

Bản án số: 191/2025/DS-PT

Ngày: 26 - 3 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu  
chấm dứt hành vi trái pháp luật

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

**Các Thẩm phán:** Bà Ngô Thị Bích Diệp;

Ông Nguyễn Văn Tài.

**- 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 Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 782/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2025/QĐPT-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 115/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1959; địa chỉ: số D, tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1936; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Bùi Trọng T, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/10/2024), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1964; địa chỉ: số D, tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L2:* Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1959; địa chỉ: số D, tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/12/2020), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thu P, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thu P:* Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1959; địa chỉ: số D, tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/12/2020), có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Đặng Minh T2, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Lê Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị L1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Đình L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị L2 là vợ chồng, vợ chồng bà Nguyễn Thu P và ông Nguyễn Văn Đ là con gái và con rể của ông L, bà L2.

Năm 1991, bà Nguyễn Thị L2 làm công nhân tại Tổ 2 (chăm sóc cao su) tại Nông trường cao su Trần Văn L3 thuộc Công ty C2, thời gian này ông Nguyễn Văn L4 làm tổ trưởng Tổ 2 của Nông trường cao su Trần Văn L3. Cuối năm 2002, bà L2 có nói cho ông L4 biết việc bà muốn hỏi mua 01 phần đất gần ngoài đường đi để cất nhà sau này cho con cái lớn lên có chỗ ở ổn định thì ông L4 nói với bà L2: “*Anh nhiều đất muốn mua thì anh bán cho, mua của ai làm gì*”. Sau khi đi xem đất và gặp ông L4 thỏa thuận giá cả chuyển nhượng thì hai bên thống nhất: ông L4 đồng ý bán cho vợ chồng ông L, bà L2 mảnh đất chiều

ngang mặt đường đi là 11 mét, chiều dài khoảng 50 mét, tương đương khoảng 550m<sup>2</sup> với giá 11.000.000đ, trên đất chuyển nhượng có khoảng 07 đến 08 cây điều, đường kính vòng gốc khoảng 01 người ôm. Phần đất ông L4 chuyển nhượng là một phần diện tích trong tổng diện tích thửa đất khoảng 4.000m<sup>2</sup> hiện vợ chồng ông L4, bà N có cất 01 ngôi nhà vách đất, lợp bằng lá tranh để ở, diện tích đất sau khi ông L4 chuyển nhượng cho ông L, bà L2 còn lại khoảng gần 3.500m<sup>2</sup>. Sau khi thỏa thuận xong, thì ông L, ông L4 có nhờ ông Lê Trung H là tổ trưởng tổ hòa giải của Ban Mặt trận Tổ quốc ấp A, xã Đ, huyện D sang kéo thước dây đo đạc, cắm mốc xác định ranh giới đất phân biệt giữa đất chuyển nhượng và phần đất còn lại của ông L4 theo sự chỉ dẫn của ông Nguyễn Văn L4. Thời điểm đo đạc đất khoảng tháng 12/2002, ngay ngày hôm sau ông L, bà L2 đã thanh toán đầy đủ số tiền mua đất 11.000.000đ cho ông L4 có sự chứng kiến của ông Lê Trung H đồng thời ông L4 có cho ông L, bà L2 xem giấy tờ do ông L4 mua đất của một người phụ nữ nhưng để tên người mua đất là ông Nguyễn Văn K (em ruột ông L4). Ông L4 cho biết, đất là của ông L4 mua nhưng vì ông L4 là đảng viên làm kinh tế nếu khai báo có nhiều đất sẽ không được nông trường cấp đất dạng ưu tiên người làm lâu năm tại nông trường. Do vậy mặc dù ông L4 là chủ đất nhưng để cho em trai của ông L4 là ông Nguyễn Văn K đứng tên là người mua đất. Ông L, bà L2 có yêu cầu ông L4 viết giấy bán đất và đã nhận đủ tiền bán đất của ông L, bà L2 nhưng cả ông H và ông L4 đều nói “*Đã bán cho anh chị rồi thì ai vào đây mà giành đất này nữa*” nên ông L, bà L2 yên tâm canh tác, sử dụng phần đất này cho đến nay. Sau này, nhiều lần ông L, bà L2 tiếp tục yêu cầu nhưng ông Lương C hứa hẹn không thực hiện vì ông L4 đi làm ăn kinh tế thường xuyên không có mặt tại nhà. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông Nguyễn Văn K và bà Dương Thị T1 (vợ của ông Nguyễn Văn K) có một phần đất rẫy đi ngang qua phần đất tranh chấp và ông L, bà L2 có gặp ông K, bà T1 nói nội dung này thì ông K trả lời “*Đất của anh L4 thì anh L4 muốn bán cho ai thì bán, còn em chỉ đứng tên giùm thôi*”. Đầu năm 2003, ông L, bà L2 tiến hành dọn dẹp số cây điều trên đất, chỉ chừa lại 02 cây điều phía ngoài để lấy bóng mát và tiến hành xây dựng một ngôi nhà cấp 4C, vách tường xây tô, mái tôn, không trần (la phong) diện tích 51,3m<sup>2</sup>; 01 nhà bếp, vách tường xây tô, lợp tôn, nền xi măng, diện tích 13,6m<sup>2</sup>; 01 mái che cột sắt, mái tôn, làm hiên phía trước nhà diện tích 22,8m<sup>2</sup> để ở và trồng thêm cây ăn trái, 08 cây cao su trên đất đã nhận chuyển nhượng của ông L4. Việc xây dựng nhà do ông L nhờ ông H đảm nhận với tổng tiền công xây dựng khoảng 45.000.000đ. Quá trình xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất, quản lý, sử dụng đất của ông L, bà L2 thì ông L4, ông K, ông H đều biết rõ, khi xây dựng nhà xong ông L4, ông K, ông H còn đến chúc mừng uống rượu cùng ông L. Bà Phạm Thị L1 là mẹ ruột của ông L4 và ông K cũng biết rõ việc chuyển nhượng và ông L, bà L2 xây dựng nhà trên đất nhưng bà L1 không có ý kiến phản đối vì bà L1 ở cách phần đất ông L, bà L2 mua của ông L4 chưa đến 500m. Phần đất còn lại khoảng hơn 3.500m<sup>2</sup> thì gia đình ông L4 sử dụng đến khoảng năm 2005 thì giao lại cho bà Phạm Thị L1 sử dụng trồng cao su, bà L1 có xin chặt 02 cây điều trước cửa căn nhà cấp 4C của ông L, bà L2 vì sợ ảnh hưởng đến cao su non mới trồng nên nguyên đơn đồng ý cho bà L1 chặt 02 cây điều này. Năm 2006,

vợ chồng ông L, bà L2 đến phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông và chuyển hộ khẩu thường trú về địa chỉ trên sinh sống làm ăn đến nay. Ngôi nhà cấp 4C, công trình phụ, cây trồng trên đất tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương ông L, bà L2 giao lại cho vợ chồng con gái Nguyễn Thu P và con rể Nguyễn Văn Đ ở và trực tiếp quản lý sử dụng đến nay.

Ngày 10/10/2007, ông Nguyễn Văn K chết, bà Phạm Thị L1 (mẹ ông K) cùng bà Dương Thị T1 (vợ ông K) và bà Nguyễn Thanh T3 (con ông K) đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông K chết để lại, theo đó đã phân chia cho bà Phạm Thị L1 toàn bộ thửa đất 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.671m<sup>2</sup> tại ấp A, xã Đ, huyện D trong đó có cả phần đất 551m<sup>2</sup> do ông L4 đã chuyển nhượng năm 2002 cho ông L, bà L2 nhưng ông L, bà L2 không biết. Ngày 12/3/2010, bà Phạm Thị L1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155991, số vào sổ cấp GCN: CH00052, diện tích 3.671m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn (ONT). Tháng 02/2014, bà L1 chuyển nhượng thửa đất 320, tờ bản đồ 18 cho ông Đặng Minh T2, khi cơ quan địa chính đến đo đạc phần đất chuyển nhượng cho ông T2 thì bà L1, ông T2 gọi bà P, ông Đ ra xác nhận ranh giới đất để đo đạc thì bà P, ông Đ mới thông báo cho ông L, bà L2 biết, ông L, bà L2 cho rằng ranh giới đất hai bên đã ổn định nếu đo đúng ranh thì thôi. Từ đó cơ quan chức năng đã đo đạc và tách thửa đất 320, tờ bản đồ 18 thành 02 thửa gồm: thửa mới 404, tờ bản đồ 18, diện tích 3,562m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ONT và thửa cũ 320, tờ bản đồ 18 còn lại diện tích 551m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ONT gắn liền ngôi nhà của ông L, bà L2. Bà L1 giao thửa đất 404 cho ông T2 và ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng thửa đất 320 còn lại diện tích 551m<sup>2</sup> bà L1 tiếp tục đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L, bà L2 không biết.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đình L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn là bà Phạm Thị L1 có trách nhiệm giao trả phần đất diện tích đo đạc thực tế 551m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 320, tờ bản đồ 18 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn và bà Nguyễn Thị L2.

*- Tại đơn phản tố ngày 21/5/2021 và trong quá trình tố tụng, bị đơn là bà Phạm Thị L1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị M, ông Bùi Trọng T trình bày:*

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi các lý do: Thửa đất 320, tờ bản đồ 18, diện tích 3.627m<sup>2</sup> (gồm 300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 3,327m<sup>2</sup> đất CNĐ) tại ấp A, xã Đ, huyện D có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn K khai phá sử dụng từ năm 1989. Ngày 02/4/2001, ông K được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00281 QSDĐ/QĐ-UB. Ông Nguyễn Văn L5 là anh ruột của ông K, cả ông K và ông L4 đều là con ruột của bị đơn. Ông Nguyễn Đình L là bạn thân làm công nhân cao su với ông L4. Do ông L có khó khăn về chỗ ở nên năm 2002, ông L4 có xin bà L1 và ông K cho ông L cất một ngôi nhà cấp 4C để ở nhờ trên đất của ông K cùng vợ là bà L2 và các con ông L. Do hai bên rất thân tình nên gia đình bà L1 mới đồng ý cho vợ chồng ông L, bà L2 xây nhà ở nhờ trên đất từ năm 2002 đến nay. Bị đơn thống nhất phần đất hiện nay gia đình nguyên đơn đang ở,

quản lý sử dụng, xây dựng công trình phụ, trồng cây ăn trái là 551m<sup>2</sup> thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 18 sau khi tách ra thửa 404 chuyển nhượng cho ông Đặng Đình T4 từ năm 2014. Năm 2007, ông K chết, còn ông Lương bỏ địa phương đi làm ăn xa, không về nhà từ lâu, trong gia đình hiện không ai biết ông Nguyễn Văn L4 đi đâu, còn sống hay đã chết. Sau khi ông K chết thì bà L1 và vợ con ông K gồm bà Dương Thị T1, cháu Nguyễn Thanh T3 đã lập thủ tục chia thừa kế di sản do ông K chết để lại, trong đó thửa đất 320, tờ bản đồ 18 có cả phần đất do gia đình nguyên đơn ở nhờ được chia cho bà L1. Năm 2014, bà L1 chuyển nhượng cho ông T4 3,562m<sup>2</sup> được tách thành thửa mới 404, diện tích còn lại của thửa 320 là 551m<sup>2</sup> bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên đất có ngôi nhà, tài sản công trình phụ, cây trồng của gia đình nguyên đơn. Bị đơn xác định, ông L4, ông K, bà L1 chưa từng bán hoặc hứa bán đất cho nguyên đơn và cũng không nhận số tiền 11.000.000đ của nguyên đơn vào năm 2002. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn di dời nhà, tài sản khác giao trả diện tích đất 551m<sup>2</sup> cho bị đơn sử dụng. Bị đơn đồng ý bồi thường tài sản trên đất do gia đình ông L xây dựng, canh tác theo Biên bản định giá tài sản ngày 03/12/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện D xác định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thu P, ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Đình L và không bổ sung ý kiến gì khác.

- *Người làm chứng bà Lê Thị N trình bày:* Bà N và ông L4 là vợ chồng sống chung từ năm 1989. Hiện nay, phía ông Nguyễn Văn L4 vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nhưng ông Lương bỏ địa phương đi đâu không rõ từ tháng 4/2020 đến nay không trở về, khi đi ông Nguyễn Văn L4 chỉ nói là đi làm ăn xa nhưng không nói rõ cho gia đình biết đi đâu, làm công việc gì nên bà N không biết ông L4 còn sống hay chết. Việc ông L và ông L4, chồng bà N có thỏa thuận chuyển nhượng đất năm 2002 hay không thì bà N không biết.

- *Người làm chứng ông Đặng Minh T2 trình bày:* Ông Đặng Minh T2 là người láng giềng của cả nguyên đơn và bị đơn. Ngày 27/02/2014, bị đơn là bà Phạm Thị L1 đã chuyển nhượng diện tích đất 3.562m<sup>2</sup> (ONT 200m<sup>2</sup>, CLN 3.362m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất 320, tờ bản đồ 18 do bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được thừa kế từ con trai là ông Nguyễn Văn K. Cũng trong năm 2014, ông T2 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới tách ra từ thửa 320, tờ bản đồ 18 thành thửa đất số 404, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương diện tích đất 3.562m<sup>2</sup>. Trước khi hai bên ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc thực tế thì ông T2 có biết giáp ranh phía Bắc phần đất này do vợ chồng ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị L2 canh tác, sử dụng. Trong quá trình đo đạc, thẩm định đất chuyển nhượng thì bà Phạm Thị L1 có yêu cầu gia đình ông L đứng ra xác định ranh đất, tứ cận để làm thủ tục đo đạc, tuy nhiên không có mặt ông L, bà L2 tham gia chỉ có 02 người con của ông L, bà L2 là chị P, anh Đ đứng ra xác định ranh, tứ cận phần đất mà gia đình ông L đang quản lý, sử dụng để tạo điều kiện thuận lợi cho việc kiểm tra

hiện trạng đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương thực hiện. Các bên gia đình đều thống nhất đồng ý và không ai có ý kiến gì phản đối.

- *Người làm chứng bà Dương Thị T1 trình bày:* Bà T1 và ông Nguyễn Văn K là vợ chồng, có đăng ký kết hôn và có 01 con chung là cháu Nguyễn Thanh T3. Năm 2007, ông K chết. Phần đất tranh chấp 551m<sup>2</sup> thuộc thửa 320, tờ bản đồ 18 hiện có nhà ở của ông L, bà L2 trên đất do vợ chồng bà P đang ở, quản lý nguồn gốc là đất của ông K được Nhà nước giao đất năm 2001. Sau khi ông K chết phần đất này được để lại cho bà Phạm Thị L1 là mẹ ông K thừa kế. Bà T1 không có mối quan hệ gì đối với vợ chồng ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị L2. Ông L cho rằng năm 2002 giữa ông L và ông Nguyễn Văn L4 (anh chồng bà T1) có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 551m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị 11.000.000đ (mười một triệu đồng). Việc ông K có làm thủ tục ủy quyền định đoạt phần đất này cho ông L4 hay không thì bà T1 hoàn toàn không biết, bà cũng không nghe nói ông K đứng tên quyền sử dụng đất giúp cho ông L4 vì ông L4 là đảng viên thì bà T1 không biết. Từ năm 2002 đến khi ông Nguyễn Văn K chết ngày 10/10/2007 thì gia đình bà T1, ông K, bà L1 hoàn toàn không có ngăn cản việc quản lý, sử dụng và canh tác phần đất này của ông L, bà L2. Như vậy, sự việc gia đình ông L, bà L2 nhận chuyển nhượng phần đất trên với ông Nguyễn Văn L4 thì bị đơn bà Phạm Thị L1 có biết nội dung này hay không thì bà T1 không biết. Năm 2010, bà Phạm Thị L1 làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất nói trên của ông Nguyễn Văn K thì bà T1 có biết vì bà T1 đồng ý việc thừa kế quyền sử dụng đất cho bà L1 đứng tên. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên từ ông Nguyễn Văn L4 thì gia đình ông L, bà L2 đã tiến hành canh tác bằng hình thức xây dựng căn nhà cấp 4C và trồng toàn bộ cây trồng thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Riêng số cây cao su là do ông K trồng trên đất còn lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình L đối với bị đơn bà Phạm Thị L1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

1.1. Buộc bà Phạm Thị L1 phải trả lại cho ông Nguyễn Đình L quản lý, sử dụng phần đất diện tích 551m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khu đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp với thửa đất số 11
- Phía Tây giáp đường bê tông
- Phía Nam giáp tờ bản đồ số 404
- Phía Bắc giáp đường đất.

(Kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 535-2020 ngày 14/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D).

1.2. Ông Nguyễn Đình L có trách nhiệm liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai đối với diện tích 551m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Ông Nguyễn Đình L được quyền quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với đất 551m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, gồm có: căn nhà cấp 4C, diện tích 51,3m<sup>2</sup> kết cấu: tường xây tô, lợp tôn, không có laphong, nền xi măng được xây dựng năm 2003; 01 phần mái che tôn phía trước nhà cấp 4 có diện tích 22,8m<sup>2</sup>, kết cấu: mái lợp tôn, cột sắt được xây dựng năm 2003; 01 căn nhà bếp (nhà kho) có diện tích 13,6m<sup>2</sup> được xây dựng năm 2003, kết cấu: tường xây tô, lợp tôn, nền xi măng; 01 chuồng gà có diện tích 11,8m<sup>2</sup> được xây dựng năm 2020 và 02 cây măng cầu trồng năm 2007; 01 cây mai trồng năm 2015; 01 cây xoài trồng năm 2004; 04 cây xanh trồng năm 2003; 06 cây xanh trồng năm 2004; 01 cây đu đủ trồng năm 2018; 02 cây chanh trồng năm 2013; 08 cây cao su trồng năm 2011.

1.4. Kiến nghị UBND huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01094 cấp ngày 01/8/2014 cho bà Phạm Thị L1 để điều chỉnh và cấp lại quyền sử dụng đất theo quyết định này.

2. Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn bà Phạm Thị L1 đối với ông Nguyễn Đình L về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2024, bị đơn bà Phạm Thị L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn L4 (sinh năm 1962; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương) đến dự phiên tòa và yêu cầu Hội đồng xét xử cho ông L4 được tham gia phiên tòa và có ý kiến như sau: Ông L, bà L2 là bạn của ông L4. Thửa đất 320, tờ bản đồ số 18 đang tranh chấp diện tích 551m<sup>2</sup>, trên đất có ngôi nhà ở của vợ chồng ông L, bà L2 và bà Phạm Thị L1 là mẹ của ông L4 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01094 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 01/8/2014. Năm 2002 khi còn làm chung tại Nông trường cao su Trần Văn L3, thấy vợ chồng ông L, bà L2 khó khăn nên ông L4 có bàn bạc với gia đình cho ông L, bà L2 phân đất khoảng 550m<sup>2</sup> của gia đình ông L4 để cất nhà ở, khi nào vợ chồng ông L, bà L2 có điều kiện kinh tế thì trả tiền đất cho gia đình ông L4, khi đó sẽ tách sổ ra cho

ông L, bà L2 nhưng đến nay, ông L4 được biết thì ông L, bà L2 chưa trả tiền đất. Vì điều kiện đi làm ăn xa nên Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng không đưa ông L4 vào tham gia tố tụng và nay ông L4 yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình L, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Trọng T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 đều có yêu cầu Hội đồng xét xử đưa ông Nguyễn Văn L4 vào tham gia tố tụng vì ông L4 là người biết rõ nhất việc sử dụng đất của ông L, bà L2 là do nhận chuyển nhượng hay ở nhờ đất của gia đình bà Phạm Thị L1.

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.

- *Về nội dung*: Bị đơn bà Phạm Thị L1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, tại phiên tòa xuất hiện chứng cứ mới là ông Lê Văn L6 có mặt và khai nhận trước đây vào năm 2002, có cho vợ chồng nguyên đơn là ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị Lâm P1 đất tranh chấp hiện nay khoảng 550m<sup>2</sup>. Tại thời điểm xây dựng nhà ở vợ chồng ông L, bà L2 có hứa sẽ trả tiền mua đất cho ông L6 nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán tiền nên ông L6 và gia đình không làm giấy chuyển nhượng đất cho ông L, bà L2. Xét thấy, phần đất tranh chấp diện tích 551m<sup>2</sup> có liên quan trực tiếp đến ông Lê Văn L6 nhưng quá trình xét xử Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông L6 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo hướng đưa ông L6 vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo quy định tại các Điều 17, 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L1 trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, những người làm chứng bà Dương Thị T1, ông Đặng Minh T2, bà Lê Thị N đã cung cấp lời khai về những tình tiết mà mình biết được về vụ án và cam đoan khai đúng sự thật và vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.



[2] Về nội dung: Nguyên đơn là ông Nguyễn Đình L khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Phạm Thị L1 phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 551m<sup>2</sup> (gồm 100m<sup>2</sup> đất ONT và 451m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa 320, tờ bản đồ 18 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01094 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Phạm Thị L1 ngày 01/8/2014. Lý do phần đất này nguyên đơn và vợ là bà Nguyễn Thị L2 đã mua lại của ông Nguyễn Văn L4 (con trai của bị đơn) vào năm 2002, giá 11.000.000đ và đã xây dựng nhà ở ổn định, canh tác liên tục từ năm 2002 đến nay. Bị đơn bà Phạm Thị L1 không đồng ý giao trả quyền sử dụng đất 551m<sup>2</sup> theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, gia đình bị đơn (bà L1, ông L4, ông K) không ai bán đất cho nguyên đơn vào năm 2002 như nguyên đơn đã khai. Nguồn gốc đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K, ông K chết năm 2007 để lại đất cho bị đơn được hưởng thừa kế hợp pháp. Ông L, bà L2 chỉ là bạn bè thân thiết làm chung công nhân nông trường cao su với ông Nguyễn Văn L4 (con trai bị đơn) vì ông L, bà L2 thâm T5 với gia đình bị đơn nhưng khó khăn về chỗ ở nên ông L4 giúp đỡ xin bị đơn cho vợ chồng nguyên đơn cất nhà ở nhờ trên đất năm 2002 đến nay. Bị đơn có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 320, tờ bản đồ 18, diện tích 551m<sup>2</sup> hiện nguyên đơn đang ở, nhưng hiện nay nguyên đơn và gia đình nguyên đơn đã có đất đai ở G, Đ và chuyển cả gia đình lên đó thường trú, sinh sống và làm ăn không có nhu cầu ở nhờ trên đất tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nữa nên bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thu P, ông Nguyễn Văn Đ trả lại thửa đất 320, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 551m<sup>2</sup>.

[3] Quá trình tố tụng thì cả nguyên đơn ông Nguyễn Đình L, bị đơn bà Phạm Thị L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thu P, ông Nguyễn Văn Đ đều không ai đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất 320, tờ bản đồ 18 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 551m<sup>2</sup> hiện gia đình ông L, bà L2 đang cất nhà ở, quản lý sử dụng là do mua lại của ông Nguyễn Văn L4 theo lời khai của nguyên đơn hay do gia đình ông Nguyễn Văn L4, bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn K cho ở nhờ theo lời khai của bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị L2 cho rằng khi chuyển nhượng đất năm 2002 giữa vợ chồng nguyên đơn và ông L4 tuy không có giấy tờ chứng minh nhưng có đo đạc và có sự giúp đỡ đo đạc, chứng kiến giao nhận tiền chuyển nhượng 11.000.000đ giữa ông L, bà L2 và ông L4 của ông Lê Trung H là Trưởng ban Mặt trận Tổ quốc ấp A, xã Đ, huyện D tại thời điểm năm 2002.

Như vậy, ông Lê Trung H là Trưởng ban mặt trận ấp A từ năm 1999 đến năm 2015 là người biết rõ việc ông L và ông L4 có chuyển nhượng đất hay không thể hiện qua các lời khai của ông H trong quá trình tố tụng như sau: Tại biên bản hòa giải (lần 1) ngày 13/3/2020 của Ủy ban nhân dân xã Đ (BL 13), ông Lê Trung H đã khai: “...Tôi có đo đất cùng với ông L và nghe anh L có chuẩn bị xây nhà trên thửa đất mà anh chị mới mua và tôi là người kêu thợ xây, xây nhà

cho ông L...” và tại bản tường trình không ghi ngày tháng năm (BL 71 trong hồ sơ vụ án), ông Lê Trung H khai: “... ông L có gọi tôi và nói chú chuẩn bị xây nhà cho tôi và ông L dẫn tôi sang vườn điều nhà ông L4, tôi mới hỏi anh mua hả, ông L có nói ừ. Lúc đó có ông L4 ở đó, hai ông nhờ tôi kéo dây đo đất cho hai ông, ông L nói đất này tôi mua của ông L4 để qua năm 2003 tôi làm nhà cho cháu P ở để thuận việc đi lại cho cháu...”. Hiện ông H đã chết ngày 26/7/2021 Tòa án không thể triệu tập ông H đến phiên tòa phúc thẩm.

[4] Từ khi thụ lý vụ án giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, xét thấy việc tranh chấp thửa đất 320, tờ bản đồ 18 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 551m<sup>2</sup> giữa nguyên đơn và bị đơn có liên quan đến hành vi của ông Nguyễn Văn L4. Ông L4 là anh ruột của ông K (người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00281 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 02/4/2001), ông L4 là con ruột của bị đơn bà Phạm Thị L1. Bị đơn và bà Nguyễn Thị N1 là vợ của ông Nguyễn Văn L4, ông L4 có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên từ tháng 4/2020, ông L4 đã rời khỏi gia đình đi biệt tích đến nay, trước khi đi ông L4 chỉ nói đi làm ăn xa, không cho gia đình vợ, con, mẹ ruột biết đi đâu, hiện nay bà L1, bà N1 không biết ông L4 đang ở đâu, còn sống hay đã chết. Vì lý do trên, Tòa cấp sơ thẩm, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án và không đưa ông Nguyễn Văn L4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/3/2025, ông Nguyễn Văn L4 dù không được Tòa án triệu tập nhưng ông L4 đã đến dự phiên tòa và xin Tòa án được tham gia tố tụng để trình bày các vấn đề có liên quan đến vụ án có liên quan trực tiếp đến ông L4 trước đây. Tại phiên tòa, ông L4 đã khai: ông L4 và vợ chồng nguyên đơn ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị L2 là bạn bè thân nhau vì đều là công nhân làm việc chung Nông trường cao su Trần Văn L3 thuộc Công ty C2. Năm 2002, ông L, bà L2 có khó khăn về chỗ ở nên có nói với ông L4. Ông L4 đồng ý chuyển nhượng cho ông L, bà L2 01 mảnh đất của gia đình ông L4 và ông L4 là người đang trực tiếp quản lý để cất nhà ở, khi nào có tiền thì vợ chồng ông L, bà L2 thanh toán tiền đất cho ông L4. Từ khi xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay, ông L, bà L2 chưa trả tiền đất cho ông L4 nên gia đình ông L4 chưa giao đất.

[6] Sau khi ông L4 cung cấp lời khai tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Trọng T là người đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Phạm Thị L1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm để đưa ông Nguyễn Văn L4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ sự việc thửa đất tranh chấp ông L4 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà L2 hay không? Nếu có chuyển nhượng thì số tiền chuyển nhượng bao nhiêu? đã giao nhận tiền hay chưa?. Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng đồng ý yêu cầu đưa ông L4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ nội dung tranh chấp.

[7] Xét thấy: tại phiên tòa phúc thẩm xuất hiện chứng cứ mới là sự có mặt của ông Nguyễn Văn L4 là đương sự có vai trò quan trọng trong vụ án, những tài

liệu, chứng cứ, lời khai do ông Lương cung C1 có thể làm thay đổi bản chất tranh chấp trong vụ án. Lý do: ông L4 là người trực tiếp tham gia giao dịch dân sự với vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị L2 đối với thửa đất tranh chấp 320, tờ bản đồ 18 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 551m<sup>2</sup> vào năm 2002 (giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc cho ở nhờ) chưa được làm rõ. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm đưa ông L4 vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án sẽ vi phạm tố tụng theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự vì không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự tại 02 cấp xét xử. Việc hủy án sơ thẩm là do xuất hiện tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[8] Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên bị đơn bà Phạm Thị L1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Phạm Thị L1 không phải nộp.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

