

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 325/2023/DS-PT
Ngày 15-8-2023
V/v Tranh chấp đòi tài sản là
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 Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Bà Trần Thị Thanh Trúc

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 8 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 186/2023/TLPT-DS ngày 02/6/2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ 19, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: số 26, tổ 1, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ 13, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: số 0117A tổ 2, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số 68/23A T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2023), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ 3, khu phố 5, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ 19, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 19, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng N); địa chỉ: khu dân cư thương mại U, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Mỹ T3, sinh năm 1985; địa chỉ: số C2-419 khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ 19, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông P là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 573m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE695074, số vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P vào ngày 28/10/2011. Nguồn gốc đất là do thừa kế.

Vào năm 2017, Ông P thấy chi ruột của ông là bà Nguyễn Thị B có hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở nên đồng ý cho bà B xây dựng nhà tạm trên một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 10 nêu trên, khi nào Ông P có nhu cầu lấy lại đất thì bà sẽ trả. Sau đó, bà B đã xây dựng 01 căn nhà tạm để ở và 01 căn nhà tạm để cho con bà B là ông Trần Minh T2 sửa chữa điện cơ, tổng diện tích xây dựng là 150m².

Bất ngờ vào khoảng tháng 04/2019, Ông P được biết bà Nguyễn Thị B rao bán 02 căn nhà tạm nêu trên cho một người khác. Trong khi đó, Ông P là chủ sử dụng toàn bộ diện tích 573m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại

xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, còn bà Nguyễn Thị B chỉ là người ở nhờ trên đất.

Nhận thấy, việc bà Nguyễn Thị B có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà xây dựng trên đất của Phúc cho một người khác là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, trực tiếp xâm phạm đến quyền sử dụng đất của Ông P.

Vào ngày 08/10/2019, Ủy ban nhân dân (UBND) xã B tiến hành tổ chức hòa giải giữa hai bên. Tại buổi hòa giải, Ông P yêu cầu bà B phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất khoảng 150m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 10 cho ông Nguyễn Văn P nhưng bà B không đồng ý, vì vậy kết quả hòa giải không thành.

Vì lẽ đó, Ông P yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm tháo dỡ 02 căn nhà trên đất để trả lại cho Ông P quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 150m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE695074, sổ vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P vào ngày 28/10/2011. Hiện tại theo kết quả đo đạc thực tế là 180,5m² nên nguyên đơn đã có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản là 02 căn nhà tạm, phần mái che 5,6m², phần mái che 16,3m², tường xây 5,4m để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 180,5m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ 10 tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị B và đại diện bị đơn ông Trần Văn H thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã B, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương là của ông bà nội bà Nguyễn Thị B là bà Dương Thị K (không rõ năm sinh, năm mất) và ông Nguyễn Văn B1 (chết từ lúc bà B còn nhỏ) để lại cho cha bà B là ông Nguyễn Văn N. Ông N và vợ là bà Nguyễn Thị N1 đã được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01047 ngày 14/7/2008 đối với thửa đất này.

Cha mẹ bà Nguyễn Thị B là cụ Nguyễn Văn N (chết năm 2007) và cụ Nguyễn Thị N1 (chết năm 2012), cụ N và cụ N1 có 06 người con gồm:

- Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1958;
- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959 (bị đơn);
- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964 (nguyên đơn);
- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1966;
- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968;

- Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1969.

Sau khi cha mẹ bà B chết thì vào ngày 15/9/2011 gia đình bà B có đến Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng N) để ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó thống nhất chia cho Ông P phần nhiều hơn (bao nhiêu không rõ) còn lại chia đều cho 03 người là bà B, bà T1, bà L mỗi người được hưởng 3,3m ngang, dài hết đất thuộc thửa 380. Sau khi thỏa thuận chia đất bằng miệng thì phần bà T1 bán cho bà B số tiền 5.000.000 đồng, phần bà L bán cho Ông P số tiền 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, do diện tích đất nhỏ không tách riêng ra được, tại thời điểm này anh chị em còn thuận thảo nên thống nhất ra phòng công chứng giao cho Ông P đứng tên, sau này có tách thửa được thì sẽ tách làm giấy riêng cho bà B, việc này các bên chỉ thỏa thuận miệng, riêng việc bán đất thì bà T1 có làm giấy tay bán cho bà B và bà B có thanh toán tiền cho bà T1, việc bà L bán cho Ông P thì không biết có làm giấy hay không bà B không biết. Sau khi nhận đất thì bà B tiến hành xây dựng nhà ở cho đến nay.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn như sau:

- Yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/9/2011 của Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng N);

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 28/10/2011;

- Buộc ông Nguyễn Văn P trả lại cho bà B diện tích đất 180,5m² thuộc thửa đất 380, tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 28/10/2011.

Tại phiên toà, đại diện bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/9/2011 được Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng N) chứng nhận. Bị đơn không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân T1, bà Nguyễn Thị U, ông Trần Minh T2 trình bày: Bà T1, bà U và ông T2 thống nhất lời trình bày của bị đơn bà B, không bổ sung gì thêm và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Bà L và ông T4 thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm, các ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án, do bận công việc các ông bà có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N trình bày: Ngày 15/9/2011, Văn phòng công chứng có chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 4613, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD; Người để lại di sản thừa kế: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1935,

chết ngày 19/11/2007 (theo Giấy chứng tử số 55, quyền số 01/2007 do UBND xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/11/2007); Di sản: ½ tài sản trong khối tài sản chung của vợ chồng là các quyền sử dụng đất căn cứ theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM461346, số vào sổ H01049, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM461345, số vào sổ H01047 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM461344, số vào sổ H01048 cùng do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/7/2008.

Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 4613, quyền số 02-TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 15/9/2011, những người lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế gồm các ông, bà: Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Xuân T1, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị L nhận phần di sản của mỗi người được hưởng do ông Nguyễn Văn N chết để lại đồng thời tặng cho các ông, bà: Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị U. Các ông, bà Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị U nhận phần di sản của mỗi người được hưởng do ông Nguyễn Văn N chết để lại, nhận các phần di sản do đồng thừa kế cho, nhận phần quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị N1 tặng cho nêu trên và cùng thỏa thuận phân chia: Ông Nguyễn Văn P được hưởng quyền sử dụng đất diện tích 573m² thuộc thửa số 380, tờ bản đồ 10 tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01047; ông Nguyễn Văn T4 được hưởng quyền sử dụng đất diện tích 235m² thuộc thửa số 379, tờ bản đồ 10 tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01049; bà Nguyễn Thị U được quyền sử dụng đất diện tích 324m² thuộc thửa 249, tờ bản đồ 10 tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01048. Những người thừa kế cũng cam đoan về: Hàng thừa kế, di chúc và nghĩa vụ của người để lại di sản. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ tài liệu về nhân thân, tài sản đã cung cấp trong hồ sơ công chứng và không yêu cầu công chứng viên phải xác minh, giám định. Khẳng định tự nguyện lập và việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế này không nhằm trốn tránh việc thực hiện bất cứ nghĩa vụ tài sản nào của người để lại di sản đối với người khác. Nếu việc phân chia di sản thừa kế trên là gian dối, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thì sẽ cùng liên đới chịu trách nhiệm. Ngoài ra không còn thỏa thuận nội dung nào khác.

Văn phòng công chứng đã thực hiện niêm yết thông báo nội dung phân chia di sản thừa kế nêu trên tại UBND xã B theo đúng quy định pháp luật và không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo nào có liên quan. Văn phòng công chứng xác định Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục khi công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất như sau:

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn P diện tích đất 180,5m² thuộc một phần thửa đất số 380, 250, 381 tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE695074, số vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 28/10/2011.

(sơ đồ ban hành kèm theo bản án)

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn P về việc bồi hoàn giá trị các tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị B với số tiền là 188.048.220 đồng và ông Trần Minh T2 với số tiền là 9.470.300 đồng. Sau khi thanh toán xong, Ông P được sở hữu các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, mái tôn, tường gạch, xây tô; 01 nhà tạm kết cấu tường gạch xây không tô, mái tôn, nền xi măng; 56,9m² hàng rào lưới B40; nhà tạm kết cấu cột cây, kèo cây; 01 nhà vệ sinh; 01 tường gạch xây không tô và 01 cửa sắt.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE695074, số vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 28/10/2011 và yêu cầu nguyên đơn trả lại quyền sử dụng diện tích đất 180,5m² thuộc một phần thửa đất số 380, 250, 381 tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được chứng nhận theo số công chứng 4613, quyển số 02-TP/SCC/HĐGD ngày 15/9/2011 của Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng N).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20 tháng 4 năm 2023 bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, bị đơn cung cấp bản sao Giấy bán nhà và đất ngày 10/7/2019 ký giữa bị đơn với bà Cao Thị T5. Đồng thời bị đơn cung cấp bản sao các biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị N1 với nguyên đơn năm 2011 và giữa nguyên đơn với bị đơn năm 2019. Ngoài các tài liệu do bị đơn cung cấp thì tòa án cấp phúc thẩm còn nhận được đơn khiếu nại của bà Cao Thị T5 trình bày việc bà T5 có mua nhà và đất của bà B vào năm 2019, sau đó bà T5 đã tháo dỡ

nhà cũ, xây lại nhà mới như hiện trạng hiện nay và cho cháu bà T5 ở nhờ, bà T5 yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét đưa bà vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

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 cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 180,5m² (trong đó có 155,3m² thuộc thửa 380 đang tranh chấp; 10,1m² thuộc thửa 250 cấp sổ cho bà H1; 15,1m² thuộc thửa 381 cấp sổ cho ông G). Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì có 155,3m² thuộc thửa 380 nguyên đơn được cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với diện tích 25,2m² không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không có yêu cầu công nhận phần đất này. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông G và bà H1 là người làm chứng trong vụ án là chưa phù hợp với tư cách các đương sự. Việc công nhận cho nguyên đơn diện tích 25,2m² dẫn đến việc phải kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 và ông G nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét nội dung này gây khó khăn cho công tác thi hành án. Việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn kháng cáo và cung cấp tài liệu chứng cứ cho rằng phần đất tranh chấp bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị T5 vào tháng 7/2019 theo giấy tay bán nhà và đất ngày 10/7/2019. Bà T5 cũng có văn bản trình bày sau khi mua đất và nhà của bà B thì đã dỡ nhà cũ và xây lại nhà mới như hiện trạng hiện nay.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, các đương sự không trình bày về những nội dung này và cũng không cung cấp chứng cứ nên không có cơ sở xác định và đưa bà T5 tham gia trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong giai đoạn cấp phúc thẩm, bà B cung cấp các tài liệu này là tài liệu chứng cứ mới chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm và liên quan đến quyền lợi của bà Cao Thị T5 chưa được xem xét. Việc không đưa bà Cao Thị T5 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà T5. Do đó, kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã 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] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị L, ông Trần Minh T2, Văn phòng Công chứng N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ 02 căn nhà tạm, phần mái che 5,6m², phần mái che 16,3m², tường xây 5,4m để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 180,5m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ 10 tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE695074, số vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P vào ngày 28/10/2011. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng có nguồn gốc được chia thừa kế từ di sản của cha mẹ để lại, tuy nhiên vì diện tích đất nhỏ không tách thửa được nên nhờ Ông P đứng tên, bị đơn không có ở nhờ trên đất như nguyên đơn trình bày. Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 180,5m² là của bị đơn và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận của nguyên đơn để cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên, buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn P diện tích đất 180,5m² thuộc một phần thửa đất số 380, 250, 381 tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE695074, số vào sổ CH00810 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 28/10/2011.

Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bút lục 36), nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ 2 căn nhà trên đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất khoảng 150m². Sau khi có kết quả thẩm định, đo đạc đất tranh chấp, vào ngày 02/10/2020 nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung (bút lục 100), nguyên đơn xác định căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 202-2020, tờ bản đồ số 10 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 25/8/2020, theo kết quả đo đạc thì diện tích đất tranh chấp là 180,5m², nhiều hơn so với yêu cầu khởi kiện ban đầu là 30,5m² và có tài sản trên đất chưa yêu cầu giải quyết bao gồm: mái che diện tích 5,6m², mái che diện tích 16,3m², tường xây diện tích 5,4m². Do đó, nguyên đơn khởi kiện bổ sung: yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các tài sản trên đất gồm: mái che diện tích 5,6m², mái che diện tích 16,3m², tường xây diện tích 5,4m² và trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 30,5m² cho nguyên đơn.

[2.2] Xem xét Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 202-2020, tờ bản đồ số 10 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 25/8/2020 (bút lục 97) thì diện tích đất tranh chấp 180,5m² thuộc một phần các thửa đất số 380, 250 và 381, cụ thể có 155,3m² thuộc thửa số 380 cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH00810 cho nguyên đơn; 10,1m² thuộc thửa 250 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00861 cho bà Nguyễn Thị H1; 15,1m² thuộc thửa số 381 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00309 cho ông Trần Văn G. Tại bản tự khai của ông Trần Văn G, chủ sử dụng thửa đất số 381 (bút lục 207) ông G xác định ranh giới giữa thửa đất 380 và 381 là trụ bê tông do gia đình Ông P cắm từ rất lâu, ông G vẫn thống nhất với ranh giới này, không có tranh chấp gì. Tại bản tự khai của bà Nguyễn Thị H1 là chủ đất của thửa số 250 (bút lục 210) có trình bày ranh đất của bà H1 với đất của gia đình Ông P, bà B theo hàng rào do bên gia đình Ông P, bà B xây dựng, bà H1 thống nhất ranh đất, không có tranh chấp gì. Như vậy, từ kết quả đo đạc đất tranh chấp, phát sinh diện tích tăng lên thuộc một phần thửa 250 của bà H1 và thửa 381 của ông G nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tư cách của bà H1 và ông G là người làm chứng trong vụ án với lý do bà H1 và ông G thống nhất ranh đất với nguyên đơn, bị đơn là chưa phù hợp. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa bà H1 và ông G tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để họ thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn có ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà H1, ông G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà họ được cấp. Ngoài ra, bản án sơ thẩm xác định không cần thiết đưa bà H1, ông G tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng khi tuyên án lại xác định bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất 180,5m² thuộc một phần thửa đất số 380, 250, 381 tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông P là chưa chính xác, đồng thời không thể thi hành án được vì bản án sơ thẩm công nhận một phần diện tích đất thuộc thửa 250 và thửa 381 cho nguyên đơn thì phải thu hồi, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 250 của bà H1 và thửa 381 của ông G mới thực hiện được việc điều chỉnh diện tích đất cấp cho Ông P.

[2.3] Mặt khác, tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị B cung cấp bản viết tay “giấy bán nhà và đất” ngày 10/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Trần Minh T2 (con trai bà B) cho bà Cao Thị T5. Theo đó, bà B và ông T2 xác định ông T2 có cất nhà trên phần đất do cha mẹ bà B để lại cho bà T1ộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã B (đất tranh chấp) và bán lại cho bà T5 với giá 550.000.000 đồng; “*diện tích sân từ hàng rào vô ngang 4m80, dài 6m40 là ba mươi mét vuông, phần hàng ba và phòng khách là ngang 4m80 dài 7m10 là ba mươi mét vuông, phòng ngủ và bếp là ngang 3m40 dài 6m20 diện tích là hai mươi một mét vuông, nhà vệ sinh ngang 3m50 dài 2m30 diện tích là tam mét phẩy năm; tổng diện tích chuyển nhượng là 93m5 chín mươi ba phẩy năm mét vuông.*”. “Giấy bán nhà và đất” không được công chứng chứng thực, có 2 người làm chứng ký tên là Nguyễn Thị U và Lê Văn S.

[2.4] Tại “Đơn khiếu nại” ngày 07/7/2023 của bà Cao Thị T5 gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm. Bà T5 trình bày bà T5 là người mua nhà đất của bị đơn bà Nguyễn Thị B vào tháng 7/2019 với giá tiền 550.000.000 đồng dưới sự chứng

kiến của 02 người em bà B là bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Văn P (nguyên đơn). Sau khi giao tiền và nhận nhà đất từ bà B thì bà T5 đã tháo dỡ nhà tạm cũ và xây lại căn nhà như hiện trạng, bà T5 cho người bà con của bà T5 ở trong căn nhà này. Bà T5 không biết việc tranh chấp giữa bà B và Ông P vì khi nhận chuyển nhượng, bà T5 đã tìm hiểu kỹ về nguồn gốc đất cũng như đã gặp Ông P và trước mặt bà B, Ông P cam kết sẽ tách thửa sang tên cho bà T5 khi đủ điều kiện. Vào giữa năm 2022 thì người bà con có báo cho bà T5 biết có người đến nhà đo đạc, xem xét, hỏi han thì biết Tòa án xuống để giải quyết tranh chấp giữa Ông P và bà B. Bà T5 đã hỏi bà B và biết Ông P kiện bà B đòi lại đất. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bà B có cung cấp “giấy bán nhà và đất” của bà B cho bà T5 và nói căn nhà là của bà T5 nhưng không được Tòa án ghi nhận. Nay bà T5 đề nghị đưa bà T5 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xem xét, đối chiếu với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và qua tranh tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm thì việc bà T5 trình bày bà B có nộp giấy bán đất cho Tòa án và khai với Tòa án đất đã bán cho người khác là chưa chính xác vì trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm bà B nhiều lần xác định không có bán nhà cho người khác mà chỉ cho con bà B là ông T2 ở. Tuy nhiên, xem xét lời trình bày tại đơn khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bà B có kê bán nhà đất nên nguyên đơn mới khởi kiện đòi lại đất tranh chấp và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc những người ở trong 02 căn nhà tạm của bà B phải rời khỏi 02 nhà tạm (bút lục 65). Đồng thời tại Biên bản hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 17/8/2019 của Tổ hòa giải ấp T – UBND xã B (do bị đơn cung cấp ở cấp phúc thẩm), trong nội dung biên bản hòa giải, Ông P có nói đến *“Khu đất của bà B đã chuyển nhượng cho người khác”*.

[2.5] Như vậy, theo trình bày của nguyên đơn, bị đơn và bà T5 cùng các tài liệu kèm theo đơn của bà T5 thì phần nhà, đất tranh chấp bà B đã chuyển nhượng cho bà T5 bằng giấy tay, Tòa án cấp sơ thẩm không biết được có giao dịch giữa bà B và bà T5 nên không đưa bà T5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do có tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong đó cần xem xét đưa bà T5 và những người đang ở trên đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết triệt để vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa bà T5 và những người đang ở trên đất tranh chấp vào tham gia tố tụng do yếu tố khách quan nên không có lỗi trong trường hợp này.

[2.6] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, bà B cung cấp bản sao có đóng dấu treo và dấu giáp lai của UBND xã T “Biên bản hòa giải ngày 19/4/2011” ghi nhận kết quả hòa giải thành giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N1 với bị đơn Nguyễn Văn P có nội dung: *“Sau khi thống nhất trong gia đình đã đồng ý đo lại thửa đất số 380 mà trước đây đã chia cho anh Nguyễn Văn P, như vậy gia đình đồng ý diện tích còn lại là dài 24m, ngang 10m5”*. Đồng thời, cung cấp bản sao có đóng dấu treo và dấu giáp lai của UBND xã T “Biên bản hòa giải về việc tranh chấp

quyền sử dụng đất ngày 17/8/2019” của Tổ Hòa giải ấp T – UBND xã B hòa giải thành giữa người yêu cầu hòa giải là ông Nguyễn Văn P và người được yêu cầu hòa giải là bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị Ngọc K1. Trong nội dung biên bản hòa giải, Ông P có trình bày: *“thửa đất số 380 tờ bản đồ số 10 diện tích 573m² tọa lạc tại ấp T, xã B do tôi là chủ sử dụng (số GCN BE 695074, sổ vào sổ CH 008110 do UBND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận cho tôi ngày 28/10/2001. Nguồn gốc khu đất là do cha mẹ để lại. Theo di nguyện của cha mẹ, tôi để lại phần diện tích (9,9m, dài hết cạnh hướng Nam của thửa đất này cho ba chị em là Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị Xuân T1. Phần còn lại 2,5 mét ngang, dài hết thửa đất dùng để chôn cất mồ mả thân tộc. Khu đất của bà B đã chuyển nhượng cho người khác, phần bà T1 đã chuyển nhượng cho bà B. Nay bà B dựng nhà tạm trên phần đất làm thổ mộ,... nay đề nghị bà B tháo dỡ nhà tạm để chúng tôi được thuận tiện chăm sóc mồ mả ông bà...”*. Chứng cứ này liên quan đến sự thừa nhận của các đương sự về nguồn gốc đất tranh chấp và sự thỏa thuận phân chia tài sản tranh chấp nhưng chưa được cấp sơ thẩm đánh giá do mới phát sinh ở cấp phúc thẩm nên cần thiết phải được đánh giá ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G, bà H1 tham gia tố tụng đồng thời có phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm cần được đánh giá bởi 2 cấp xét xử sơ, phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để đưa về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Trong quá trình Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án kéo dài, ngày 10/8/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T có gửi “Đơn yêu cầu xem xét tư cách pháp lý của người đại diện theo ủy quyền” của bà B. Theo đó, ông Tài cho rằng bà Đặng Phước Hoàng M là người đại diện theo ủy quyền của bà B cũng chính là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị T5 là nguyên đơn (hợp đồng ủy quyền lập ngày 01/6/2023) trong vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Cao Thị T5 với bị đơn bà Nguyễn Thị B theo Thông báo thụ lý vụ án số 169/TB-TLVA ngày 27/6/2023 của TAND thành phố T. Như vậy, quyền và lợi ích của bà B và bà T5 đối lập nhau. Xét thấy, vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị T5 với bà Nguyễn Thị B Tòa án nhân dân thành phố T mới thụ lý, chưa giải quyết. Vụ án này do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để đưa về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, do đó sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xem xét việc nhập vụ án giữa bà T5 và bà B và vụ án giữa Ông P với bà B để giải quyết cùng một vụ án đồng thời xem xét lại tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị B không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/8/2023)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP T;
- Chi cục THADS TP T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai

