

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 429/2023/DS-PT

Ngày 28-9-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu chia tài sản chung,
yêu cầu chia di sản thừa kế, tranh
chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 21 và 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chia tài sản chung; yêu cầu chia di sản thừa kế; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 333/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 457/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1973; địa chỉ: số A, khối nhà A, nhà ở An sinh xã H, đường N, khu dân cư H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Vương Ngọc B, sinh năm 1982; địa chỉ: số A, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Đoàn Thị Huyền T1, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn A, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số D, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà B và bà T1 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2020), bà B vắng mặt, bà T1 có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1972; địa chỉ: số F, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn A:

1.1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số F, tổ C, khu phố B, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022), có mặt.

1.2. Ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: thửa đất 1053 – 1054, tổ A, khu phố C, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022), vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1973; địa chỉ: số F, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc B1, sinh năm 1983; địa chỉ: số B, tổ E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1976; địa chỉ: số E, đường P, khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1978; địa chỉ: số E, đường L, tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1980; địa chỉ: số F, khu phố P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện của bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L: Bà Nguyễn Thị Ngọc B1, sinh năm 1983; địa chỉ: số B, tổ E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2019 và ngày 18/12/2019), vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1944, mất năm 2021;

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

5.1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1972; địa chỉ: số F, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn A: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số F, tổ C, khu phố B, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành D, sinh năm 1995 địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: thửa đất 1053 – 1054, tổ A, khu phố C, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người

đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022), ông H có mặt, ông D vắng mặt.

5.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc B1, sinh năm 1983; địa chỉ: số B, tổ E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1976; địa chỉ: số E, đường P, khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1978; địa chỉ: số E, đường L, tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1980; địa chỉ: số F, khu phố P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng A – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trọng A: Ông Trịnh Phục M – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B, tỉnh Bình Dương (Công văn ủy quyền số 3559/UBND-NC ngày 24/8/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng C (nay là Văn phòng C); địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy L1 – Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Thanh T2 – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Công Q, sinh năm 1985; địa chỉ: số B, tổ E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T trình bày:

Xuất phát từ quan hệ quen biết, năm 2016, nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc B1, sinh năm 1983, địa chỉ thường trú: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương một phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc B1 và đã được cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T theo hồ sơ số 004767.CN.001 ngày 30/8/2016.

Giáp ranh với phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng là phần đất có diện tích 750,4m² thuộc tờ bản đồ số 798 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/6/2013 cho ông Nguyễn Văn T3,

sinh năm 1930, chết năm 2015, hiện nay phần diện tích đất này chưa phân chia thừa kế. Đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 gồm: bà Đặng Thị R1 (vợ ông Nguyễn Văn T3), bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc B1 và ông Nguyễn Văn A (là các con của ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1).

Khi hai bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, bên bán là bà Nguyễn Thị Ngọc B1 và bà Đặng Thị R1 (là người sử dụng đất giáp ranh với phần diện tích đất chuyển nhượng) cam kết giao đúng phần diện tích đất đã chuyển nhượng, đồng thời đảm bảo giao toàn bộ diện tích đất là đất trống, không có tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 và tiến hành các thủ tục chuẩn bị xây dựng nhà ở trên phần đất của mình thì phát hiện ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 có hành vi lấn chiếm, sử dụng trái phép diện tích đất nêu trên của nguyên đơn mà không xin phép cũng như hoàn toàn không có sự đồng ý của nguyên đơn. Cụ thể: ông A và bà H1 đã có những hành vi sau:

- + Xây dựng vách tường rào trái phép trên phần đất lấn chiếm của bà T khoảng 10m² (chiều dài 20m x chiều rộng 0,25m) ở phía trước.
- + Xây dựng trái phép mái hiên cửa sổ lấn qua đất của bà T khoảng 01m x 0,5m.
- + Xây dựng trái phép nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng gà trên đất.
- + Trồng khoảng 10 cây lồng mực trên đất.
- + Xây dựng trái phép 02 giếng khoan.

Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông A, bà H1 cùng các đồng thừa kế của ông T3 tiến hành tháo dỡ tất cả các công trình xây dựng trái phép trên đất, trả lại toàn bộ phần diện tích nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng nêu trên nhưng ông A, bà H1 và các đồng thừa kế của ông T3 không thực hiện.

Nhận thấy, quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T bị ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H1 và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn T3, gồm bà Đặng Thị R1, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc B1 lấn chiếm, xây dựng các công trình xây dựng trái phép trong khi không xin phép và chưa được sự đồng ý của nguyên đơn đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T. Vì vậy, nguyên đơn đã khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề sau: yêu cầu ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H1 và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 gồm bà Đặng Thị R1, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc B1 phải:

- Trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích là 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04767 tọa lạc tại xã H, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương.

- Đồng thời tháo dỡ toàn bộ những tài sản xây dựng trên phần đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng nêu trên, bao gồm:

- + Vách tường rào xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm của nguyên đơn khoảng 10m² (chiều dài 20m x chiều rộng 0,25m) ở phía trước.

- + Mái hiên cửa sổ lán qua đất của nguyên đơn khoảng (01m x 0,5m).
- + Nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng gà.
- + 10 cây lồng mức.
- + 02 giếng khoan.

Hiện nay, nhận thấy ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1** là những người trực tiếp quản lý, sử dụng các công trình xây dựng trên đất và chiếm giữ phần đất có diện tích 640,7m² mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị Ngọc N**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N1**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B1** không sinh sống cũng như không xây dựng, quản lý, sử dụng các công trình xây dựng trên phần đất này.

Do đó, nay nguyên đơn bà **T** xác nhận lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1** trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích là 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là **phường**), huyện (nay là **thị xã**) **B**, tỉnh **Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BP 125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) **Bến Cát** cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà **Lê Thị Thanh T** vào ngày 30/8/2016.

- Yêu cầu ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1** tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên phần đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng nêu trên, bao gồm:

- + Vách tường rào xây dựng trái phép trên phần đất lán chiếm của nguyên đơn gần 10m² (chiều dài khoảng 20m x chiều rộng 0,25m) ở phía trước.
- + Mái hiên cửa sổ lán qua đất của nguyên đơn khoảng (01m x 0,5m).
- + Nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng gà.
- + 10 cây lồng mức.
- + 02 giếng khoan.

Đối với yêu cầu phản tố của ông **A**, bà **T** hoàn toàn không đồng ý và có ý kiến như sau:

+ Về yêu cầu phản tố số (1) của bị đơn: ngày 20/6/2022, nguyên đơn đã gửi Đơn yêu cầu về việc áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, ông **Nguyễn Công Q** với bà **Lê Thị Thanh T** được **Văn phòng C** (nay là **Văn phòng C**) công chứng số 007884, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016. Bởi lẽ:

Ngày 22/8/2016, nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, ông **Nguyễn Công Q** phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là **phường**), huyện (nay là **thị xã**) **B**, tỉnh **Bình Dương**. Khi hai bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng, bà **B1** và bà **Đặng Thị R1** (là người sử dụng đất giáp ranh với phần diện tích đất chuyển nhượng) cam kết giao đúng phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, đồng thời đảm bảo giao toàn bộ diện tích đất là đất trống, không có tranh chấp.

Ngày 30/8/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đã cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc B1 với nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T theo hồ sơ số 004767.CN.001.

Trong quá trình nguyên đơn thực hiện việc giao nhận quyền sử dụng đất và tiến hành các thủ tục chuẩn bị xây dựng nhà ở trên phần đất của mình thì ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 (là con của chủ sử dụng đất liền kề) có hành vi cản trở, lấn chiếm, sử dụng trái phép diện tích đất nêu trên của nguyên đơn mà không xin phép cũng như hoàn toàn không có sự đồng ý của nguyên đơn.

Do đó, tháng 12/2018, nguyên đơn đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B để yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời các tài sản trên phần đất lấn chiếm đối với ông A, bà H1. Vào các ngày 26/12/2018, ngày 17/01/2019 và ngày 21/02/2019, Ủy ban nhân dân phường H đã tiến hành hòa giải giữa các bên tuy nhiên hòa giải không thành.

Tháng 3/2021, nguyên đơn đã gửi đơn khởi kiện vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông A, bà H1 tại Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát. Ngày 22/4/2022, bị đơn là ông A có đơn phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án nêu trên. Căn cứ quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng thì “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.”. Theo quy định nêu trên, đến ngày 16/5/2022 (là ngày Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát thụ lý đơn phản tố của ông Nguyễn Văn A), quyền yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng của ông Nguyễn Văn A liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Công Q với bà Lê Thị Thanh T được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 007884, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 đã hết thời hiệu 03 năm kể từ thời điểm phát sinh tranh chấp là tháng 12/2018. Ông Nguyễn Văn A không còn quyền yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này.

Căn cứ quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự:

“1. Sau khi thụ lý vụ án thuộc thẩm quyền của mình, Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong các trường hợp sau đây:... e) Đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết.”

Nguyên đơn đã gửi đơn yêu cầu về việc áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng và ra quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A đã được thụ lý số 342/TB-TLVA ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Công Q với bà Lê Thị Thanh T.

+ Về yêu cầu phản tố số (2), (3), (4) và (5) của bị đơn: nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương. Đây không phải di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1 chết để lại. Đồng thời, nguyên đơn

không thuộc hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1. Hơn nữa, nguyên đơn không có tranh chấp đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1. Do đó, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố số (2), (3), (4) và (5) của bị đơn.

+ Về yêu cầu phản tố số (6) của bị đơn: nguyên đơn thực hiện đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013, chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, cụ thể:

Thứ nhất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và đúng diện tích; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật đúng nội dung đăng ký biến động.

Thứ hai, nguyên đơn có đủ điều kiện được đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thứ ba, việc cập nhật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương là đúng mục đích sử dụng, đúng thời hạn sử dụng, đúng nguồn gốc sử dụng.

Do đó, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố số (6) của bị đơn.

Ngày 21/3/2023, bà T khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận phần đất tăng thêm có diện tích 15,8m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 656,5m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh T.

2. Công nhận cho bà Lê Thị Thanh T được toàn quyền thực hiện đăng ký biến động đất đai tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T đối với phần đất tăng thêm có diện tích 15,8m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 656,5m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương.

3. Yêu cầu ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho bà Lê Thị Thanh T phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 656,5m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương.

4. Yêu cầu ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 tháo dỡ toàn bộ các tài sản do ông A, bà H1 xây dựng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát trên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 656,5m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn A và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông A là ông Thái Thanh H, ông Lê Thành D thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì lý do, phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa

lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04767. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 18/6/2013, ông A và vợ ông A là bà Nguyễn Thị H1 đã được cha mẹ ông A là ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1 tặng, cho vào năm 2007 (tặng cho bằng miệng, không thể hiện bằng văn bản). Năm 2007, gia đình ông A và bà H1 đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này, thiết lập công trình phụ và hoàn toàn không có tranh chấp cũng như phản đối từ phía cha mẹ và anh em của ông A. Ngày 18/6/2013, cha mẹ ông A tự ý chuyển nhượng phần đất nêu trên cho em gái ông A là bà Nguyễn Thị Ngọc B1 nhưng không thông qua ông A và vợ ông A là bà Nguyễn Thị H1, mặc dù phần đất này ông A đã được cha mẹ tặng cho. Sau đó, việc bà B1 lại chuyển nhượng phần đất này cho bà Lê Thị Thanh T một lần nữa lại không thông qua ý kiến của ông A và bà H1.

Nay bà Lê Thị Thanh T vô cớ khởi kiện ông A và bà H1 với yêu cầu và lý do đưa ra là không hợp lý. Trong khi ông A vẫn chưa xác thực được việc bà Nguyễn Thị Ngọc B1 đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao đất cho bà Lê Thị Thanh T chưa. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà B1 nếu được ký kết cũng được xem là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005. Do vậy, ông A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/4/2022, ông A có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Công Q với bà Lê Thị Thanh T được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 007884, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) Bến Cát vô hiệu do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015). Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Đặng Thị R1 với bà Nguyễn Thị Ngọc B1 đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 15/4/2009 đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) Bến Cát vô hiệu với lý do: (1) đất cấp cho hộ gia đình mà hợp đồng tặng cho chỉ có hai thành viên của hộ ký tặng cho là chưa bảo đảm về mặt chủ thể giao kết hợp đồng; (2) hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (khoản 1 Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015) do trên đất phủ kín tài sản của ông A. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

3. Yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 670m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) Bến Cát là tài sản chung của hộ ông Nguyễn Văn T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00872 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/02/2000.

4. Yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của hộ ông Nguyễn Văn T3 là 670m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương cho 07 thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3, gồm:

(1) ông Nguyễn Văn T3, (2) bà Đặng Thị R1, (3) ông Nguyễn Văn A, (4) bà Nguyễn Thị Ngọc N, (5) bà Nguyễn Thị Ngọc N1, (6) bà Nguyễn Thị Ngọc L, (7) bà Nguyễn Thị Ngọc B1, cho ông A được nhận một phần đất có diện tích là 95,7m² bằng hiện vật, ước tính có giá trị là 95.700.000 đồng (chín mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng).

5. Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 191,4m² trong tổng diện tích 670m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại xã (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1 chết để lại, đồng thời yêu cầu Tòa án chia di sản này theo quy định của pháp luật cho 05 người thừa kế của ông Nguyễn Văn A, bà Đặng Thị R1, gồm: (1) ông Nguyễn Văn A, (2) bà Nguyễn Thị Ngọc N, (3) bà Nguyễn Thị Ngọc N1, (4) bà Nguyễn Thị Ngọc L, (5) bà Nguyễn Thị Ngọc B1, cho ông A được nhận một phần thừa kế bằng hiện vật có diện tích là 38,28m² (ước tính có giá trị là 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng)).

6. Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B1, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 với lý do: (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp không đúng với vị trí đất mà bà Nguyễn Thị Ngọc B1 được tặng cho theo hợp đồng tặng cho ngày 15/4/2009; (2) Không có lý do, căn cứ, cơ sở chứng cứ cũng như cơ sở pháp lý để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; (3) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất – cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vô hiệu; (4) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – cơ sở để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vào ngày 30/8/2016 vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 21/3/2023 của bà T: như đã trình bày tại phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bị đơn không đồng ý nên đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung cũng không có căn cứ nên bị đơn không đồng ý.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện hợp pháp của bà H1 ông Thái Thanh H thống nhất trình bày:

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, ông H thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn A và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà Đặng Thị R1 là bà Nguyễn Thị Ngọc B1 trình bày:

Trước đây, bà B1 được cha mẹ là ông Nguyễn Văn T3 (đã chết năm 2015) và bà Đặng Thị R1 (chết năm 2021) tặng cho một phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc B1. Thủ tục tặng cho thể hiện bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời, việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên các anh chị em của bà B1 là ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Giáp ranh với phần đất bà B1 là phần đất của cha mẹ bà có diện tích 750,4m² thuộc tờ bản đồ số

798 do cha bà B1 đứng tên là Nguyễn Văn T3 và hiện nay do ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 trực tiếp sống trên đất.

Năm 2016, bà B1 không có nhu cầu sinh sống tại phần đất của mình nên bà B1 bán lại cho bà Lê Thị Thanh T. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, hai bên có đến xem đất. Khi hai bên đến đất tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương để xem hiện trạng thực tế thì ông A và bà H1 (vợ ông A) đã làm giếng nước, trồng một số cây và chuồng gà trên đất.

Tại thời điểm hai bên xem đất của bà B1 có sự tham gia của mẹ bà B1 là bà Đặng Thị R1. Lúc này, bà R1 có nói ông A rằng “sau khi bán đất, cái gì của mày thì mày dỡ bỏ hết trả lại đất trống cho người ta”. Đồng thời, bà B1 và chị của bà B1 là bà Nguyễn Thị Ngọc N cũng có ý kiến trao đổi với ông A là sau khi chuyển nhượng, lúc nào bà T cần sử dụng thì ông A phải tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại đúng hiện trạng cho bà T sử dụng.

Khi bà B1 bán phần đất của mình cho bà T sử dụng thì diện tích đo đạc lại trùng khớp với diện tích đất trên sổ (nhưng phần không gian của diện tích đất mà ông A xây dựng nhà trong đó có phần mái hiên cửa sổ lẫn sang không gian bên đất của bà B1). Còn phần trước nhà ông A xây lấn sang phần đất của bà T là sau này khi chuyển nhượng do bà T không trực tiếp sống trên đất nên ông A xây lấn qua.

Hiện nay, phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương thì bà B1 đã bán cho bà Lê Thị Thanh T theo đúng quy định của pháp luật và bà T cũng đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Do đó, việc bà Lê Thị Thanh T có tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với phần đất bà B1 đã bán cho bà T với ông A và bà H1, bà B1 trình bày như sau:

+ Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại cho bà T phần đất có diện tích 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04767 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tháo dỡ toàn bộ những tài sản xây dựng trên phần đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng vì lý do bà B1 đã nhận tặng cho từ cha mẹ bà B1 là ông T3 và bà R1 hợp pháp. Sau đó, bà B1 chuyển nhượng cho bà T và bà T đã nhận chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật nên hiện tại phần đất này hoàn toàn của bà T.

+ Đối với yêu cầu phản tố của ông A: bà B1 không đồng ý vì thủ tục cha mẹ bà B1 là ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1 tặng cho bà B1 phần đất có diện tích 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương được thể hiện bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Bà B1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013. Đồng thời, việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên các anh chị em của bà B1 là ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà B1 và bà T là phù hợp với quy định pháp luật. Bà T thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BP 125806, sổ vào sổ CH04767 sang tên bà **Lê Thị Thanh T** ngày 30/8/2016 theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Đặng Thị R1** là bà **Nguyễn Thị Ngọc N1** trình bày:

Vào năm 2013, cha mẹ bà **N1** là ông **Nguyễn Văn T3** và bà **Đặng Thị R1** có tặng cho bà **Nguyễn Thị Ngọc B1** một phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại **xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương** do Ủy ban nhân dân **thị xã B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013 mang tên bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**.

Việc tặng cho bà **B1** quyền sử dụng đất nêu trên có thể hiện bằng văn bản, các anh chị em của bà **N1** là ông **Nguyễn Văn A**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L** đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Giáp ranh với phần đất của bà **B1** là phần đất của cha mẹ bà **N1** có diện tích 750,4m² thuộc tờ bản đồ số 798 do ông **Nguyễn Văn T3** đứng tên và hiện nay do ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1** trực tiếp sống trên đất.

Năm 2016, bà **B1** không có nhu cầu sinh sống tại phần đất của mình nên bà **B1** bán lại cho bà **Lê Thị Thanh T**. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, hai bên có đến xem đất. Khi hai bên đến đất tại **xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương** để xem hiện trạng thực tế thì ông **A** và bà **H1** (vợ ông **A**) đã làm giếng nước, trồng một số cây và chuồng gà trên đất.

Hiện nay, phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại **xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương** thì bà **B1** đã bán cho bà **Lê Thị Thanh T** theo đúng quy định của pháp luật và bà **T** cũng đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà **T**, bà **N1** có ý kiến như sau:

+ Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **T**, buộc ông **A** và bà **H1** trả lại cho bà **T** phần đất có diện tích là 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại **xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ toàn bộ những tài sản xây dựng trên đất.

+ Đối với yêu cầu phản tố của ông **A**: bà **N1** không đồng ý vì cha mẹ của bà **N1** tặng cho bà **B1** phần đất có diện tích 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại **xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương** được thể hiện bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Bà **B1** được Ủy ban nhân dân **thị xã B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013. Đồng thời, việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên các anh chị em của bà **N1** là ông **Nguyễn Văn A**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L** đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà **B1** và bà **T** là phù hợp quy định pháp luật. Bà **T** thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, sổ vào sổ CH04767 sang tên bà **Lê Thị Thanh T** ngày 30/8/2016 theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Đặng Thị R1** là bà **Nguyễn Thị Ngọc N** trình bày:

Vào năm 2013, cha mẹ bà N là ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1 có tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B1 một phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc B1.

Việc tặng cho bà B1 quyền sử dụng đất nêu trên có thể hiện bằng văn bản, các anh chị em của bà N là ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Giáp ranh với phần đất bà B1 là phần đất của cha mẹ bà N có diện tích 750,4m² thuộc tờ bản đồ số 798 do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên và hiện nay do ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 trực tiếp sống trên đất.

Năm 2016, bà B1 không có nhu cầu sinh sống tại phần đất của mình nên bà B1 bán lại cho bà Lê Thị Thanh T. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, hai bên có đến xem đất. Khi hai bên đến đất tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương để xem hiện trạng thực tế thì ông A và bà H1 (vợ ông A) đã làm giếng nước, trồng một số cây và chuồng gà trên đất.

Hiện nay, phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương thì bà B1 đã bán cho bà Lê Thị Thanh T theo đúng quy định của pháp luật và bà T cũng đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà N có ý kiến như sau:

+ Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông A và bà H1 trả lại cho bà T phần đất có diện tích là 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ toàn bộ những tài sản xây dựng trên đất.

+ Đối với yêu cầu phản tố của ông A: bà N không đồng ý vì cha mẹ của bà N đã tặng cho bà B1 phần đất có diện tích 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương được thể hiện bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Bà B1 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013. Đồng thời, việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên các anh chị em của bà N là ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà B1 và bà T là phù hợp quy định pháp luật. Bà T thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, số vào sổ CH04767 sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị R1 là bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Vào năm 2013, cha mẹ bà L là ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị R1 có tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B1 một phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc B1.

Việc tặng cho bà B1 quyền sử dụng đất nêu trên có thể hiện bằng văn bản, các anh chị em của bà L là ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Giáp ranh với phần đất bà B1 là phần đất của cha mẹ bà L có diện tích 750,4m² thuộc tờ bản đồ số 798 do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên và hiện nay do ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 trực tiếp sống trên đất.

Năm 2016, bà B1 không có nhu cầu sinh sống tại phần đất của mình nên bà B1 bán lại cho bà Lê Thị Thanh T. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, hai bên có đến xem đất. Khi hai bên đến đất tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương để xem hiện trạng thực tế thì ông A và bà H1 (vợ ông A) đã làm giếng nước, trồng một số cây và chuồng gà trên đất.

Hiện nay, phần đất có diện tích 640,7m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương thì bà B1 đã bán cho bà Lê Thị Thanh T theo đúng quy định của pháp luật và bà T cũng đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà N1 có ý kiến như sau:

+ Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông A và bà H1 trả lại cho bà T phần đất có diện tích là 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ toàn bộ những tài sản xây dựng trên đất.

+ Đối với yêu cầu phản tố của ông A: bà N1 không đồng ý vì cha mẹ của bà N1 tặng cho bà B1 phần đất có diện tích 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương được thể hiện bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Bà B1 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013. Đồng thời, việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên các anh chị em của bà N1 là ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà B1 và bà T là phù hợp quy định pháp luật. Bà T thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, số vào sổ CH04767 sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 theo quy định.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị R1 là ông Nguyễn Văn A trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, số vào sổ CH04767 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C) trình bày:

Tòa án đã tổng đạt cho Văn phòng C các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, Văn phòng C Nguyễn Duy L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương trình bày:

Năm 2009, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Hòa Lợi có tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà R1 với bà B1. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Hòa Lợi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/4/2009. Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Hòa Lợi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/4/2009 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Q trình bày:

Ông Q là chồng của bà B1. Năm 2016, ông Q và bà B1 có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã H, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP125806 ngày 18/6/2013 cho bà T. Thủ tục chuyển nhượng là đúng quy định. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông Q đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm:

- Trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 656,5m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, sổ vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016.

- Tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, bao gồm:

+ Vách tường rào xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm của nguyên đơn khoảng 10m² (chiều dài 20m x chiều rộng 0,25m) ở phía trước.

+ Mái hiên cửa sổ lấn qua đất của nguyên đơn khoảng (01m x 0,5m).

+ Nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng gà.

+ 10 cây lồng mức.

+ 02 giếng khoan.

+ 01 bộ cổng khung sắt, lưới B40 có diện tích 10,45m².

- + 01 khung sắt hộp vách tole có diện tích 31,68m².
- + 01 mái che tole, nền bê tông có diện tích 14,4m².
- + 01 bộ lưới B40 trụ sắt tròn có diện tích 4,6m².
- + Tường xây gạch không tô có diện tích 05m².

Bà **Lê Thị Thanh T** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 656,5m² của thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại **phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương** so với diện tích 640,7m² đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BP 125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013 cho bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, chỉnh lý sang tên bà **Lê Thị Thanh T** ngày 30/8/2016, (có bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Nguyễn Văn A** về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, ông **Nguyễn Công Q** với bà **Lê Thị Thanh T** được **Văn phòng C** (nay là **Văn phòng C**) công chứng số 007884, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 và tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn T3**, bà **Đặng Thị R1** với bà **Nguyễn Thị Ngọc B1** đã được **Ủy ban nhân dân xã H** chứng thực ngày 15/4/2009 là vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn ông **Nguyễn Văn A** về việc yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 670m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại xã (nay là **phường**), huyện (nay là thị xã) Bến Cát là tài sản chung của hộ ông **Nguyễn Văn T3** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00872 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/02/2000. Yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của hộ ông **Nguyễn Văn T3** là 670m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại xã (nay là **phường**), huyện (nay là **thị xã**) B, tỉnh Bình Dương cho 07 thành viên trong hộ gia đình ông **Nguyễn Văn T3**, gồm: ông **Nguyễn Văn T3**, bà **Đặng Thị R1**, ông **Nguyễn Văn A**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N1**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, cho ông **A** được nhận một phần đất có diện tích là 95,7m² bằng hiện vật, ước tính có giá trị là 95.700.000 đồng (chín mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng). Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 191,4m² trong tổng diện tích 670m² thuộc thửa đất 797, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại xã (nay là **phường**), huyện (nay là **thị xã**) B, tỉnh Bình Dương là di sản thừa kế của ông **Nguyễn Văn T3** và bà **Đặng Thị R1** chết để lại, đồng thời yêu cầu Tòa án chia di sản này theo quy định của pháp luật cho 05 người thừa kế của bà ông **Nguyễn Văn A**, bà **Đặng Thị R1**, gồm: ông **Nguyễn Văn A**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N1**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, cho ông **A** được nhận một phần thừa kế bằng hiện vật có diện tích là 38,28m² (ước tính có giá trị là 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng)).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2023, bị đơn ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1** có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Nguyễn Văn A** là ông **Thái Thanh H** vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và thay đổi yêu cầu kháng cáo từ sửa bản án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng sau:

+ Chánh án Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đã không có Quyết định phân công Hội thẩm nhân dân tham gia tố tụng trước khi Thẩm phán ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXXST – HNGĐ ngày 09/9/2022 và Quyết định xét xử số 20/2023/QĐXXST-HNGĐ ngày 13/4/2023.

+ Quá trình xét xử sơ thẩm thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án không đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXXST – HNGĐ ngày 09/9/2022 mà không có Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, cụ thể phiên tòa ngày 23/9/2022, ngày 18/10/2022; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án không đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXXST – HNGĐ ngày 09/9/2022 mà không có Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, cụ thể phiên tòa ngày 28/4/2023.

+ Không có Quyết định phân công Kiểm sát viên tham gia tố tụng của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát cho ông **Võ Văn N2**.

+ Theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 31/5/2021 thì bà **Lê Thị Thanh T** có chồng tên **Đào Duy T4** sinh ngày 01/5/1977, đăng ký kết hôn số 73 nhưng Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát không đưa ông **Đào Duy T4** vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T3** là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát chưa xác minh làm rõ hộ ông **T3** vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bao nhiêu thành viên để đưa vào tham gia tố tụng, xem xét hiệu lực của hợp đồng tặng cho giữa ông **T3**, bà **R1** với bà **B1** là chưa đúng.

+ Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát chưa làm rõ nguyên nhân phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế tăng 15,8m² so với diện tích mà nguyên đơn Lê Thị Thanh Thu nhận chuyển nhượng vào năm 2016 cũng như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Trong khi đó giữa 02 thửa đất số 797 (đang tranh chấp quyền sử dụng đất) và thửa đất số 798 (đang tranh chấp thừa kế trong vụ án khác) không có mốc ranh để phân ranh. Nguyên đơn tùy tiện chỉ ranh, xác định phần đất tranh chấp rồi kiện bổ sung yêu cầu công nhận diện tích tăng thêm cho nguyên đơn là không có căn cứ, không đúng pháp luật.

+ Tại bản tự khai của bà **Nguyễn Thị Ngọc B1** (bút lục 277, 276, 59, 54), bản tự khai của bà **Nguyễn Thị Ngọc L** (bút lục 278, 279), bản tự khai của bà **Nguyễn Thị Ngọc N1** (bút lục 280, 281), bản tự khai của bà **Nguyễn Thị Ngọc N** (bút lục 282, 283) thì bà **B1**, bà **L**, bà **N1**, bà **N** đều thừa nhận trước khi bà **B1** chuyển nhượng đất cho bà **T** thì trên đất vợ chồng ông **A** đã quản lý, sử dụng, tạo lập các tài sản như giếng khoan, cây lâu năm và xây chuồng gà trên đất.

+ Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu công nhận diện tích tăng thêm 15,8m², yêu cầu công nhận để nguyên đơn được kê khai với diện tích đất trên và buộc ông **A**, bà **H1** trả lại diện tích 656,5m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công nhận diện tích đất trên là đã giải quyết thiếu yêu cầu của đương sự.

+ Bị đơn có 06 yêu cầu phản tố đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, tuy nhiên, quyết định của bản án sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu số 06 của bị đơn là chưa giải quyết hết yêu cầu phản tố của ông **A**. Đồng thời, đình chỉ yêu cầu phản tố của ông **A** đối với yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình, chia thừa kế tài sản là không có căn cứ, không đúng pháp luật.

+ Giữa 02 thửa đất số 797 và số 798 không có bất kỳ vật dụng gì như trụ bê tông, trụ rào phân ranh nhưng Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát nhận định “*Tại thời điểm đo đạc xung quanh thửa đất có trụ bê tông và tường xây*” là không đúng.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **T** là bà **Đoàn Thị Huyền T1** không đồng ý với yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp, thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 có diện tích 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) được tách ra từ thửa đất số 324, tờ bản đồ số 40 với diện tích 1.590m² do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông **Nguyễn Văn T3** ngày 11/4/1990; ngày 18/02/2000, hộ ông **T3** được đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.408m²; ngày 15/4/2009, ông **T3** tặng cho bà **B1** một phần thửa đất được tách thành thửa đất số 797 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà **B1**, diện tích đất còn lại của thửa đất số 324 là 738m².

Về quan hệ nhân thân giữa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông **Nguyễn Văn T3** và bà **Nguyễn Thị R** có 05 người con gồm ông **Nguyễn Văn A**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N1**, bà **Nguyễn Thị Ngọc N** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L**. Ông **T3** chết năm 2015, bà **R** chết năm 2021, ông **T3**, bà **R** chết không để lại di chúc, đối với thửa đất số 798 có diện tích 738m² hiện vẫn còn đứng tên hộ của ông **T3**, ông **A** là người đang sinh sống và sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 với diện tích 640,7m² (đo đạc thực tế là 656,5m²) mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, đã được cập nhật biến động sang tên của nguyên đơn và buộc tháo dỡ các công trình trên đất, bị đơn có yêu cầu phản tố được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “*nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu ông **A**, bà **H1** trả lại thửa đất 797, đây là phần đất bà Thu nhận chuyển nhượng của bà **B1** và ông **H2** nên yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa phù hợp với quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết, Thẩm phán đã thụ lý yêu cầu của bị đơn và xác định đây là yêu cầu phản tố là chưa đúng. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này*”. Xét thấy, bị đơn có yêu cầu phản tố 06 nội dung trong đó có yêu cầu chia tài sản chung, yêu cầu chia di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất tranh chấp, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh, làm rõ, thu thập chứng cứ chứng minh nguồn gốc của thửa đất tranh chấp có phải là di sản thừa kế hay không, việc tặng cho có đúng trình tự thủ tục hay không, bởi lẽ thời điểm ông **T3**, bà **R** tặng cho đất bà **B1** thì thửa đất số 324, tờ bản đồ số 40 được cấp cho hộ ông **Nguyễn Văn T3** nhưng thủ tục tặng cho chỉ có ông **T3** và bà **R** ký tên, chưa làm rõ hộ của ông **T3** gồm có những ai. Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ thu thập về nguồn gốc đất thì mới xem xét đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**. Việc

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền phản tố của bị đơn.

Tại Mảnh trích lục địa chính số 2020 ngày 01/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xác định, thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 có diện tích là 656,5m² (tăng 15,8m² so với giấy chứng nhận được cấp là 640,7m²). Tại Công văn số 138/CNBC-KTĐĐ&BĐ ngày 01/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cung cấp: tại thời điểm đo đạc theo yêu cầu của Tòa án chưa thực hiện ký xác nhận bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và xác định nguyên nhân tăng giảm diện tích, do đó không có cơ sở xác định diện tích tăng 15,8m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ, ranh giới, mốc giới của thửa đất tranh chấp với 02 chủ sử dụng của thửa đất liền kề là thửa đất số 446 và thửa đất số 798 mà tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích tăng 15,8m² là chưa đủ chứng cứ vững chắc.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận toàn bộ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn A, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L là bà Nguyễn Thị Ngọc B1; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị R gồm bà Nguyễn Thị Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1; ông Nguyễn Công Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; Văn phòng C (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L1) và Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn A là ông Thái Thanh H thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm sang yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông A là ông H vẫn nằm trong phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông A.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu ông A, bà H1 trả lại thửa đất số 797, đây là phần đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng của bà B1 và ông Q nên yêu cầu phản tố của bị đơn tranh chấp thửa đất số 797 về yêu cầu chia tài sản chung, chia thừa kế là chưa phù hợp với quy

định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đã đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về tranh chấp tài sản chung và tranh chấp về thừa kế tài sản. Xét thấy, bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất mà bà B1 chuyển nhượng cho bà T là tài sản chung của hộ gia đình ông T3, trong đó có ông A, việc ông T3, bà R tách thửa và tặng cho bà B1 không đúng nên ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng tặng cho, chia tài sản chung và thừa kế. Như vậy, yêu cầu trên là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét, giải quyết đối với yêu cầu phản tố thì không đảm bảo 02 cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 thể hiện diện tích thửa đất số 797 có diện tích 640,7m², theo đo đạc thực tế có diện tích 656,5m², nguyên đơn có yêu cầu công nhận diện tích tăng thêm 15,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tại Công văn số 138/CNBC-KTĐĐ&ĐĐ ngày 01/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện tại thời điểm đo đạc theo yêu cầu của Tòa án chưa thực hiện ký xác nhận bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và xác định nguyên nhân tăng giảm diện tích. Do đó, đối với diện tích chênh lệch, không có cơ sở để xác định phần diện tích tăng thêm 15,8m² thuộc thửa đất nào, đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân phường H, quá trình chủ sử dụng đất để xác minh nguyên nhân làm rõ. Bị đơn đang là người quản lý, sử dụng thửa đất số 798 (của ông Nguyễn Văn T3) giáp ranh tại cạnh hướng Bắc, Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện diện tích 15,8m² nguyên đơn yêu cầu công nhận tại vị trí nào và thực tế kết quả đo đạc có phần công trình của của ông A, bà H1 đang quản lý, sử dụng có trên phần đất tranh chấp gồm sân nhà, tường xây mà ông A cho rằng thuộc thửa đất số 798, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ, ranh giới, mốc giới của thửa đất tranh chấp với 02 chủ sử dụng của thửa đất liền kề là thửa đất số 446 và thửa đất 798 nhưng lại công nhận diện tích tăng thêm, đồng thời tuyên buộc tháo dỡ phần công trình trên phần đất ông A đang tranh chấp thừa kế thuộc thửa đất số 798 liền ranh đối với thửa đất 797, là ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Đối với vi phạm tố tụng mà người đại diện hợp pháp của bị đơn ông A là ông Thái Thanh H cho rằng Tòa án có các vi phạm tố tụng về việc không có quyết định phân công Hội thẩm nhân dân, quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân, quyết định phân công Kiểm sát viên. Xét, các vi phạm mà người đại diện hợp pháp của bị đơn ông A là ông H nêu ra là đúng, tuy nhiên các vi phạm trên không làm thay đổi bản chất vụ án vì ngày 25/5/2023, thành phần Hội đồng xét xử và Kiểm sát viên đã tiến hành tố tụng đúng như quyết định hoãn phiên tòa cũng như quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc kiểm tra và thực hiện các thủ tục tố tụng về người tiến hành tố tụng đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1**.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1** không phải chịu. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn A** và bà **Nguyễn Thị H1** mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011357 và số 0011358 ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết