho bà C1 và ông T3 có ngôi nhà thờ dùng làm hương hỏa do cụ C2 và cụ N để lại. Sau khi phân chia đất, bà C1 vẫn sinh sống trong nhà thờ. Đến năm 2010, ông T3 đuổi bà C1 ra khỏi nhà vì cho rằng căn nhà thờ và phần đất gắn liền nhà thờ là của ông T3 (theo tờ trình cuộc họp của gia tộc ngày 03/9/1997) nên bà C1 phải xin đi ở nhờ nhà người khác. Thời gian này, ông T3 tự ý xây dựng cổng rào, hàng rào trên phần đất của bà C1; ngoài ra, ông T3 còn tự ý trồng cây cao su trên phần đất của bà C1. Khi phát hiện hành vi trái pháp luật của ông T3, bà C1 đã yêu cầu ông T3 phá bỏ cổng rào, hàng rào và chặt bỏ cây cao su để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà C1 nhưng ông T3 không đồng ý.

Nay, bà C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H18151 cấp ngày 03/11/2006 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C1, đồng thời buộc ông T3

chặt bỏ 28 cây cao su và tháo dỡ 01 ki ốt sửa xe honda cùng hàng rào, cổng rào (hướng đường N) **để trả lại đúng** diện tích đất 704 m² cho bà C1.

Bị đơn trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà C1 về việc anh chị em (gồm ông T3, ông H2 và bà C1) có lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương vào năm 2006. Theo văn bản phân chia thì bà C1 được chia diện tích 704m² (thửa số H, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H18151 ngày 03/11/2006); ông T3 được chia diện tích 994 m² (thửa số Y, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H18149 ngày 03/11/2006).

Nguồn gốc đất do cha mẹ ông T3, bà C1 để lại (cha là cụ Nguyễn Văn C2, chết năm 1968 và mẹ là cụ Hồ Thị N, chết năm 1978). Giữa phân đất của ông T3 và bà C1 có 01 nhà thờ do cha mẹ để lại (chiều ngang khoảng 13m, chiều sâu khoảng 8m); theo tờ trình cuộc họp của gia tộc ngày 03/9/1997 thì nhà thờ hương hỏa do ông T3 là người trực tiếp quản lý sử dụng, chịu trách nhiệm trùng tu, sửa chữa mà không được tặng cho, chuyển nhượng nhà thờ. Ngoài ra, theo tờ tương phân đất đai ngày 09/10/1997 phần đất của bà C1 được chia là ngang phía đường N là 5,5m, phía sau giáp đường đất là 5,5m giáp đất bà Huỳnh Thị R, cạnh phía Bắc song song cạnh phía Nam.

Thực tế hiện nay bà C1 yêu cầu lấy phần đất không đúng với thỏa thuận tương phân đất đai ngày 09/10/1997 nên ông T3 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị T4 gồm: Ông Nguyễn Quốc M, ông Nguyễn Quốc T5, bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Quốc B trình bày: Ông M, ông T5, bà V, ông B là con của ông T3 và T4. Trên phần đất tranh chấp giữa bà C1 và ông T3 có 01 ngôi nhà thờ hương hỏa do ông bà nội của các ông bà để lại. Theo văn bản ngày 03/9/1997 và tờ tương phân đất đai ngày 09/10/1997 giữa các anh em trong gia tộc thì ông T3 được giao quản lý nhà thờ để thờ cúng ông bà.

Ông M, ông T5, bà V, ông B thống nhất với ý kiến của ông T3, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C1.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà C1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 594m² và buộc ông T3 chặt bỏ 28 cây cao su, tháo dỡ hàng rào và cổng rào (hướng đường N) để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà C1; người đại diện hợp pháp của bà C1 rút yêu cầu buộc ông T3 tháo dỡ 01 ki ốt sửa xe mô tô.

Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C1 đối với ông Nguyễn Quốc T3 về việc buộc tháo dỡ 01 ki ốt sửa xe mô tô.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc T3 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Buộc ông Nguyễn Quốc T3 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Quốc T5, bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Quốc M, ông Nguyễn Quốc B có trách nhiệm trả lại phần đất diện tích 317,8m² trong đó có một phần nhà thờ hương hỏa diện tích 90,9m² có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, mái ngói. Phần khuôn viên nhà thờ diện tích 28,5m², phần lối vào diện tích 32,7m², nhà vệ sinh diện tích 5,3m², phần còn lại 160,4m².

Bà Nguyễn Thị C1 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 594m² (bao gồm phần đất diện tích 317,8m² trong đó có một phần nhà thờ hương hỏa diện tích 90,9m² có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, mái ngói. Phần khuôn viên nhà thờ diện tích 28,5m², phần lối vào diện tích 32,7m², nhà vệ sinh diện tích 5,3m², phần còn lại diện tích 160,4m²) thuộc thửa số H, tờ bản đồ số I tọa lạc tại khu phố K, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương

Bà Nguyễn Thị C1 được quyền sở hữu 28 (hai mươi tám) cây cao su, 01 (một) cửa cổng rào bằng sắt cao 2,2m; dài 2,4m, hàng rào kẽm gai, trụ bê tông cao 1,6m; dài 2,64m, trên phần đất có diện tích 594m² thuộc thửa số H, tờ bản đồ số I tọa lạc tại khu phố K, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Nguyễn Quốc T3 số tiền 11.134.400 đồng (mười một triệu, một trăm ba mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng) giá trị 28 (hai mươi tám) cây cao su, giá trị cổng rào, hàng rào.

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

Ngày 06/8/2018, bị đơn ông Nguyễn Quốc T3 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cụ Nguyễn Văn C2, chết năm 1968 và cụ Hồ Thị N, chết năm 1978; cụ C1, cụ N có các con: Nguyễn Quốc T3, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị C1 và Nguyễn Văn Q (ngoài ra hồ sơ còn có thể hiện “bà Nguyễn Thị H1 là chị cả trong gia đình” nhưng chưa rõ quan hệ huyết thống như thế nào?). Cụ C2, cụ N có nhiều thỏa thuận về phân chia quyền sử dụng đất, chia nhà với nội dung khác nhau và cũng có thỏa thuận để lại di sản là ngôi nhà của cụ C2, cụ N làm “nhà thờ” và giao cho ông T3 quản lý, sử dụng làm nơi thờ tự, không được mua

bán chuyển nhượng....thỏa thuận sau cùng ngày 30/8/2006 làm căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của các đương sự lại không có mặt ông Q (một trong các đồng thừa kế của cụ C2, cụ N); do đó, khi giải quyết vụ án cần phải triệu tập các thừa kế của cụ C2, cụ N vào tham gia tố tụng để làm rõ ý chí của họ về việc phân chia quyền sử dụng đất, phân chia nhà, có thỏa thuận để lại nhà thờ cho ông T3 quản lý hay không?. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra vụ án chưa đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Cụ Nguyễn Văn C2, chết năm 1968 và cụ Hồ Thị N, chết năm 1978; cụ C2, cụ N có các con: Nguyễn Quốc T3, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị C1 và Nguyễn Văn Q; cụ C2 và cụ N chết không để lại di chúc, để lại tài sản gồm 01 phần đất vườn có nhà ở (chiều ngang 44m, chiều dài 73m) và một phần đất ruộng khoảng 2.000m² đến 4.000m².

[2] Ngày 03/9/1997, ông T3, ông H2, bà C1 và ông Q lập “tờ trình cuộc họp của gia tộc” có nội dung phân chia phần đất có nhà, riêng ngôi nhà: Nhà dưới chia cho ai thì người đó sửa chữa, sử dụng, nhà trên dùng làm nhà thờ tự và giao cho ông T3 quản lý, không được mua bán, chuyển nhượng; bà H1 là “chị cả” ký xác nhận vào văn bản trên.

[3] Ngày 03/10/1997, ông T3, ông H2, bà C1 và ông Q lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của cụ C2, cụ N với nội dung: Ông T3 sử dụng nhà diện tích 8m x 7m và quyền sử dụng đất có chiều ngang giáp đường N là 11,5m...; bà C1 sử dụng nhà có diện tích 5m x 7m và đất có chiều ngang giáp đường N là 5,5m....và 2.800m² đất ruộng; ông H2 được chia phần đất chiều ngang giáp đường N là 7m; ông Q được chia phần đất có chiều ngang giáp đường N là 12m....

[4] Tiếp theo ông H2, ông T3 bà C1 lập “tờ tương phân” không ghi ngày tháng năm nhưng có ghi nội dung “... căn cứ biên bản họp gia đình ngày 13/11/1998...” và thỏa thuận phân chia tài sản như sau: Ông H2 được chia phần đất vườn 10m x 73m, bà C1 được chia nhà dưới + phần đất vườn 4m x 73m và 2.200m² đất ruộng, ông T3 nhận ngôi nhà trên và phần đất còn lại (kèm theo là “sơ đồ đất, nhà dưới và nhà thờ tự”).

[5] Ngày 30/8/2006, ông H2, ông T3 và bà C1 đến Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản; theo văn bản thỏa thuận này thì: Ông H2 được chia 684m², bà C1 được chia 704m², ông T3 được chia

1.226m². Quyền sử dụng đất được chia là đất vườn (có nhà thờ), văn bản không có nội dung thỏa thuận về nhà (nhà thờ, nhà dưới), đất ruộng và phần ông Q.

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/8/2006 đã được thực hiện, ông H2, ông T3 và bà C1 đều được cấp quyền sử dụng đất phân chia.

[6] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2018 thì: Nhà thờ (nhà trên) có diện tích 126,3m²; trong đó có 90,9m² nằm trên đất đã chia cho bà Cẩm và 35,4m² nằm trên đất đã chia cho ông T3; không rõ vị trí nhà dưới. Ông T3 sử dụng toàn bộ nhà thờ.

[7] Như vậy, rõ ràng các thừa kế của cụ C1, cụ N có nhiều thỏa thuận về phân chia quyền sử dụng đất, chia nhà với nội dung khác nhau và cũng có thỏa thuận để lại di sản là ngôi nhà của cụ C1, cụ N làm “nhà thờ” và giao cho ông T3 quản lý sử dụng làm nơi thờ tự, không được mua bán chuyển nhượng....**Do đó, khi giải** quyết vụ án cần phải triệu tập các thừa kế của cụ C1, cụ N vào tham gia tố tụng để làm rõ ý chí của họ về việc phân chia quyền sử dụng đất, phân chia nhà, có thỏa thuận để lại nhà thờ cho ông T3 quản lý hay không?.

[8] Bà Cẩm khởi kiện yêu cầu ông T3 tháo dỡ nhà thờ để trả lại cho bà C1 đúng diện tích đất đã phân chia ngày 30/8/2006. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C1 và buộc ông T3 giao lại cho bà C1 quyền quản lý sử dụng phần đất 594m² và nhà thờ có diện tích 90,9m² nhưng không triệu tập đầy đủ các thừa kế của cụ C1, cụ N (ông H2) tham gia tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[9] Xét Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các thừa kế của cụ C1, cụ N để triệu tập họ tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ (biên bản họp gia đình ngày 13/11/1998) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; vi phạm tố tụng này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự khai ông Q đã chết, bà Nguyễn Thị H1 (được nêu trong “tờ trình cuộc họp của gia tộc” lập ngày 03/9/1997) là con riêng của cụ C2; khi giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần phải làm rõ các thừa kế của C1, cụ N, ý chí của họ về quyền sử dụng đất, nhà (các đương sự gọi là nhà thờ) do 02 cụ để lại để đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[10] Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc T3 là có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc T3.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T2 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T3 không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T2;
- TAND thành phố T2;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa