

Bản án số: 437/2024/DS-PT
Ngày 22-8-2024
V/v tranh chấp 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;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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 Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 329/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 54/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 35/2024/TB-TA ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên T10; địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tú Tuấn H – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Tú Tuấn H1: Ông Phạm Đình N, sinh năm 1986; địa chỉ: A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2024), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: số A (số M), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Ông Huỳnh Nguyễn Anh T2, sinh năm 1983; địa chỉ liên lạc: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2023), có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1978, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
3. Bà Phạm Thị Thanh N1, sinh năm 1980, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
4. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1988, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
5. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1979, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
6. Bà Phạm Thị Ánh P, sinh năm 1993, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
7. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1985, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
8. Bà Võ Thị Phương H3, sinh năm 1992, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
9. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1982, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
10. Bà Lê Ngọc Thảo N2, sinh năm 2004, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
11. Bà Trương Hàm Y, sinh năm 1984, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
12. Bà Đặng Thị Kim H4, sinh năm 1956, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
13. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
14. Ông Hồ Văn T5, sinh năm 1999, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
15. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1985, có mặt;
16. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1959, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A (số mới 39), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

17. Ông Phạm Minh T6, sinh năm 1973;
 18. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953;
- Cùng địa chỉ: số B, Quốc lộ A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Minh T6 và bà Nguyễn Thị L: Bà Nguyễn Thị Kim N3, sinh năm 1985; địa chỉ: số H, K, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, L, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2024), có mặt.

19. Cháu Nguyễn Khánh Đ1, sinh năm 2014;
- Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Khánh Đ1:* Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1982; địa chỉ: số A (số M), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là mẹ ruột, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
20. Cháu Phạm Đăng K, sinh năm 2014.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Đăng K: Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1980 và bà Phạm Thị Thanh N1, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: số A (số mới 39),

Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là cha mẹ ruột, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

21. Cháu Nguyễn Gia H5, sinh năm 2011;

22. Cháu Nguyễn Ngọc Thanh V1, sinh năm 2013;

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Gia H5 và cháu Nguyễn Ngọc Thanh V1: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: số A (số mới 39), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là cha mẹ ruột, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

23. Cháu Nguyễn Nhật M, sinh năm 2012;

24. Cháu Nguyễn Minh K1, sinh năm 2021;

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Nhật M và cháu Nguyễn Minh K1: Ông Nguyễn Văn T3 sinh năm 1985 và bà Võ Thị Phương H3 sinh năm 1992; cùng địa chỉ: số A (số mới 39), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là cha mẹ ruột, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

25. Cháu Nguyễn Trương Quỳnh N4, sinh năm 2014;

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Trương Quỳnh N4: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1978 và bà Trương Hàm Y, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: số A (số mới 39), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là cha mẹ ruột, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

26. Cháu Nguyễn Tuệ Minh A1, sinh năm 2018;

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Tuệ Minh A1: Ông Nguyễn Trung N5, sinh năm 1989 và bà Phạm Thị Ánh P, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: số A (số mới 39), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ông N5 có mặt, bà P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

27. Ông Nguyễn Trung N5, sinh năm 1989; địa chỉ: số A (số M), Lê Văn T1, tổ B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn M1 – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn M1: Bà Võ Thanh V2 – Phó Chi Cục trưởng C3 trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4027/UBND-KT ngày 26/7/2024), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ: số B, P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang L1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Quang L1: Ông Nguyễn Ngọc T7 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh T11; địa chỉ: số C, đường P, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Hội quán H9; địa chỉ: số B, Trần Hưng Đạo B, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Minh H6, sinh năm 1955 - Trưởng ban của Hội quán H9, vắng mặt.

4. Bà Hồ Thị Út N6, sinh năm 1968; địa chỉ liên lạc: số G, đường B, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Trung N5, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Đặng Thị Kim H4, bà Phạm Thị Ánh P, ông Phạm Minh T6, bà Nguyễn Thị L, bà Trương Hàm Y, ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn A, ông Phạm Văn H2, ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Phương H7 và bà Nguyễn Thị Thanh T4.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/2024/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/4/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T10 và người đại diện hợp pháp là ông Phạm Đình N thống nhất trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Hội H9 (hay còn gọi là C1 bà Hải N7 hoặc Hội quán Chùa B1) mua từ trước năm 1975, mục đích làm nghĩa trang chôn cất những người chết của Hội quán.

Ngày 28/02/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) có Quyết định số 41/QĐ-UB về việc giao đất cho Nghĩa trang B1 (Hội H9), Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 183.950m², trong đó có phần đất hiện đang tranh chấp. Ngày 18/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2510/QĐ-CT về việc thu hồi Quyết định số 41/QĐ-UB ngày 28/02/1990 về việc giao đất cho Nghĩa trang B1 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hội quán Chùa B1 - Quận E theo Quyết định số 2510/QĐ-CT có nội dung hợp thức hóa giao đất và phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hội quán Chùa B1 với diện tích 94.758,61m², mục đích để xây dựng nghĩa trang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 79QSDĐ/2002 với diện tích 94.758,61m², diện tích đất trồng 89.964,46m² (theo số liệu đo đạc thực tế năm 2002), trong đó có phần diện tích đất hiện nay đang tranh chấp thì Ban H9 có trách nhiệm lập phương án chuyển đổi mục đích sử dụng để được giao hoặc cho thuê theo quy định.

Năm 2008, Hội H9 (sau đây gọi tắt là Hội quán) đứng ra thành lập Công ty TNHH Một thành viên T10 (sau đây gọi tắt là Công ty T10), do bà Tú Như A2 là người đại diện theo pháp luật và ủy quyền cho Công ty T10 được phép chuyển mục đích sử dụng đất khu nghĩa trang, nghĩa địa có diện tích 86.756,6m² (theo kết quả đo đạc thực tế) sang đất thương mại, dịch vụ, đất ở và được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận tại Văn bản số 494/UBND-KTN ngày 13/02/2015. Phần đất tranh chấp có tứ cận giáp đường L, một phía giáp Công ty T12, một phía giáp đất công, một phía giáp đất của người dân. Tuy nhiên, phần đất được xác định bởi tường bao xung quanh và phần đất tranh chấp thuộc loại thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Từ năm 1986, Hội quán thuê ông Nguyễn Văn T làm bảo vệ để bảo vệ khu nghĩa địa, nghĩa trang của Hội quán. Ngày 10/5/1989, ông Nguyễn Văn T có đơn xin Hội quán đất ở nhờ tiện cho việc canh giữ nghĩa trang, Hội quán đồng ý và các bên có ký kết Bản cam kết mượn đất xây nhà ở ngày 10/6/1990; Bản cam kết mượn đất xây nhà có nội dung cụ thể như sau: Hội quán đồng ý cho ông T mượn đất của Hội quán, phần đất có vị trí từ phía bên trái Nghĩa trang B1, chiều ngang từ góc nhà cơ quan Thủy Lợi 2 đến cây cột địa giới I 02m, chiều dài từ đường cái lùn sau 75m trong thời gian ông T phục vụ trong nôm Nghĩa trang Chùa bà Hải N7; ông T chỉ được xây nhà trên $\frac{1}{2}$ diện tích đất xin ở nhờ, còn $\frac{1}{2}$ còn lại chỉ được trồng hoa màu. Ngoài ra, ông T chỉ được xây dựng nhà bằng vật liệu nhẹ dễ tháo dỡ và phải có nghĩa vụ trả lại đất và tự chịu chi phí tháo dỡ khi có yêu cầu từ phía Hội quán.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất ở nhờ thì ông Nguyễn Văn T đã thực hiện việc xây dựng nhà để ở vượt quá phạm vi cho phép của Hội quán theo Bản cam kết mượn đất xây nhà ở ngày 10/6/1990. Việc ông T xây dựng nhiều hơn diện tích đất theo thỏa thuận và cho những người khác vào sinh sống trên phần đất này đã bị Hội quán nhiều lần lập biên bản về việc vi phạm và ông T ký xác nhận có vi phạm, ông T cam kết sẽ không tái phạm. Đồng thời, cam kết trả lại đất cho Hội quán bất cứ thời điểm nào theo yêu cầu của Hội quán mà không có bất cứ ý kiến gì.

Do có nhu cầu lấy lại đất để sử dụng, ngày 04/9/2020, đại diện Ban quản trị Hội quán Hải Nam làm việc với ông T yêu cầu ông T trả lại đất, Biên bản làm việc ngày 04/9/2020 phía Hội quán đã đề cập đến nhu cầu lấy lại đất, phía ông T cũng ghi nhận ý kiến và cam kết sau 30 ngày kể từ ngày làm việc sẽ báo lại để Hội quán xem xét. Tuy nhiên, sau đó hết thời hạn trên nhưng phía ông T không có bất cứ động thái nào làm việc với Hội quán để trả lại đất đã ở nhờ.

Cuối năm 2020 đến đầu năm 2021, dịch C2 - 19 bùng phát nên phía Hội quán không buộc gia đình ông T chuyển đi; đến cuối năm 2022, Hội quán có thông báo lại yêu cầu ông T trả lại đất cho Hội quán nhưng phía ông T cũng không thực hiện. Ban quản trị Hội quán H9 đã khiếu nại sự việc lên Ủy ban nhân dân phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương yêu cầu giải quyết. Buổi làm việc ngày 02/12/2021, tại Ủy ban nhân dân phường A, ông T thừa nhận có mượn đất của Hội quán vào năm 1990. Tuy nhiên, trước yêu cầu trả lại đất của Hội quán thì ông T chỉ đồng ý với điều kiện là phải làm 06 căn nhà chỗ khác cho gia đình ông T và các con ông T sinh sống nhưng yêu cầu này của ông T là hết sức vô lý nên Hội quán không chấp nhận.

Vì ông T là người được Hội quán H9 thuê để trông coi đất nghĩa trang, nghĩa địa khu đất thuộc quyền sử dụng đất của Hội quán nay thuộc quyền sử dụng đất của Công ty T10. Quá trình làm việc Hội quán đã tạo điều kiện mà cụ thể là đã cho mượn diện tích đất để ở nhờ thuận tiện cho công việc của ông T. Tuy nhiên, quá trình sử dụng thì ông T đã sử dụng quá phạm vi diện tích đất Hội quán cho mượn, tự ý xây dựng nhà cửa trên đất, tự ý cho những người khác ở trên đất mà không xin ý kiến, không thông báo cho Hội quán. Hội quán đã nhiều lần lập biên bản về việc vi phạm của ông T và ông T cũng đã nhiều lần thừa nhận hành vi của mình, cam kết di dời đến nơi ở khác nhưng ông T lại không thực hiện.

Nay, Công ty T10 yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn phải tự di dời toàn bộ tài sản đang có trên diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 1.183,7m² thuộc một phần thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 (8.AB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CĐ 263552, số

vào sổ CT14687 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty T10 ngày 02/6/2016 để trả lại đất cho Công ty T10. Công ty T10 không đồng ý hỗ trợ kinh phí di dời, không đồng ý chi trả giá trị tài sản trên đất.

Đối với bà Nguyễn Thị T8 và ông Nguyễn Văn Đ2 là ai thì Công ty Vương Bảo L2 không biết; đối với việc ông T cho rằng phần đất tranh chấp là mua của ông Đ2, bà T8 nhưng không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc mua bán; còn đối với đơn xin cam thiệp (đất cát nhà) của ông T ngày 22/02/1990 thì có nội dung là xin phép cát nhà trên đất, không có nội dung nào chuyển nhượng, giao dịch liên quan đến phần đất tranh chấp, đơn xin cát nhà này có sau khi có văn bản thỏa thuận cho mượn đất của Hội quán với ông T.

Việc ông T cho những ai ở trên đất, xây dựng những tài sản trên đất không báo với Hội quán nên Công ty Vương Bảo L2 không biết. Việc giao dịch chuyển nhượng giữa bà Hồ Thị Út N6 với bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Ngọc D với ông Phạm Minh T6 thì Công ty Vương Bảo L2 không biết. Tuy nhiên, việc những người này ở trên đất và cung cấp những văn bản bằng giấy tay về việc chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty T10 hiện đang tranh chấp nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc phía nguyên đơn tự nguyện chịu.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T được Chùa B1 thuê trông coi Nghĩa trang B1 từ năm 1986 đến nay; thời điểm trông coi nghĩa trang, ông T ở nhờ căn nhà trên đất nghĩa trang; đến năm 1990, C1 bà Hải N7 cho ông T xây dựng căn nhà ngoài phần đất nghĩa trang, ông T xây dựng căn nhà cấp 4 khoảng 200m², khi ông T xây dựng không có giấy phép, không bị phạt vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, đến năm 2013, ông T sửa chữa lại căn nhà và có hiện trạng như hiện nay. Trong quá trình ông T sinh sống ở đây cùng với vợ và các con ông T, sau khi các con ông T lớn, lập gia đình thì ông T xây dựng những căn nhà gần phát đất của ông T cho các con ở, không ai có ý kiến về việc xây dựng nhà của ông T.

Ông T không biết phần đất hiện nay ông T và các con ông T đang ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai chưa. Ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất mà gia đình ông T đang ở, ông T cũng không đi đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông T nghĩ đất đai ông T đã quản lý, sử dụng từ năm 1990 đến nay không ai có ý kiến gì thì ông T cứ sử dụng.

Ông T chỉ biết Công ty V3 mượn đất của Chùa bà Hải N7 còn sự thật như thế nào ông T không rõ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2023, lời khai quá trình tố tụng sau đó và tại phiên tòa ông T và người đại diện hợp pháp của ông T là ông Huỳnh Nguyễn Anh T2 thống nhất trình bày:

Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 1.183,7m², có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T mua của ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị T8 từ năm 1990. Khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ2, bà T8 các bên không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có Đơn xin can thiệp đất cát nhà ngày

22/02/1990 của ông T gửi Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) An Bình nhằm mục đích xin phép Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) An Bình cho ông T xây nhà trên phần đất mua của ông Đ2, bà T8. Tại nội dung Đơn xin can thiệp đất cát nhà ngày 22/02/1990 không có nội dung nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại phần cuối cùng của đơn có xác nhận là ông Đ2, bà T8 có nhận của ông T 03 chỉ vàng 9999 và nội dung đơn ghi nhận là trên đất có một căn nhà của ông Đ2, bà T8. Khi chuyển nhượng cho ông T thì ông Đ2, bà T8 cũng không có giấy tờ chứng minh có quyền quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng cho ông T nhưng ông T biết là ông Đ2, bà T8 đã ở trên đất từ năm 1975 cho đến khi chuyển nhượng cho ông T, còn nguồn gốc trước đó như thế nào ông T không biết. Ông Đ2, bà T8 không có mối liên hệ gì với Chùa B1. Ông Đ2, bà T8 đã chết từ lâu, không rõ chết năm nào, con cái ông Đ2, bà T8 là ai và đang ở đâu ông T không rõ. Đơn xin can thiệp đất cát nhà ngày 22/02/1990 có xác nhận của ông Phạm Văn H8 và ông Đồng Văn L3 (đã chết). Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ2, bà T8 thì trên đất chỉ xây dựng một căn nhà nhỏ trên đất, sau khi ông T nhận chuyển nhượng thì ông T dỡ bỏ đi, vị trí căn nhà ở phần phía trước giáp đường L. Ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng đất từ năm 1990 cho đến nay; trong quá trình quản lý, sử dụng ông T đã xây nhà ở cho các con ông T như hiện nay. Trên đất còn có nhà của bà Nguyễn Ngọc D, bà D là em dâu của ông T, trước đây ông T cho bà D và ông Hồ Văn T9 một phần đất để xây dựng nhà ở từ năm 1992, ông T9 đã chết cách đây khoảng 10 năm. Trên đất có căn nhà của bà Nguyễn Thị L là do trước đây ông T cho em gái ông T là bà Hồ Thị Út N6 cất 01 căn nhà để ở, bà Út N6 bán lại cho bà Nguyễn Thị L, bán bao nhiêu tiền và giấy tờ gì hay không, thời điểm bán ông T không biết, bà Út N6 bán nhà xong bỏ đi đâu ông T và gia đình ông T không rõ. Trên đất tranh chấp còn có căn nhà của ông Phạm Minh T6, ông T6 ở trên đất này là do trước đây ông T cho ông T9 một phần đất thì ông T9, bà D cất 01 căn nhà để ở còn 01 phần bà D bán cho ông T6, giá bán bao nhiêu, có giấy tờ mua bán không thì ông T không rõ.

Ông T được Chùa B1 thuê trông coi Nghĩa trang B1 từ năm 1986. Ông T có ký vào Bản cam kết mượn đất xây nhà ở vào ngày 10/6/1990 với Chùa B1. Tuy nhiên, thực tế thì Chùa B1 không chỉ vị trí đất cho ông T, ông T không mượn bất cứ diện tích đất nào từ Chùa B1, ông T ký biên bản này tại Chùa B1 có địa chỉ tại Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T xác nhận chữ ký, dấu vân tay của mình phần ghi Nguyễn Văn T tại các Biên bản ngày 15/01/1995, Biên bản họp vấn đề Nghĩa trang B1 ngày 07/4/1996, Biên bản xây cất nhà trái phép trên diện tích đất Nghĩa trang B1 ngày 29/7/2000 và Bản cam kết ngày 29/7/2000. Tuy nhiên, khi ông T ký không đọc nội dung của văn bản, không biết nội dung trong văn bản ghi những gì, do lo sợ không được tiếp tục công việc tại Chùa B1 nên ông T đã ký vào các văn bản nêu trên mà không đọc nội dung, ông T cũng không được nghe đọc lại.

Ông T đã quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên từ năm 1990 cho đến nay; trong quá trình quản lý, sử dụng ông T có đăng ký, kê khai đối với phần đất nêu trên nhưng không có điều kiện kinh tế để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ở nông thôn ngày 11/10/1998.

Trong quá trình sử dụng đất, ông T có đóng thuế quyền sử dụng đất năm 1999 và năm 2000. Sau đó, ông T không nhận được thông báo nộp thuế nên ông T không tiếp tục đóng thuế quyền sử dụng đất nữa.

Đối với phần đất tranh chấp thì B quản trị Hội quán H9 có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất tranh chấp hay không thì ông T không rõ. Hiện nay cá nhân hay tổ chức nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T không rõ.

Đối với Công ty T10 có quan hệ như thế nào với Hội H9 (Chùa B1) thì ông T không biết, ông T không biết việc ủy quyền đối với phần đất tranh chấp nêu trên của Hội H9 cho Công ty T10.

Khi xây dựng nhà ở trên đất, ông T không xin phép xây dựng, có bị xử phạt vi phạm hành chính về việc xây dựng nhưng không có quyết định xử phạt.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông T và những người trong gia đình ông phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để hoàn trả lại diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.183,7m² thì ông T không đồng ý vì phần đất nêu trên là do ông T mua của ông Đ2, bà T8 và ông T cùng gia đình đã sử dụng ổn định trên 30 năm nên đề nghị Tòa án xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Vương Bảo L2 vì khi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không xem xét thẩm định tại chỗ để xác định những người ở trên phần đất tranh chấp là ai, vì sao được ở trên đất và ý kiến của những người này như thế nào về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một tổ chức, cá nhân khác.

Trước đây, đại diện Chùa B1 có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T về việc hỗ trợ cho gia đình ông T số tiền 5.000.000.000 đồng và hỗ trợ nơi ở mới nếu ông T di dời tài sản trên đất tranh chấp để trả lại đất cho C1 bà Hải N7 nhưng ông T không đồng ý, ông T nói rõ ông T không đồng ý di dời khỏi đất.

Ông T và gia đình ông T vẫn có nhu cầu được ở trên phần đất này. Trường hợp Tòa án chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T cũng không có nhu cầu mua lại phần đất tranh chấp. Nếu Công ty Vương Bảo L2 muốn lấy lại phần đất tranh chấp thì phải đền bù cho gia đình ông T số tiền 80.000.000.000 (tám mươi tỷ) đồng.

- Các bị đơn là vợ và con, cháu ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Thống nhất lời khai và ý kiến của ông Nguyễn Văn T.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D và ông Hồ Văn T5 thống nhất trình bày:

Bà D là em dâu của ông Nguyễn Văn T, chồng bà D tên là ông Hồ Văn T9, ông T9 đã chết năm 2018, khi chết không để lại di chúc. Bà D và ông T9 có một người con là ông Hồ Văn T5. Bà D đang ở trên một phần đất mà hiện nay Công ty T10 đang khởi kiện trong vụ án này.

Bà D và chồng bà D ở đây từ năm 1992, do ông Nguyễn Văn T cho ở, khi ông T cho vợ chồng bà D đất thì chỉ nói bằng lời nói, không có giấy tờ, không có hợp đồng tặng cho, khi cho có chỉ ranh, vị trí đất nhưng không có đo đạc cụ thể. Bà D và chồng bà D xây dựng căn nhà ở từ năm 1992, hiện nay căn nhà vẫn còn. Bà D chỉ biết nguồn gốc đất là của ông T còn vì sao ông T có thì bà D không rõ. Trong tổng diện tích đất ông T cho bà D khoảng 418m²; ngoài phần đất bà D xây nhà thì còn một phần đất ở cuối đất, vào năm 2018, bà D đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Minh T6 một phần đất có diện tích 4,1m x 14m với giá 260.000.000 đồng, vợ chồng bà D giao đất và nhận tiền đủ từ ông T6. Sau khi mua đất của bà D thì ông T6 (con bà L) đã xây dựng nhà ở như hiện nay. Tại hợp đồng có chữ ký của bà D, chồng bà D là ông Hồ Văn T9, con bà D là ông Hồ Văn T5 là bên chuyển nhượng, còn đối với bà Hồ

Thị Út N6 là em gái của ông T9 là người làm chứng cho hợp đồng, còn bên mua là ông Phạm Minh T6.

Bà D, ông T5 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà D với bà L, ông T6.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất bà D không có đăng ký, kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà D được biết đối với phần đất hiện nay bà D đang ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Bà D đã đóng thuế quyền sử dụng đất từ năm 2002 đến năm 2011; từ năm 2012, do bà D không nhận được thông báo nộp thuế quyền sử dụng đất nên bà D không tiếp tục nộp nữa.

Từ khi bà D sinh sống tại phần đất tranh chấp cho đến nay thì không có bất cứ cá nhân, tổ chức nào đến để yêu cầu bà D giao trả đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà D thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn T, ông T có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như thế nào thì bà D cũng đồng ý theo ý ông T và quyết định như vậy.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6 và bà Nguyễn Thị Cẩm V thống nhất trình bày:

Bà L là chị dâu của ông Nguyễn Văn T, chồng bà L tên là Phạm Văn N8, ông N8 đã chết năm 2021.

Bà L và con trai bà L là ông Phạm Minh T6 và con dâu bà L là bà Nguyễn Thị Cẩm V đang ở trên một phần đất mà hiện nay Công ty T10 đang khởi kiện trong vụ án này. Hiện nay trên đất tranh chấp có 02 căn nhà của gia đình bà L, cụ thể về nguồn gốc như sau:

+ Căn nhà thứ nhất: do bà L và chồng bà L mua của bà Hồ Thị Út N6 theo Giấy bán nhà ngày 12/12/1992, khi mua đất bà L biết được rằng đất của ông Nguyễn Văn T cho bà Hồ Thị Út N6, khi mua đất không đo đạc thực tế, bà L đã nhận đất xây dựng nhà ở từ năm 1992 và đã trả tiền đầy đủ cho bà Út N6.

+ Căn nhà thứ hai: là phần diện tích cuối đất tranh chấp bà L và con bà L là ông Phạm Minh T6 nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Ngọc D, ông Hồ Văn T9 vào năm 2018 có diện tích 4,1m x 14m với giá 260.000.000 đồng, bà L đã nhận đất và giao tiền đầy đủ cho vợ chồng bà D. Sau khi mua đất thì ông T6 đã xây dựng nhà ở như hiện nay. Tại hợp đồng có chữ ký của bên bán là bà D, ông T9, ông T5, bên mua là bà L và ông T6, người làm chứng là bà Hồ Thị Út N6.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất bà L không có đăng ký, kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà L được biết đối với phần đất hiện nay bà L đang ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai mà bà L chỉ biết là đất của ông Nguyễn Văn T. Bà L không có đóng thuế quyền sử dụng đất nhưng đối với phần đất mua của bà D thì bà D đã nộp thuế từ năm 2002 đến năm 2011. Từ khi bà L sinh sống tại phần đất tranh chấp cho đến nay thì không có bất cứ cá nhân, tổ chức nào đến để yêu cầu bà L giao trả đất.

Ngoài ra, để đi ra đường L thì bà L đã trả tiền cho ông Nguyễn Văn T với số tiền 10.000.000 đồng để làm đường đi. Tuy nhiên, không có biên bản giao nhận tiền,

sau khi nhận tiền ông T có ký giấy xác nhận ngày 03/6/2018 cho bà L với nội dung là để con bà L là ông Phạm Minh T6 đi trên con đường này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L không đồng ý vì phần đất bà L đã mua của bà Út N6, bà D và ông T9. Nếu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị xem xét việc hỗ trợ, bồi thường tài sản trên đất và công sức giữ gìn đất và xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, ông T6 đã ký kết với bà Út N6, bà D, ông T9.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội quán H9 trình bày:

Phần đất tranh chấp mà hiện nay Công ty T10 khởi kiện có nguồn gốc của Hội quán Chùa B1 đã mua trước năm 1975, mục đích để làm nghĩa trang chôn cất cho những người thuộc Hội quán H9 sau khi chết. Đến năm 2000, Hội quán Chùa B1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 94.758,6m², mục đích là xây dựng nghĩa trang, còn phần diện tích đất còn lại 89.964,4m² (trong đó có một phần đất mà hiện nay đang tranh chấp trong vụ án) theo Quyết định số 2510/QĐ-CT ngày 18/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì B quản trị Hội quán Chùa B1 có trách nhiệm lập phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã được giao theo quy định hiện hành. Tuy nhiên, lúc đó B quản trị Hội quán Chùa B1 không có kinh phí để thực hiện thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 89.964,4m². Sau đó, Hội quán Chùa B1 thành lập Công ty T10 và ủy quyền toàn bộ cho Công ty T10 thực hiện quyền và nghĩa vụ trên phần đất nêu trên và đến năm 2016, Công ty Vương Bảo L2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 89.964,4m², trước khi ủy quyền cho Công ty T10 thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất thì vào năm 1986, Hội quán Chùa B1 có thuê ông Nguyễn Văn T trông coi nghĩa trang, để thuận tiện cho việc trông coi nghĩa trang thì Hội quán Chùa B1 có cho ông T mượn một phần đất để cất nhà và trồng hoa màu sinh sống, việc cho mượn đất được các bên lập Bản cam kết mượn đất xây nhà ở vào ngày 10/6/1990, diện tích cho mượn là khoảng 75m x 12m, trong bản cam kết ghi rõ cho ông T mượn để xây dựng nhà ở và ông T chỉ được xây dựng trên khoảng ½ diện tích đất cho mượn, phần còn lại trồng hoa màu để cải thiện đời sống của ông T, nhằm mục đích cho ông T yên tâm trông coi nghĩa trang, ông T đã xây dựng nhà ở trên đất. Tuy nhiên, ông T không thực hiện đúng cam kết về xây dựng nhà ở mà đã xây dựng vượt quá diện tích đất đã thỏa thuận nên Hội quán Chùa B1 đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn T tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại đất và ông T cam kết sẽ tháo dỡ trả lại đất cho Hội quán Chùa B1 nhưng ông T không thực hiện. Khi Hội quán Chùa B1 ủy quyền cho Công ty T10 thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất thì Công ty T10 biết là trên đất có một phần đất ông T và gia đình đã xây dựng nhà ở và đã yêu cầu ông T tháo dỡ nhưng ông T không thực hiện, Công ty T10 vẫn tiếp tục thực hiện việc này. Hội quán H9 đã ủy quyền cho Công ty T10 thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ trên phần đất này mà quyền và nghĩa vụ là của Công ty T10.

Nay, Công ty T10 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả lại diện tích đất cho Công ty T10, phía Hội quán H9.

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

Về căn cứ cho Công ty T10 thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là: Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 05/02/2016 cho phép Công ty T10 được chuyển mục đích sử dụng đất với hình thức Nhà nước thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được căn cứ trên quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đối với khu đất như sau: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 263552 ngày 02/6/2016, thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 (8AB) có tổng diện tích 86.756,6m² (thuộc hành lang an toàn đường bộ là 1.401,1m² đất, đất thuộc quy hoạch ga lập tàu An Bình là 3.420,2m², diện tích còn lại là 81.935,2m²). Khu đất có nguồn gốc trước đây do Hội quán H9, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh mua trước giải phóng (năm 1975) để làm nghĩa trang chôn cất người thân. Ngày 28/02/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) ban hành Quyết định số 41/QĐ-UB giao đất cho Nghĩa trang B1 với diện tích 183.950m². Ngày 18/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2510/QĐ-CT thu hồi Quyết định số 41/QĐ-UB ngày 28/02/1990 do điều chỉnh nội dung về nguồn gốc sử dụng đất; theo đó, đối với diện tích 83.793,9m² Ủy ban nhân dân tỉnh B đề nghị Hội quán H9, Quận E lập phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất để được giao hoặc thuê theo quy định. Ngày 15/11/2014, Công ty T10 có Văn bản số 02/CV trình bày Ban quản trị Hội quán H9 đứng ra thành lập Công ty T10 để quản lý khu đất và lập thủ tục đất đai theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân tỉnh đã cho phép Công ty Vương Bảo L2 được chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Về việc đo đạc khu đất: Sở T tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty T10 chuyển mục đích sử dụng đất với hình thức Nhà nước cho thuê đất và ký hợp đồng thuê đất dựa trên số liệu đo đạc do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác lập tại Bản trích lục và lồng ghép phạm vi ga A (có đo vẽ bổ sung) tháng 11/2011.

Liên quan đến tài sản trên đất tại thời điểm cho thuê đất: theo nội dung Biên xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20/11/2000 (xung quanh khu đất có tường xây cố định và hiện trạng có mộ rải rác). Theo nội dung khảo sát, lấy ý kiến chuyển mục đích của Công ty T10 ngày 09/12/2015 khu đất được sử dụng vào mục đích làm kho bãi, vận chuyển hàng hóa từ năm 2008.

Đối với các nội dung còn lại, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D căn cứ vào hồ sơ và quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và Công ty T10 ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, trước khi ký hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có thẩm định tài sản và thuê công ty thẩm định giá độc lập. Đối với hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng của Công ty T10 với ngân hàng thì ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Việc ông Nguyễn Văn T và gia đình của ông T ở trên đất của Công ty Vương Bảo L2 và ở từ thời điểm nào ngân hàng không rõ vì khi đi thẩm định tài sản thì Công ty T10 có trao đổi với ngân hàng là những người ở trên đất là công nhân của Công ty T10, công ty cho ở nhờ để làm việc cho công ty.

Nay, Công ty T10 có tranh chấp với ông Nguyễn Văn T, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Út N6 trình bày:

Bà Út N6 là em ruột của ông Nguyễn Văn T, trước đây bà Út N6 có ở trên một phần đất mà hiện nay đang có tranh chấp, bà Út N6 ở từ năm 1990 và xây dựng nhà ở, phần đất này do bà Ú khai phá; đến năm 1992 thì chuyển nhượng cho bà L và ông T6, bà Út N6 đã nhận đủ tiền, giao đất. Trong thời gian ở trên đất, bà N6 không có đăng ký, kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người làm chứng ông Phạm Văn H8 trình bày:

Thời điểm năm 1990, ông Phạm Văn H8 làm công an khu vực ấp B, vào khoảng năm 1990, ông H8 có chứng kiến việc ông T mua lại 01 căn nhà lá của ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị T8 có vị trí hiện nay ông T đang làm nhà ở, ông H8 chứng kiến việc ông T có trả cho bà T8 02 chỉ vàng. Sau khi bán nhà ông Đ2, bà T8 không ở đây nữa, ông Đ2, bà T8 đã chết từ lâu, không nhớ rõ năm.

- Tại biên bản xác minh ngày 22/3/2024 tại Ủy ban nhân dân phường A để xác minh về nguồn gốc, việc đăng ký kê khai và quá trình quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp kết quả như sau:

Theo sổ địa chính năm 1995 tại thửa đất số 371, 372, tờ bản đồ số 08 tên đăng ký là Chùa B1; theo sổ mục kê đất đai năm 2004 tại thửa đất số 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1842, tờ bản đồ 23 (8.AB-8) thì người có tên tại sổ mục kê là ông Hồ Văn T9 (thửa đất số 1813, 1814), bà Nguyễn Thị D1 (thửa đất số 1815), ông Phạm Minh T6 (thửa đất số 1816), ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 1817 và thửa đất số 1842); về nguồn gốc phần đất tranh chấp: được thể hiện tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CD 263552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/06/2016 và văn bản cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Tòa án; về quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp: theo việc đăng ký được ghi nhận tại sổ địa chính năm 1995 tại thửa đất số 371, 372, tờ bản đồ số 08 tên đăng ký là Chùa B1. Theo hiện trạng được thể hiện tại sổ mục kê đất đai năm 2004 ghi tên ông Hồ Văn T9 (thửa đất số 1813, 1814), bà Nguyễn Thị D1 (thửa đất số 1815), ông Phạm Minh T6 (thửa đất số 1816), ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 1817 và thửa đất số 1842); về việc xây dựng những tài sản trên phần đất tranh chấp: thời điểm trước năm 2005 theo quy định khi người dân xây dựng nhà ở riêng lẻ không phải xin phép chính quyền địa phương nên địa phương không nắm rõ.

Kết quả xem xét thẩm định, đo đạc thể hiện tài sản tranh chấp gồm: quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 (8A.B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 263552, số vào sổ CT14687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH Một thành viên T10 ngày 02/6/2016, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có diện tích 1.183,7m², loại đất: đất sản xuất phi nông nghiệp và các tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà 01: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng do ông Nguyễn Văn A đang quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính khung sắt, cửa kính khung nhôm, mái tole với diện tích 51,75m².

+ Nhà 02: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt kéo có diện tích nhà 55,9 m², nhà do bà Nguyễn Thị Thanh T4 đang quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011.

+ Nhà 03: nhà tạm đang do bà Nguyễn Thị Thanh T4 quản lý, sử dụng và được xây dựng năm 2011. Nhà tạm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt kéo, vách bằng tường gạch xây tole của ông Nguyễn Văn A; diện tích nhà tạm là 52,5m².

+ Nhà 04: nhà ở do ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng. Nhà được xây dựng năm 1989, được sửa chữa năm 2011. Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm cửa sắt kéo, trần thạch cao + cửa gỗ, cầu thang gỗ, mái tole, gác bê tông diện tích 24m²; diện tích nhà 93m².

+ Nhà 05: nhà tạm do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà tạm có kết cấu: nền gạch men, nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, tường xây tô; diện tích nhà 24,51m².

+ Nhà 06: Nhà tạm do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà tạm có kết cấu: nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp gỗ tạp, mái tole, sân láng vữa xi măng; diện tích nhà 28,06m².

+ Nhà 07: Nhà do ông Nguyễn Văn T3 quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần tole, thạch cao, cửa nhựa + cửa kính khung sắt, mái tole, cầu thang bằng sắt; diện tích nhà 26,88m², gác bê tông có diện tích 26,88m².

+ Nhà 08: Nhà do ông Nguyễn Văn Đ quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm + cửa kính khung sắt, mái tole, gác bê tông, cầu thang bằng sắt; nhà có diện tích 30m².

+ Nhà 09: Nhà ở và nhà tạm do bà Phạm Thị Thanh N1 quản lý, sử dụng được xây dựng năm 2010.

Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước, khung cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm + cửa kính khung sắt, cầu thang bằng sắt có diện tích 38m².

Nhà tạm phía sau nhà bà N1 có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt thép, kèo sắt hộp, tường gạch xây tô sơn nước, mái tole có diện tích 12,65m².

Nhà tạm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, gỗ tạp, cột sắt tròn + kèo sắt có diện tích 10m².

+ Nhà 10: Trại gia cầm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, tường gạch xây lửng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, phía trong có lưới B40 + song sắt chia thành nhiều chuồng có diện tích 130m². Trại gia cầm đang do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng.

Nhà tạm phía trước trại gia cầm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, tường gạch xây lửng + gạch, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole có diện tích 27m².

Sân bê tông xi măng có diện tích 43,24m².

Chuồng nuôi gia cầm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột gạch, tường gạch xây phía sau bên trong, mái tole, cửa sắt có diện tích 64m^2 .

+ Nhà 11: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính khung nhôm, mái tole có diện tích 66m^2 ; nhà ở dùng để xe và dạy học, nhà do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng, xây dựng vào năm 1992.

Nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô (01 phần), khung cột gạch, mái tole, cửa kính khung nhôm, bên trong có ốp gạch men, lửng có diện tích $9,6\text{m}^2$.

+ Nhà 12: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, tầng tole, cửa kính khung nhôm, cửa sắt kéo, mái tole, nền sân bê tông xi măng, mái che tole có diện tích $7,4\text{m} \times 5,6\text{m} = 41,44\text{m}^2$. Cầu thang sắt, gác bê tông có diện tích $2,2\text{m} \times 3,2\text{m} = 7,04\text{m}^2$; nhà do bà Nguyễn Thị L quản lý, xây dựng vào năm 1992.

Nhà 12: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần nhựa, cửa kính khung sắt, cửa sắt, mái tole có diện tích $4,2\text{m} \times 11\text{m} = 46,2\text{m}^2$.

Nhà tạm có kết cấu: nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole có diện tích $2,7\text{m} \times 4,2\text{m}$; sân bê tông xi măng có diện tích $01\text{m} \times 5,5\text{m} = 5,5\text{m}^2$; bàn thiêng bằng gạch xây tô sơn nước có chiều cao $1,3\text{m}$; nhà do ông Nguyễn Văn T xây dựng vào năm 1991.

+ Nhà 13: Nhà ở 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, cửa gỗ + cửa sắt, mái tole có diện tích $(7,8\text{m} \times 04\text{m}) + (04\text{m} \times 07\text{m}) = 59,2\text{m}^2$.

Sân bê tông xi măng có diện tích $(7,6\text{m} \times 3,5\text{m}) + (6,5\text{m} \times 3,7\text{m}) = 50,65\text{m}^2$.

Nhà ở và sân do bà Nguyễn Thị Ngọc D quản lý, sử dụng và được xây dựng vào năm 1992.

Nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch, cửa kính khung nhôm, mái tole có diện tích $3,4\text{m} \times 2,5\text{m} = 8,5\text{m}^2$; sân bê tông xi măng có diện tích $1,7\text{m} \times 2,5\text{m} = 4,25\text{m}^2$.

+ Nhà 14 có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men lửng, khung cột gạch, trần tole, cửa kính khung nhôm, cửa sắt kéo, cửa kính khung sắt, trần tole, mái tole có diện tích gác $3,2\text{m} \times 4,2\text{m} = 13,44\text{m}^2$; diện tích nhà $13\text{m} \times 4,2\text{m} = 54,6\text{m}^2$. Mái che phía trước, mái che tole, nền bê tông xi măng có diện tích $4,2\text{m} \times 2,7\text{m} = 11,34\text{m}^2$; nhà đang do ông Phạm Minh T6 xây dựng vào năm 2019 và quản lý, sử dụng từ năm 2019.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T10 với các bị đơn về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Buộc các bị đơn gồm: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Phạm Văn H2, bà Phạm Thị Ánh P, ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị Phương H3, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Lê Ngọc Thảo

N2, bà Trương Hàm Y, bà Đặng Kim H4, ông Nguyễn Văn Đ, ông Hồ Văn T5, ông Phạm Minh T6, bà Nguyễn Thị Cẩm V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc D, cháu Nguyễn Khánh Đ1, cháu Phạm Đăng K, cháu Nguyễn Gia H5, cháu Nguyễn Ngọc Thanh V1, cháu Nguyễn Nhật M, cháu Nguyễn Minh K1, cháu Nguyễn Trương Quỳnh N4, cháu Nguyễn Tuệ Minh A1, ông Nguyễn Trung N5 phải hoàn trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 1.183,7m² thuộc một phần thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 (8.AB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 263552, số vào sổ CT14687 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty TNHH Một thành viên T10 ngày 02/6/2016 (có bản vẽ kèm theo).

2. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T10 hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho các bị đơn cụ thể như sau:

2.1. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T10 hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn T với số tiền là 493.504.000 đồng.

2.2. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T10 hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị L với số tiền là 32.390.000 đồng

2.3. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T10 hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc D với số tiền là 51.296.000 đồng.

2.4. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T10 hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông Phạm Minh T6 với số tiền là 164.319.000 đồng.

3. Công ty TNHH Một thành viên T10 có quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà 01: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng do ông Nguyễn Văn A đang quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính khung sắt, cửa kính khung nhôm, mái tole với diện tích 51,75m².

+ Nhà 02: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt kéo có diện tích nhà 55,9 m², nhà do bà Nguyễn Thị Thanh T4 đang quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011.

+ Nhà 03: nhà tạm đang do bà Nguyễn Thị Thanh T4 quản lý, sử dụng và được xây dựng năm 2011. Nhà tạm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt kéo, vách bằng tường gạch xây tole của ông Nguyễn Văn A; diện tích nhà tạm là 52,5m².

+ Nhà 04: nhà ở do ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng. Nhà được xây dựng năm 1989, được sửa chữa năm 2011. Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm cửa sắt kéo, trần thạch cao + cửa gỗ, cầu thang gỗ, mái tole, gác bê tông diện tích 24m²; diện tích nhà 93m².

+ Nhà 05: nhà tạm do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà tạm có kết cấu: nền gạch men, nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, tường xây tô; diện tích nhà 24,51m².

+ Nhà 06: Nhà tạm do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà tạm có kết cấu: nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp gỗ tạp, mái tole, sân láng vữa xi măng; diện tích nhà 28,06m².

+ Nhà 07: Nhà do ông Nguyễn Văn T3 quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần tole, thạch cao, cửa nhựa + cửa kính khung sắt, mái tole, cầu thang bằng sắt; diện tích nhà 26,88m², gác bê tông có diện tích 26,88m².

+ Nhà 08: Nhà do ông Nguyễn Văn Đ quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2011. Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm + cửa kính khung sắt, mái tole, gác bê tông, cầu thang bằng sắt; nhà có diện tích 30m².

+ Nhà 09: Nhà ở và nhà tạm do bà Phạm Thị Thanh N1 quản lý, sử dụng được xây dựng năm 2010.

Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước, khung cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm + cửa kính khung sắt, cầu thang bằng sắt có diện tích 38m².

Nhà tạm phía sau nhà bà N1 có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt thép, kèo sắt hộp, tường gạch xây tô sơn nước, mái tole có diện tích 12,65m².

Nhà tạm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, gỗ tạp, cột sắt tròn + kèo sắt có diện tích 10m².

+ Nhà 10: Trại gia cầm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, tường gạch xây lửng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, phía trong có lưới B40 + song sắt chia thành nhiều chuồng có diện tích 130m². Trại gia cầm đang do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng.

Nhà tạm phía trước trại gia cầm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, tường gạch xây lửng + gạch, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole có diện tích 27m².

Sân bê tông xi măng có diện tích 43,24m².

Chuồng nuôi gia cầm có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột gạch, tường gạch xây phía sau bên trong, mái tole, cửa sắt có diện tích 64m².

+ Nhà 11: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính khung nhôm, mái tole có diện tích 66m²; nhà ở dùng để xe và dạy học, nhà do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng, xây dựng vào năm 1992.

Nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô (01 phần), khung cột gạch, mái tole, cửa kính khung nhôm, bên trong có ốp gạch men, lửng có diện tích 9,6m².

+ Nhà 12: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần tole, cửa kính khung nhôm, cửa sắt kéo, mái tole, nền sân bê tông xi măng, mái che tole có diện tích 7,4m x 5,6m = 41,44m². Cầu thang sắt, gác bê tông có diện tích 2,2m x 3,2m = 7,04m²; nhà do bà Nguyễn Thị L quản lý, xây dựng vào năm 1992.

Nhà 12: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần nhựa, cửa kính khung sắt, cửa sắt, mái tole có diện tích $4,2\text{m} \times 11\text{m} = 46,2\text{m}^2$.

Nhà tạm có kết cấu: nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole có diện tích $2,7\text{m} \times 4,2\text{m}$; sân bê tông xi măng có diện tích $01\text{m} \times 5,5\text{m} = 5,5\text{m}^2$; bàn thiêng bằng gạch xây tô sơn nước có chiều cao 1,3m; nhà do ông Nguyễn Văn T xây dựng vào năm 1991.

+ Nhà 13: Nhà ở 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, cửa gỗ + cửa sắt, mái tole có diện tích $(7,8\text{m} \times 04\text{m}) + (04\text{m} \times 07\text{m}) = 59,2\text{m}^2$.

Sân bê tông xi măng có diện tích $(7,6\text{m} \times 3,5\text{m}) + (6,5\text{m} \times 3,7\text{m}) = 50,65\text{m}^2$.

Nhà ở và sân do bà Nguyễn Thị Ngọc D quản lý, sử dụng và được xây dựng vào năm 1992.

Nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung cột gạch, cửa kính khung nhôm, mái tole có diện tích $3,4\text{m} \times 2,5\text{m} = 8,5\text{m}^2$; sân bê tông xi măng có diện tích $1,7\text{m} \times 2,5\text{m} = 4,25\text{m}^2$.

+ Nhà 14 có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men lửng, khung cột gạch, trần tole, cửa kính khung nhôm, cửa sắt kéo, cửa kính khung sắt, trần tole, mái tole có diện tích gác $3,2\text{m} \times 4,2\text{m} = 13,44\text{m}^2$; diện tích nhà $13\text{m} \times 4,2\text{m} = 54,6\text{m}^2$. Mái che phía trước, mái che tole, nền bê tông xi măng có diện tích $4,2\text{m} \times 2,7\text{m} = 11,34\text{m}^2$; nhà đang do ông Phạm Minh T6 xây dựng vào năm 2019 và quản lý, sử dụng từ năm 2019.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” năm 2018 giữa ông Hồ Văn T9, ông Hồ Văn T5, bà Nguyễn Thị Ngọc D với bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Hồ Văn T5 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6 số tiền 933.600.000 đồng.

5. Tuyên bố Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán nhà” ngày 12/12/1992 giữa bà Hồ Thị Út N6 với ông Phạm Minh T6 vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị Út N6 phải hoàn trả cho ông Phạm Minh T6 số tiền 809.920.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Trung N5, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Đặng Thị Kim H4, bà Phạm Thị Ánh P, ông Phạm Minh T6, bà Nguyễn Thị L, bà Trương Hàm Y, ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn A, ông Phạm Văn H2, ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Phương H7 và bà Nguyễn Thị Thanh T4 kháng cáo.

Ngày 17/4/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T là ông Huỳnh Nguyễn Anh T2; người đại diện hợp pháp của ông Phạm Minh T6 và bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị Kim N3 đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tuyên án không rõ ràng xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T10 là ông Phạm Đình N vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi nội dung kháng nghị từ sửa bản án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

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: Các đương sự không yêu cầu giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T9, ông Hồ Văn T5, bà Nguyễn Thị Ngọc D với bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Út N6 với ông Phạm Minh T6 nhưng Tòa án lại tuyên các giao dịch này vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trước năm 2016, phần đất tranh chấp chưa được cấp cho nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê và các văn bản cho bị đơn mượn đất cất nhà, các văn bản cam kết tháo dỡ nhà của bị đơn để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không xem xét phần đất tranh chấp trước năm 2016 không được cấp cho nguyên đơn, đất tranh chấp có phải là đất công hay đất của dân? Nếu là đất công hay đất dân thì việc thỏa thuận cho mượn đất cất nhà và cam kết tháo dỡ công trình của bị đơn sẽ không có hiệu lực? Theo sơ đồ đất năm 1990 thì phía Đông của Xí nghiệp T13 không có đất của nguyên đơn nhưng nguyên đơn cho bị đơn mượn đất để xây nhà ở trong khi văn bản cho mượn đất thể hiện phần đất cho mượn tại vị trí phía Tây của Xí nghiệp T13?

Từ đó, kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là có căn cứ; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương về sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính công sức cho bị đơn ông T là có căn cứ chấp nhận một phần. Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương từ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm sang đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo quy định.

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] Các bị đơn (trừ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6, bà Nguyễn Thị Cẩm V); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, Hội H9 và bà Hồ Thị Út N6 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị từ sửa bản án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm. Việc thay đổi nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Công ty T10 khởi kiện yêu cầu buộc các bị đơn phải tự di dời toàn bộ tài sản đang có trên diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 1.183,7m² thuộc một phần thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 (8.AB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CĐ 263552, số vào sổ CT14687 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty T10 ngày 02/6/2016 để trả lại đất cho Công ty T10. Công ty T10 không đồng ý hỗ trợ kinh phí di dời, không đồng ý chi trả giá trị tài sản trên đất và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp.

[4] Bị đơn ông T cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp là của ông T mua của ông Đ2, bà T8 và cung cấp chứng cứ là Đơn xin can thiệp cất nhà ngày 22/02/1990. Quá trình quản lý, sử dụng đất, năm 1992, ông T cho bà D (em dâu ông T) và ông Hồ Văn T9 một phần đất để xây dựng nhà ở, bà D và ông T9 đã chuyển nhượng một phần cho ông Phạm Minh T6; ông T cho bà Hồ Thị Út N6 (em gái ông T) một phần đất cất nhà để ở. Sau đó, bà Út N6 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L. Ông T cho rằng, ông T quản lý, sử dụng đất từ năm năm 1990 đến nay, quá trình ông T quản lý, sử dụng đất không đăng ký, kê khai đối với đất tranh chấp nên ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D và ông Hồ Văn T5 cho rằng bà D là em dâu ông T. Năm 1992, bà D và chồng là ông Hồ Văn T9 được ông T cho một phần diện tích đất khoảng 418m² để cất nhà. Đến năm 2018, bà D chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T6 và bà Nguyễn Thị L phần diện tích đất 4,1m x 14m với giá 260.000.000 đồng, ông T6 và bà L đã nhận đất, cất nhà. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà D, ông T5 thống nhất theo trình bày của ông T. Bà D, ông T5 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng giữa vợ chồng bà D với bà L, ông T6.

[6] Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6 và bà Nguyễn Thị Cẩm V cho rằng ngày 12/12/1992, bà L và chồng bà L có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Út N6 một phần diện tích đất, nguồn gốc đất là bà Út N6 được ông T cho. Đến năm 2018, bà L và ông T6 nhận chuyển nhượng của bà D và ông T5 phần đất có diện tích 4,1m x 14m với giá 260.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và nhận đất, cất nhà. Ngoài ra, bà L đã trả cho ông T số tiền 10.000.000 đồng để làm đường đi từ đất ra đường công cộng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L, ông T6 và bà V không đồng ý vì đất là do bà L, ông T6 mua từ bà Út N6, vợ chồng bà D. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị xem xét việc hỗ trợ bồi thường tài sản trên đất và công sức giữ gìn đất và xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, ông T6 đã ký kết với bà N6, bà D, ông T9.

[7] Những bị đơn còn lại gồm bà Đặng Thị Kim H4, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Trung N5, bà Nguyễn Thị Kim C, bà

Nguyễn Thị Thanh T4, bà Trương Hàm Y, bà Lê Ngọc Thảo N2, bà Phạm Thị Thanh N1, bà Phạm Thị Ánh P, bà Võ Thị Phương H3, ông Phạm Văn H2 là vợ, con và cháu ông T thống nhất theo phần trình bày của ông T.

[8] Xét, kháng cáo của các bị đơn về tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[8.1] Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2023, Công ty T10 khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tự di dời toàn bộ tài sản đang có trên diện tích đất tranh chấp khoảng 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 (8.AB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CD 263552, số vào sổ CT14687 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty T10 ngày 02/6/2016 để trả lại đất cho Công ty T10. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện ngoài ông T cùng gia đình ông T còn có gia đình bà L gồm bà L, ông T6 và bà V; gia đình bà D, các con của ông T trên phần đất. Do đó, Công ty Vương Bảo L2 khởi kiện bổ sung các người ở trên đất trong đó có bà L, ông T6 và bà V, bà D, các con, cháu của ông T di dời tài sản trả lại diện tích đất mà Công ty T10 đã được công nhận quyền sử dụng đất; bà L, ông T6 quản lý, sử dụng đất trên cơ sở giao dịch mua bán, chuyển nhượng. Đồng thời, theo chứng cứ tại hồ sơ, có Biên bản hòa giải ngày 28/3/2023 của Ủy ban nhân dân phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, đối với thửa đất số 2603 mà Công ty T10 đã được công nhận quyền sử dụng đất đã được hòa giải cơ sở theo quy định tại Điều 202 của Luật Đất đai năm 2014 nên người đại diện hợp pháp của bà L, ông T6 cho rằng chưa đủ điều kiện khởi kiện đối với các bị đơn còn lại là không có căn cứ.

[8.2] Nguyên đơn Công ty T10 khởi kiện yêu cầu buộc những người ở trên đất bao gồm cả bà L, ông T6 phải hoàn trả đất cho Công ty T10. Bà L, ông T6 quản lý, sử dụng đất trên cơ sở giao dịch mua bán, chuyển nhượng với bà Út N6, vợ chồng bà D. Công ty Vương Bảo L2 không có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng giữa ông Hồ Văn T9, ông Hồ Văn T5, bà Nguyễn Thị Ngọc D với bà L và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hồ Thị Út N6 với ông Phạm Minh T6 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các giao dịch này vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8.3] Đối với việc tổng đạt văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm cho bà L, ông T6 và bà V. Theo hồ sơ thể hiện, trước khi nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung các bị đơn trong đó có bà L, ông T6 và bà V thì Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành lấy lời khai bà L, ông T6 và bà V với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các ông, bà đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Sau khi nguyên đơn khởi kiện bổ sung đối với bị đơn bà L, ông T6 và bà V, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai bà L, ông T6 và bà V với tư cách bị đơn và theo nội dung lấy lời khai thể hiện các ông, bà nhận được thông báo thụ lý vụ án bổ sung. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt thông báo phiên họp, các giấy triệu tập để tham gia xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và quyết định xét xử cho bà L, ông T6 và bà V cũng như các đương sự đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt là có vi phạm về tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự.

[9] Xét kháng cáo của bị đơn về nội dung, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[9.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT14687 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty Vương Bảo L2 thì thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 (8.AB) có diện tích 86.756,6m² tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì phần đất nguyên đơn xác định tranh chấp thể hiện có tứ cận hướng Đông giáp đất dân, hướng Tây giáp Công ty T12. Tuy nhiên, theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 thể hiện tứ cận phần đất tranh chấp có hướng Đông giáp Công ty T12 và hướng Tây giáp đất dân.

Đồng thời, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện thửa đất số 2603 hợp từ thửa đất số 1420, 1813, 1814, 1815, 1816, 1842, tờ bản đồ số 08.AB, BĐDC 2004; Công văn số 382/VPĐKĐĐ ngày 25/01/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thể hiện khu đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1842, tờ bản đồ số 08.AB; theo Biên bản xác minh cán bộ địa chính phường A thể hiện theo bản đồ địa chính năm 2004 thì khu đất tranh chấp có số thửa đất 1813, 1814, 1815, 1817, 1842, tờ bản đồ số 23 (08.AB-8), theo sổ mục kê đất đai năm 2004 tại các thửa đất tranh chấp số 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1842, tờ bản đồ số 08.AB, người có tên tại sổ mục kê là ông Hồ Văn T9 (thửa đất số 1813, 1814), bà Nguyễn Thị D2 (thửa đất số 1815), ông Phạm Minh T6 (thửa đất số 1816), ông Nguyễn Văn T (thửa thửa đất số 1817 và số 1842); theo bản trích lục và lồng ghép phạm vi ga A (có đo vẽ bổ sung) tại bút lục 62 thể hiện phần tranh chấp theo như nguyên đơn xác định gồm các thửa đất số 1813, 1814, 1815, 1816, 1842, đất tranh chấp có hướng Đông giáp đất dân và hướng Tây giáp Công ty T12.

Như vậy, có sự mâu thuẫn giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ giải quyết tranh chấp cũng như sơ đồ bản vẽ cấp đất có trong hồ sơ của Công ty T10 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Căn cứ vào kết quả trên thì có cơ sở xác định, thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 08.AB, BĐDC 2004 không thuộc thửa đất số 2603, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty T10. Theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 thể hiện phần đất tranh chấp là một phần thửa đất số 2603. Như vậy, tổng thể thửa đất số 2603 diện tích là bao nhiêu, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc tổng thể toàn bộ đất thửa đất để có căn cứ xác định tổng diện tích đất và cho đối chiếu kết quả đo đạc với bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định diện tích tranh chấp có thuộc toàn bộ đất của Công ty T10 hay không, làm rõ thửa đất số 1817 có thuộc phần tranh chấp hay không hay thuộc phần nào của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty T10.

[9.2] Đối chiếu kết quả đo đạc tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 02/8/2023; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc bổ sung ngày 07/9/2023 và phần tài sản tuyên giao cho Công ty Vương Bảo L2 tại quyết định của bản án sơ thẩm là hoàn toàn khác nhau, không trùng khớp, không xác định được diện tích thực tế của những người đang quản lý, sử dụng đất (theo quyết định của bản án sơ thẩm tuyên với sơ đồ kèm theo). Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định giải quyết thiếu tài sản, tất cả đã được Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024. Tài sản trên đất bao gồm tài sản của ông A, ông T3, ông Đ, bà T4 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên giao toàn bộ giá trị tài sản cho ông T. Vì phạm này, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được vì không đảm bảo việc thi hành án

cũng như bảo đảm chế độ xét xử 02 cấp quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích chuyển nhượng giữa gia đình bà D với bà L, ông T6 theo giấy hợp đồng chuyển nhượng là $57,4m^2$; hợp đồng giữa bà N6 với ông T6 là $49,4m^2$. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là không trùng khớp, không có căn cứ xác định được diện tích bà L, ông T6 đang quản lý, sử dụng là bao nhiêu (nhiều hay ít hơn diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích theo giấy tay để đánh giá là không đảm bảo quyền lợi của đương sự trong trường hợp các đương sự có yêu cầu giải quyết về hợp đồng trên.

[9.4] Về nguồn gốc đất: Tại Công văn số 470/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/02/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện: khu đất mà Công ty T10 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do các hộ gia đình người Hoa thuộc Hội quán H9, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh mua trước giải phóng (năm 1975) để làm nghĩa trang chôn cất người thân của họ sau khi chết.

Ngày 28/02/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh B) ban hành Quyết định số 41/QĐ-UB về việc giao đất cho Nghĩa trang B1 với diện tích là $183.950m^2$.

Ngày 18/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 2510/QĐ-CT thu hồi Quyết định số 41/QĐ-UB ngày 28/02/1990 để điều chỉnh nội dung của quyết định cho phù hợp với nguồn gốc sử dụng đất (không phải đất Nhà nước giao như đã nêu tại Quyết định số 41/QĐ - UB mà là đất Nhà nước công nhận) và quy hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

+ Hợp thức hóa và phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hội quán H9 với diện tích $94.758,6m^2$ đất nghĩa trang.

+ Phần diện tích còn lại $89.964,4m^2$ (theo số liệu đo đạc thực tế năm 2002) giao cho B quản trị Hội quán H9 có trách nhiệm lập phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất để được giao, được thuê theo quy định hiện hành.

Ngày 18/3/2022, Hội quán Chùa B1 được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích $94.758,6m^2$ đất nghĩa trang, diện tích đất còn lại $89.964,4m^2$ thì đến ngày 02/6/2016 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với hình thức thuê.

Theo Quyết định số 41/QĐ-UB ngày 28/02/1990 về việc giao đất cho Nghĩa trang B1: “Xác nhận khu đất nghĩa trang B1 theo trích lục địa bộ kèm theo là 24 ha (hai mươi bốn ha) tọa lạc tại xã A, huyện T, Sông B. Trong đó đường sắt 5 sử dụng là $17.620m^2$, Xi nghiệp T13 sử dụng là $18.320m^2$, còn lại Nghĩa trang B1 sử dụng là $183.950m^2$ ”. Theo Sơ đồ hiện trạng khu đất Nghĩa địa H được Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh B) ngày 28/02/1990 (cùng ngày ký và cùng Chủ tịch Trần Ngọc K2 ký trên Quyết định số 41/QĐ-UB ngày 28/02/1990) thể hiện: phía Đông của Công ty T12 42 giáp với “dân cư”, không giáp với đất của Nghĩa trang B1. Theo bản trích lục và lồng ghép phạm vi ga A (có đo vẽ bổ sung) tại bút lục số 62 phần phía Đông Công ty T12 42 là phần đất hiện đang tranh chấp nhưng theo sơ đồ bản vẽ tranh chấp thể hiện thuộc phía Tây Công ty T12.

Đến năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh B mới giao cho nguyên đơn với hình thức thuê, trong đó có phần đất tranh chấp. Như vậy, trước thời điểm năm 2016 phần đất tranh chấp chưa được cấp cho nguyên đơn. Theo Bản cam kết mượn đất xây nhà ngày 10/6/1990 đã xác định vị trí phần đất cho mượn “*diện tích từ phía bên trái Nghĩa trang B1, chiều ngang từ góc nhà cơ quan Thủy Lợi 42 đến cây cột địa giới 12m, chiều dài từ đường cái lù sau 75m*”. Diện tích cho mượn nằm bên trái Công ty T12 42 nhưng phần đất tranh chấp nằm bên phải của Công ty T12. Phần đất tranh chấp này giáp trực tiếp với Xí nghiệp T13 (nay là Công ty T12) và giáp với phần đất công, đất mộ có diện tích 1.356,7m². Như vậy, đất tranh chấp có thuộc trong số diện tích 183.950m² mà Hội quán H9 được giao đất theo Quyết định số 41/QĐ-UB ngày 28/02/1990 hay thuộc phần đất Công ty T12 42 hoặc đất dân, có thuộc đất công hay không thì điều này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa 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. Do đó, kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

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

[12] 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; Điều 310, Điều 313 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Trương Hàm Y, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Phạm Thị Thanh N1, ông Nguyễn Văn A, ông Phạm Văn H2, ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị Phương H3, bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6, bà Phạm Thị Ánh P, bà Đặng Thị Kim H4, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Trung N5.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/4/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Trương Hàm Y, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Phạm Thị Thanh N1, ông Nguyễn Văn A, ông Phạm Văn H2, ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị Phương H3, bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Minh T6, bà Phạm Thị Ánh P, bà Đặng Thị Kim H4, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Trung N5 không phải chịu.

Hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Trương Hàm Y, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Phạm Thị Thanh N1, ông Nguyễn Văn A, ông Phạm Văn H2, ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị Phương H3, ông Phạm Minh T6, bà Phạm Thị Ánh P, ông Nguyễn Trung N5 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002882, 0002873, 0002884 (do bà Nguyễn Thị Kim C nộp thay), 0002883, 0002871, 0002870, 0002872, 0002868, 0002869, 0002881 cùng ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002862, 0002861 ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, 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 thành phố D;
- TAND thành phố D;
- 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