

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 96/2025/DS-PT

Ngày 25 - 02 - 2025

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thanh.

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;  
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 738/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chia tài sản chung; tranh chấp về thừa kế tài sản; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 93/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

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

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đậu Văn L, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, khu phố T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ngày 24/7/2024), có mặt.

*- Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1972;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: số F, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

1. Ông Thái Thanh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

2. Ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Cùng địa chỉ liên hệ: thửa đất số 1053 – 1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H (văn bản ủy quyền ngày 02/01/2024).

Ông Lê Thành D vắng mặt, ông Thái Thanh H1 có mặt.

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

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

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

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1978; địa chỉ: số E, đường L, Tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1980; địa chỉ: số F, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R:*

5.1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1972; địa chỉ: số F, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (đồng thời là bị đơn trong vụ án).

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn A:*

1. Ông Thái Thanh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

2. Ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Cùng địa chỉ liên hệ: thửa đất số 1053 – 1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H (văn bản ủy quyền ngày 02/01/2024).

Ông Lê Thành D vắng mặt, ông Thái Thanh H1 có mặt.

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

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

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

5.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1980; địa chỉ: số F, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B:* Bà Đặng Thị Phương K, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/02/2025), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1:* Ông Nguyễn Duy L2 - Trưởng Văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B:* Ông Lê Sỹ T1, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo án sơ thẩm và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đậu Văn L trình bày:*

Năm 2016, bà Thu nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc B quyền sử dụng đất diện tích 640,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã H, huyện B (nay là phường H, thành phố B), tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP125806 ngày 18/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc B và đã được cập nhật sang tên cho bà T theo hồ sơ số 004767.CN.001 ngày 30/8/2016. Giáp ranh với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 là phần đất có diện tích 750,4m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 798 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/6/2013 cho ông Nguyễn Văn T2 (sinh năm 1930, chết năm 2015), ông T2 là chồng của bà Đặng Thị R1, hiện nay do vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H sử dụng. Khi bà T và bà B tiến hành giao dịch chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, bên chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị Ngọc B và bà Đặng Thị R1 cam kết giao cho bà Lê Thị Thanh T đúng phần diện tích đất đã chuyển nhượng, đồng thời đảm bảo giao toàn bộ diện tích đất là đất trống, không có tranh chấp. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng thì trên phần đất chuyển nhượng có tài sản hiện hữu gồm: 01 mái che tole, cột sắt, tường xây tô (nhà tạm), diện tích 30,8m<sup>2</sup>; 01 công trình phụ làm chuồng gà, kết cấu nền xi măng, tường gạch xây không tô, mái tole, diện tích 27,6m<sup>2</sup>, 02 giếng khoan, 15 cây lồng mứt, 01 cây mít, 01 cây bàng, 01 cây xoài, 01 cây mận, 02 cây sung, 01 phần Sê nô có kết cấu bê tông, ốp gạch Ceramic gắn vá tường xây bên hông nhà của ông A, diện tích 1,6m<sup>2</sup> như thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2024. Các tài sản còn lại gắn với tài sản tranh chấp thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023 và ngày 06/6/2024 là được hình thành sau thời điểm bà Thu nhận chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng thì chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn tài sản trên đất thì bà B, bà R1 cam kết di dời nên bà T mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T tiến hành các thủ tục chuẩn bị xây dựng nhà ở trên phần đất của mình thì phát hiện ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H có hành vi lấn chiếm, sử dụng trái phép diện tích đất nêu trên của bà. Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông A, bà H cùng các đồng thừa kế của ông T2 tiến hành tháo dỡ tất cả các công trình xây dựng trái phép trên đất, trả lại toàn bộ phần diện tích bà đã nhận chuyển nhượng của bà B nêu trên, tuy nhiên ông A, bà H và các đồng thừa kế của ông T2 không thực hiện. Do đó, nguyên đơn (bà Lê Thị Thanh T) yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn T2, gồm: bà Đặng Thị R1, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ngọc B có nghĩa vụ: trả lại cho bà Lê Thị Thanh T phần đất có diện tích là 640,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 797,

tờ bản đồ số 40, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04767, tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương;

- Tháo dỡ toàn bộ những tài sản xây dựng trên phần đất mà bà Lê Thị Thanh T đã nhận chuyển nhượng nêu trên, gồm: vách tường rào xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm của bà T khoảng  $10\text{m}^2$  (chiều dài 20m x chiều rộng 0.25m) ở phía trước; mái hiên cửa sổ lấn qua đất của nguyên đơn khoảng (1m x 0,5m); nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng gà; 10 cây lồng mứt; 02 giếng khoan.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm (lần 1), nhận thấy ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H là những người trực tiếp quản lý, sử dụng các công trình xây dựng trên đất và chiếm giữ phần đất có diện tích  $640,7\text{m}^2$  mà bà Lê Thị Thanh T đã nhận chuyển nhượng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ngọc B không sinh sống, không xây dựng, quản lý, sử dụng các công trình xây dựng trên phần đất này, ngày 21/3/2023, bà Lê Thị Thanh T khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần đất tăng thêm có diện tích  $15,8\text{m}^2$  nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là  $656,5\text{m}^2$ , thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh T;

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

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Lê Thị Thanh T phần đất có diện tích đo đạc thực tế là  $656,5\text{m}^2$ , thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H tháo dỡ toàn bộ các tài sản do ông A, bà H xây dựng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát trên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là  $656,5\text{m}^2$ , thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Hiện nay, phần diện tích nêu trên đã được đo đạc lại và diện tích đã giảm hơn so với diện tích trong giấy chứng nhận bà Lê Thị Thanh T được cấp; do đó, ngày 12/7/2024 bà Lê Thị Thanh T có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nay bà Lê Thị Thanh T yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Lê Thị Thanh T phần đất có diện tích đo đạc thực tế được thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 34-2024 ngày 19/6/2024 là 623,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, vào sổ cấp GCN số CH04767, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H tháo dỡ toàn bộ các tài sản gắn liền với thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, vào sổ cấp GCN số CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016, được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2024 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023, tài sản gồm: 01 hàng rào song sắt (làm cửa cổng), diện tích 13,5m<sup>2</sup>; 03 cửa nhôm (vách cửa mái che phía trước căn nhà của ông Nguyễn Văn A), diện tích 25,5m<sup>2</sup>; 01 phần Sê nô có kết cấu bê tông, ốp gạch Ceramic gắn vá tường xây bên hông nhà của ông Nguyễn Văn A, diện tích 1,6m<sup>2</sup>; 01 mái che tole, cột sắt, nền bê tông, gạch tàu diện tích 19,7m<sup>2</sup>; 01 mái che tole, cột sắt, tường xây tô (nhà tạm), diện tích 30,8m<sup>2</sup>; 01 công trình phụ làm chuồng gà, kết cấu nền xi măng, tường gạch xây không tô, mái tole, diện tích 27,6m<sup>2</sup>; 02 giếng khoan; 01 sân xi măng diện tích 44,6m<sup>2</sup>; 03 nhà vệ sinh nền gạch Ceramic, tường gạch xây tô, ốp đá Ceramic, mái tole diện tích 11m<sup>2</sup>; 01 bồn nước bằng nhựa, thể tích 300l; 38 trụ bê tông; 15 cây lồng mút; 01 cây mít; 01 cây bàng; 01 cây xoài; 01 cây mận; 02 cây sung; 01 trụ điện kết cấu bê tông cốt thép (do ông Nguyễn Văn A xây dựng); 01 bộ cổng khung sắt, lưới B40 diện tích 10,45m<sup>2</sup>; 01 khung sắt hộp vách tole bọc phía trên hàng rào khung sắt và cửa, diện tích 31,68m<sup>2</sup>; 01 mái che tole nền bê tông xi măng, kèo sắt hộp, xà gỗ gõ, diện tích 14,4m<sup>2</sup>; 01 tường xây gạch không tô, diện tích 05m<sup>2</sup>; 01 bộ khung sắt tròn, lưới B40, diện tích 4,6m<sup>2</sup>; 01 rào lưới B40 trụ bê tông, diện tích 07m<sup>2</sup>.

- Bà Lê Thị Thanh T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp là: 33,2m<sup>2</sup>, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà H thì bà T không đồng ý vì quyền sử dụng đất nêu trên là bà Thu nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà B và những tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là do ông A xây dựng, trồng trên thửa đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà.

- *Quá trình tố tụng, ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của bị đơn (ông Thái Thanh H1) như sau:*

Phần đất mà bà T tranh chấp nêu trên có nguồn gốc của hộ gia đình, do ông Nguyễn Văn T2 đứng chủ hộ. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông A, bà H đã được cha mẹ ông A là ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị R1 tặng cho vào năm 2007. Năm 2007, gia đình gồm vợ chồng con cái ông A, bà H đã trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này, thiết lập công trình xây dựng, cây trồng trên đất và hoàn toàn không có tranh chấp cũng như phản đối từ phía cha mẹ và anh em của ông A. Ngày 18/6/2013, cha mẹ ông A tự ý ký kết hợp đồng tặng cho phần đất thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 125806, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/06/2013 cho em gái ông A là bà Nguyễn Thị Ngọc B. Tuy nhiên, việc tặng cho này không thông qua ý kiến ông A với tư cách là thành viên hộ gia đình, đồng thời cũng không thông qua ông A và vợ ông A là bà Nguyễn Thị H với tư cách là người đã được tặng cho phần đất này. Năm 2016 bà B lại chuyển nhượng phần đất này cho bà Lê Thị Thanh T không thông qua ý kiến của vợ chồng ông A, bà H, dẫn đến tình trạng là bà B không thể bàn giao đất chuyển nhượng cho bà T vì trên thực tế, đất do vợ chồng ông A, bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng, tạo lập tài sản kiên cố của ông A, bà H từ năm 2007. Ông A, bà H vẫn chưa xác thực được việc bà Nguyễn Thị Ngọc B đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, đã giao đất chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T hay chưa. Trong trường hợp bà B không thể giao đất chuyển nhượng (do thực tế vợ chồng ông A, bà H đang quản lý, sử dụng vào thời điểm bà B chuyển nhượng cho bà T) cho bà T thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và bà T là vô hiệu do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2005. Do vậy, ông A, bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Nguyễn Văn A xác định, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân phường H, thị xã (nay là thành phố) B đối với khiếu nại tranh chấp đất đai giữa bà Lê Thị Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H là chưa đúng quy định pháp luật, cụ thể khi hòa giải không mời bà Nguyễn Thị R với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo khách quan, chưa đủ điều kiện để nguyên đơn khởi kiện các bị đơn đến Tòa án. Ông A yêu cầu Tòa án xem xét và yêu cầu tiến hành lại thủ tục hòa giải ở Ủy ban nhân dân phường H cho đúng theo quy định của pháp luật để bảo đảm thủ tục tố tụng.

Đồng thời, bị đơn Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H có đơn thay đổi yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Công Q với bà Lê Thị Thanh T được

Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) chứng nhận số công chứng 007884, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/08/2016 đối với thửa đất 797, tờ bản đồ số 40 tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) Bến Cát vô hiệu do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (khoản 1, Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 1, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015) và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1 với bà Nguyễn Thị Ngọc B, được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Hòa Lợi chứng thực ngày 15/4/2009 đối với thửa đất 797, tờ bản đồ số 40 tại phường H, thành phố B vô hiệu với lý do: đất cấp cho hộ gia đình mà hợp đồng tặng cho chỉ có hai thành viên của hộ gia đình ký tặng cho là chưa bảo đảm về mặt chủ thể giao kết hợp đồng; hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (khoản 1 Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015) do trên đất phủ kín tài sản của ông A, bà H. Ông A, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho vô hiệu;

- Yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 34-2024 ngày 19/6/2024 là 623,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 797, tờ bản đồ 40 tại phường H, thành phố B là tài sản chung của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 00872 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/12/2000.

- Yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T2 là quyền sử dụng đất có diện tích 623,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 797, tờ bản đồ 40 tại phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cho 07 thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ngọc B, cho ông Nguyễn Văn A được nhận một phần tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 89,04m<sup>2</sup> bằng hiện vật, ước tính có giá trị là 95.700.000 đồng;

- Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 178,08m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 623,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 797, tờ bản đồ 40 tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị R1 chết để lại, đồng thời yêu cầu Tòa án chia di sản này theo quy định của pháp luật cho 05 người thừa kế của ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1, gồm: Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ngọc B, cho ông A được nhận một phần thừa kế bằng hiện vật là quyền sử dụng đất có diện tích 35,6m<sup>2</sup>, ước tính có giá trị là 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng).



- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BP 125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/6/2013 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 với các lý do: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp không đúng với vị trí đất mà bà Nguyễn Thị Ngọc B được tặng cho theo hợp đồng tặng cho ngày 15/4/2009; không có lý do, căn cứ, cơ sở chứng cứ cũng như cơ sở pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất – cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – cơ sở để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vào ngày 30/8/2016 vô hiệu.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị R1 là bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 thống nhất trình bày:*

Vào năm 2013, cha mẹ của các bà là ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị R1 có tặng cho bà B 01 phần đất có diện tích 640,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP125806 ngày 18/6/2013 mang tên Nguyễn Thị Ngọc B.

Việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên có thể hiện bằng văn bản, các anh chị em của các bà gồm: ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 đều biết và đều thống nhất không có tranh chấp hay ý kiến gì.

Giáp ranh với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 là phần đất của ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R2 có diện tích là 750,4m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 798 do ông Nguyễn Văn T2 đứng tên và hiện nay do vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H trực tiếp sinh sống trên đất.

Năm 2016, bà B không có nhu cầu sinh sống tại phần đất của mình nên bà chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thanh T thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, hai bên có đến xem đất. Khi hai bên đến đất thì ông A, bà H đã làm giếng nước, trồng một số cây và chuồng gà trên đất.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà B và bà T là phù hợp quy định pháp luật. Bà T thực hiện thủ tục cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, vào sổ cấp GCN số CH04767 sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 theo quy định. Do đó, nay bà B, bà N1, bà N và bà L1 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông A: bà B, bà N1, bà N và bà L1 không đồng ý vì cha mẹ của bà tặng cho bà B phần đất có diện tích 640,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, được thể hiện bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật và bà B đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP125806 ngày 18/6/201. Trong vụ án này bà B, bà N1, bà N và bà L1 không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Q trình bày:* ông Q là chồng của bà B, năm 2016, ông Q và bà B có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP125806 ngày 18/6/2013 cho bà Lê Thị Thanh T. Thủ tục chuyển nhượng là đúng quy định nên ông Q thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B, do ông Trịnh Phục M đại diện hợp pháp trình bày:*

Ủy ban nhân dân thành phố B đã nêu ý kiến tại Công văn số 137/TNMT-TTĐĐ ngày 29/01/2021, Công văn số 1335/TNMT-TTĐĐ ngày 19/8/2022 trong đó có nội dung ông Nguyễn Văn A kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B, chỉnh lý sang cho bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 là không có cơ sở. Đối với những nội dung khác, ngoài những nội dung đã nêu ý kiến tại Công văn số 137/TNMT-TTĐĐ ngày 29/01/2021, Công văn số 1335/TNMT-TTĐĐ ngày 19/8/2022, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, chứng cứ để tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, do ông Lê Sỹ T1 đại diện theo pháp luật trình bày:* không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (trước là Văn phòng C) do ông Nguyễn Duy L2 đại diện trình bày:* tại thời điểm chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007884, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/08/2016 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Công Q với bà Lê Thị Thanh T thì người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với nội dung ghi trong hợp đồng, nội dung chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Do đó, Công chứng viên Nguyễn Duy L2 đã

chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Văn phòng C1 không có ý kiến gì khác, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Ngày 25/5/2023, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương đã xét xử sơ thẩm tại Bản án số 62/2023/DS-ST, đã quyết định: “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Công Q với bà Lê Thị Thanh T được Văn phòng C chứng nhận số công chứng 007884, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1 với bà Nguyễn Thị Ngọc B, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 15/4/2009 là vô hiệu. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 670m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) B là tài sản chung của hộ ông Nguyễn Văn T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 00872 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/12/2000. Yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của hộ ông Nguyễn Văn T2 là 670m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) B. Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 191,4m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 670m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 797, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) B là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị R1 chết để lại, đồng thời yêu cầu Tòa án chia di sản này theo quy định của pháp luật”.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 429/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương giải quyết lại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2), số 140/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

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

2. Buộc ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ:

- Trả lại cho bà Lê Thị Thanh T quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế được thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 34-2024 ngày 19/6/2024 là 623,3m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 50m<sup>2</sup> thuộc HLATĐB) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, vào sổ cấp GCN số CH04767, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016.

- Tháo dỡ và di dời toàn bộ các công trình xây dựng, trồng trên thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40.

Bà Lê Thị Thanh T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai đối với diện tích đo đạc thực tế là 623,3m<sup>2</sup> của thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương so với diện tích 640,7m<sup>2</sup> đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BP 125806, số vào sổ CH04767 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B, chính lý sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A về tranh chấp: “Yêu cầu chia tài sản chung; tranh chấp về thừa kế tài sản; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần diện tích 33,2m<sup>2</sup> nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T rút lại, không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa 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 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến khác. Các đương sự không thỏa thuận được các vấn đề có tranh chấp trong 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 người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Viện Kiểm sát không kiến nghị khắc phục gì thêm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã xét xử là có

căn cứ, đúng quy định pháp luật. Các bị đơn Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị R1 (đã chết năm 2021) có ông Nguyễn Văn A (bị đơn) ủy quyền cho ông Thái Thanh H1 và ông Lê Thành D (ông H1 có mặt, ông D vắng mặt), bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu các bị đơn Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản gồm công trình xây dựng tạm, cây trồng và tài sản khác trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế được thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 34-2024 ngày 19/6/2024 là 623,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, vào sổ cấp GCN số CH04767, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016. Các bị đơn Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị H cho rằng toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 623,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương là tài sản của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 00872 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/12/2000, diện tích đất thời điểm cấp sổ là 670m<sup>2</sup>, thời điểm hộ gia đình ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2000) thì ông A cũng là thành viên trong hộ gia đình ông T2. Năm 2013, ông Nguyễn Văn T2,

bà Đặng Thị R1 tự ý ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B là em gái ông A thửa đất 797, thửa đất 40 diện tích 640,7m<sup>2</sup> không được sự đồng ý của các bị đơn Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H là trái pháp luật. Do đó, đến năm 2016, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T cũng trái pháp luật. Các bị đơn xác định việc Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thành phố B) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, vào sổ cấp GCN số CH04767, ngày 18/6/2013 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B và cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 là không đúng quy định pháp luật. Nay ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1 đã chết thì khu đất trên là tài sản thừa kế theo pháp luật của những người thừa kế của ông T2 và bà R1. Các bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế, yêu cầu chia thừa kế, hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chia tài sản chung, yêu cầu chia di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là đúng quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Nguyên đơn kiện đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 623,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 797, tờ bản đồ 40 tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, các bị đơn có yêu cầu phản tố cho rằng tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên của bà Nguyễn Thị Ngọc B thì các bị đơn là người đang quản lý, sử dụng đất, trên đất các bị đơn đã xây dựng các công trình phụ, nhà tạm, hàng rào, sân xi măng, trồng cây lâu năm nên việc chuyển nhượng đất giữa bà B và nguyên đơn là vô hiệu theo Điều 411 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của các bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy, khu đất 640,7m<sup>2</sup> (đo thực tế 623,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương có nguồn gốc từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1 tạo lập và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00872 QSĐĐ/QĐ-UB, ngày 18/02/2000 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T2 thuộc thửa số 324, tờ bản đồ số 40, diện tích đất được cấp là 1.408m<sup>2</sup> trong đó có 300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 1.108m<sup>2</sup> đất cây lâu năm (CLN). Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 18/02/2000) căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình quyền số 226/SL (bút lục số 253) thì hộ gia đình ông Nguyễn Văn T2 chỉ có 02 thành viên gồm ông Nguyễn Văn T2 (chủ hộ) và bà Đặng Thị R1 (vợ ông T2 là thành viên hộ), không có tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H. Ngày 06/4/2009, ông Nguyễn Văn T2 đã có

đơn xin tách thửa đất 324 tờ bản đồ số 40 thành 02 thửa đất 797 và 798, tờ bản đồ số 40 nhằm mục đích tặng cho con gái Nguyễn Thị Ngọc B thửa đất số 797, diện tích 640,7m<sup>2</sup>. Ngày 15/4/2009, tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) Bến cát, tỉnh Bình Dương, vợ chồng ông T2, bà R1 ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 diện tích 670m<sup>2</sup>, đã chỉnh lý lại diện tích thực tế năm 2013 là 640,7m<sup>2</sup>. Ngày 18/6/2013, bà Nguyễn Thị Ngọc B được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, số vào sổ cấp GNN CH04767, diện tích đất 640,7m<sup>2</sup> trong đó có 150m đất ở và 490,7m<sup>2</sup>. Vị trí đất bà B được cấp giấy chứng nhận hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông T2, bà R1 thuộc thửa 798 là 121,74m, hướng nam giáp thửa 446 là 122,63m, hướng tây giáp đường ĐT741 là 05m, hướng đông giáp thửa 347 là 05m. Ngày 22/8/2016, bà Nguyễn Thị Ngọc B và chồng là ông Nguyễn Công Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 cho bà Lê Thị Thanh T được Văn phòng C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương chứng thực số 007884 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 30/8/2016, bà Lê Thị Thanh T được Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04767. Từ khi ông T2, bà R1 có đơn xin tách thửa đất 324 thành 02 thửa đất 797 và 798, tờ bản đồ 40, sau đó đo đạc thực tế, chỉnh lý, tặng cho quyền sử dụng đất cho con Nguyễn Thị Ngọc B, bà B và ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, chỉnh lý biến động diện tích 2013 sau đó chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T vào năm 2016, các bị đơn Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng thửa đất số 798 của ông T2, bà R1 tiếp giáp cạnh hướng bắc của thửa đất 797 do bà B chuyển nhượng cho bà T nhưng các bị đơn không có ý kiến phản đối.

[4] Sau khi tách thửa 797 tặng cho bà B thì ông T2, bà R1 còn lại diện tích 750,4m<sup>2</sup> gồm 150m<sup>2</sup> đất ở và 600,4m<sup>2</sup> đất cây lâu năm thuộc thửa 798, tờ bản đồ 40, ngày 19/6/2013 hộ ông Nguyễn Văn T2 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04768, thửa đất này do ông Nguyễn Văn A đang quản lý, sử dụng. Ngày 19/4/2015, ông Nguyễn Văn T2 chết không để lại di chúc. Do bà R1 và ông A không thỏa thuận được việc chia di sản là quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất 798 do ông T2 chết để lại nên tháng 5/2019, bà R1 đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát giải quyết chia thừa kế tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 750,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 798, tờ bản đồ số 40 tại xã (nay là phường) H, thị xã (nay là thành phố) B và quyền sử dụng diện tích đất 711m<sup>2</sup> thuộc thửa 717, tờ bản đồ 25 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) B. Việc khởi kiện tranh chấp thừa kế giữa nguyên đơn bà Đặng Thị R1 và bị đơn Nguyễn Văn A đã được Tòa

án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát xét xử tại Bản án số 03/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử tại Bản án phúc thẩm số 174/2020/DS-PT ngày 20/7/2020. Do bà R1 rút một phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế đối với thửa đất 798, tờ bản đồ 40 tại xã (nay là phường) Hòa Lợi diện tích 750,5m<sup>2</sup> nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện nói trên của bà R1 đối với ông A. Tại trang 5 Bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (trích lời tự khai ngày 17/6/2019 của bị đơn ông Nguyễn Văn A), ông A đã xác định thửa đất 798 tờ bản đồ 40 diện tích 750,5m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125807, số vào sổ CH 04768 ngày 19/6/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T2, do ông T2 đã cho vợ chồng ông A từ năm 2007, vợ chồng ông A đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2007 nên không đồng ý chia thừa kế cho bà R1. Như vậy, năm 2020, trong quá trình tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp thừa kế giữa bà R1 và ông A, ông A đã biết rõ thửa đất 797, tờ bản đồ 40 diện tích 640,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 623,3m<sup>2</sup>) đã không còn là tài sản của ông Nguyễn Văn T2 do đó cũng không phải là tài sản thừa kế do ông Nguyễn Văn T2 chết để lại. Do đó, trong quá trình tố tụng, lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 đồng thời bà B, bà N, bà N1 và bà L1 cũng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị R1 đã khai năm 2013, ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1 là cha mẹ ruột của bà B, bà N, bà N1, bà L1 và ông A đã ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B thửa đất 797, tờ bản đồ 40 diện tích 640,7m<sup>2</sup> tại phường H, thành phố B. Việc tặng cho quyền sử dụng đất nói trên tất cả anh chị em trong gia đình đều biết trong đó có ông Nguyễn Văn A là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất liền ranh 798 của ông T2, bà R1. Khi bà B chuyển nhượng phần đất trên cho bà Lê Thị Thanh T thì bà B, bà R1 có nói cho ông A biết và yêu cầu ông A thu dọn các công trình phụ, giếng khoan để giao đất trồng cho bà T, ông A không có ý kiến và không phản đối, tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định các bị đơn (ông A, bà H) đã thừa nhận thửa đất số 797, tờ bản đồ 40 tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương diện tích thực tế 623,3m<sup>2</sup> không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình từ năm 2013 đến nay, những tài sản, công trình phụ, cây trồng do ông A, bà H đã đầu tư, xây dựng trên khu đất này không được phép tồn tại và phải tháo dỡ để trả lại đất cho chủ sử dụng đất hợp pháp là bà Lê Thị Thanh T.

[5] Do thửa đất nêu trên có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T2 chết để lại nhưng khi còn sống vào năm 2013, ông T2 cùng bà R1 đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Ngọc B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị



H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1 đối với bà Nguyễn Thị Ngọc B lập ngày 15/4/2009 tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) Bến Cát đối với thửa đất 797, tờ bản đồ 40, diện tích 640,7m<sup>2</sup> và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Công Q và bà Lê Thị Thanh T lập tại Văn phòng C ngày 22/8/2016 là vô hiệu; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, số vào sổ cấp GNN CH04767 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 18/6/2013 và chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016 và chia thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên cho các đồng thừa kế của ông T2, bà R1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Đối với các tài sản trên đất: quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn thống nhất tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tranh chấp là nhà tạm, các công trình phụ trợ khác, cây trồng trên đất là do ông A, bà H tự xây dựng và trồng trên đất như thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2024 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023, gồm: 01 hàng rào song sắt (làm cửa cổng), diện tích 13,5m<sup>2</sup>; 03 cửa nhôm (vách cửa mái che phía trước căn nhà của ông Nguyễn Văn A), diện tích 25,5m<sup>2</sup>; 01 phần Sê nô có kết cấu bê tông, ốp gạch Ceramic găm vá tường xây bên hông nhà của ông Nguyễn Văn A, diện tích 1,6m<sup>2</sup>; 01 mái che tole, cột sắt, nền bê tông, gạch tàu diện tích 19,7m<sup>2</sup>; 01 mái che tole, cột sắt, tường xây tô (nhà tạm), diện tích 30,8m<sup>2</sup>; 01 công trình phụ làm chuồng gà, kết cấu nền xi măng, tường gạch xây không tô, mái tole, diện tích 27,6m<sup>2</sup>; 02 giếng khoan; 01 sân xi măng diện tích 44,6 m<sup>2</sup>; 03 nhà vệ sinh nền gạch Ceramic, tường gạch xây tô, ốp đá Ceramic, mái tole diện tích 11m<sup>2</sup>; 01 bồn nước bằng nhựa, thể tích 300l; 38 trụ bê tông; 15 cây lồng mút; 01 cây mít; 01 cây bàng; 01 cây xoài; 01 cây mận; 02 cây sung; 01 trụ điện kết cấu bê tông cốt thép (do ông Nguyễn Văn A xây dựng); 01 bộ cổng khung sắt, lưới B40 diện tích 10,45m<sup>2</sup>; 01 khung sắt hộp vách tole bọc phía trên hàng rào khung sắt và cửa, diện tích 31,68m<sup>2</sup>; 01 mái che tole nền bê tông xi măng, kèo sắt hộp, xà gồ gỗ, diện tích 14,4m<sup>2</sup>; 01 tường xây gạch không tô, diện tích 5m<sup>2</sup>; 01 bộ khung sắt tròn, lưới B40, diện tích 4,6m<sup>2</sup>; 01 rào lưới B40 trụ bê tông, diện tích 7m<sup>2</sup>. Theo nguyên đơn, thời điểm xây cất và trồng cây của các bị đơn, nguyên đơn không xác định được, tuy nhiên khi giao kết chuyển nhượng đất thì bà B, bà R1 cam kết là đất trống, không ai tranh chấp. Còn trong quá trình tố tụng bị đơn cho rằng thửa đất 797 bị đơn được ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị R1 tặng cho (hình thức bằng lời nói, không lập văn bản) từ năm 2007 và bị đơn cũng sử dụng, xây cất, trồng cây trên thửa đất từ năm 2007 và lời khai của bị đơn tại Biên bản hòa giải ngày 26/12/2018 (hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường H, bút lục số A) xác định tài sản được bị đơn xây cất và trồng từ năm 2006, như vậy lời khai của bị đơn có sự mâu thuẫn về thời gian; đồng thời, việc bị đơn cho rằng được ông T2, bà R1 tặng

cho thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, không phù hợp với ý chí của bà R1 được thể hiện tại Bản tự khai ngày 18/4/2021 (bút lục số 184) cho rằng thửa đất 797, tờ bản đồ số 40 bà R1 và ông T2 chỉ tặng cho bà B, không có tặng cho bất cứ ai khác. Như vậy, thời điểm năm 2006 hay 2007 (như lời ông A trình bày) thì ông A, bà H đều không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 nên việc ông A, bà H tự ý xây cất và trồng các tài sản nêu trên trên thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 là không đúng quy định của pháp luật. Tòa sơ thẩm xét xử buộc ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Lê Thị Thanh T quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế được thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 34-2024 ngày 19/6/2024 là 623,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, vào sổ cấp GCN số CH04767, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 18/6/2013, cập nhật sang tên bà Lê Thị Thanh T ngày 30/8/2016. Buộc ông A, bà H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng và được trồng trên thửa đất số 797, tờ bản đồ số 40 gồm: 01 hàng rào song sắt (làm cửa cổng), diện tích 13,5m<sup>2</sup>; 03 cửa nhôm (vách cửa mái che phía trước căn nhà của ông Nguyễn Văn A), diện tích 25,5m<sup>2</sup>; 01 phần Sê nô có kết cấu bê tông, ốp gạch Ceramic gắn vá tường xây bên hông nhà của ông Nguyễn Văn A, diện tích 1,6m<sup>2</sup>; 01 mái che tole, cột sắt, nền bê tông, gạch tàu diện tích 19,7m<sup>2</sup>; 01 mái che tole, cột sắt, tường xây tô (nhà tạm), diện tích 30,8m<sup>2</sup>; 01 công trình phụ làm chuồng gà, kết cấu nền xi măng, tường gạch xây không tô, mái tole, diện tích 27,6m<sup>2</sup>; 02 giếng khoan; 01 sân xi măng diện tích 44,6m<sup>2</sup>; 03 nhà vệ sinh nền gạch Ceramic, tường gạch xây tô, ốp đá Ceramic, mái tole diện tích 11m<sup>2</sup>; 01 bồn nước bằng nhựa, thể tích 300l; 38 trụ bê tông; 15 cây lồng mứt; 01 cây mít; 01 cây bàng; 01 cây xoài; 01 cây mận; 02 cây sung; 01 trụ điện kết cấu bê tông cốt thép (do ông Nguyễn Văn A xây dựng); 01 bộ cổng khung sắt, lưới B40 diện tích 10,45m<sup>2</sup>; 01 khung sắt hộp vách tole bọc phía trên hàng rào khung sắt và cửa, diện tích 31,68m<sup>2</sup>; 01 mái che tole nền bê tông xi măng, kèo sắt hộp, xà gỗ gỗ, diện tích 14,4m<sup>2</sup>; 01 tường xây gạch không tô, diện tích 05m<sup>2</sup>; 01 bộ khung sắt tròn, lưới B40, diện tích 4,6m<sup>2</sup>; 01 rào lưới B40 trụ bê tông, diện tích 07m<sup>2</sup> để giao trả phần đất có diện tích 640,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 623,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 797 tờ bản đồ 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125806, số vào sổ cấp GNN CH04767 cho bà Lê Thị Thanh T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[7] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Cần giữ

nguyên Bản án sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[8] Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: các bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000918 ngày 16/9/2024 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000919 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

5. 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 Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Thanh**