

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 240/2024/DS-PT

Ngày 07-5-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2024/TLPT-DS ngày 25/3/2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố TU, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2024/QĐ-PT ngày 26/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 203/2024/QĐ-PT ngày 16/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Thế H, sinh năm 1956; địa chỉ: số A, tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: số A, đường H, tổ B, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2022), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Chánh T, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Chánh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lâm Mộc N**, sinh năm 1970; địa chỉ: **số A, tổ C, khu phố K, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị Mỹ H2**, sinh năm 1969; địa chỉ: **số A, tổ C, khu phố K, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

3. Ông **Nguyễn Trí T2**, sinh năm 1986; địa chỉ: **khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

4. Ông **Lưu Quốc V**, sinh năm 1977; địa chỉ: **tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

5. Ông **Lưu Minh S**, sinh năm 1979; địa chỉ: **tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

6. Ông **Lưu Thế H3**, sinh năm 1981; địa chỉ: **tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

7. Ông **Lưu Phước A**, sinh năm 1988; địa chỉ: **tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

Người làm chứng: Bà **Võ Thị T3**, sinh năm 1964; địa chỉ: **tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Lý Thế H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông **Lý Thế H** sinh sống tại thửa đất số 150 (đất có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 67), từ trước năm 1975; do hoàn cảnh khó khăn, ông **H** chưa đăng ký kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, nhưng hàng xóm lân cận đều biết ông **H** là chủ sử dụng thửa đất số 150.

Khi ông **Nguyễn Trí T2**, ông **Nguyễn Chánh T** đến cắm cọc trên thửa đất số 150, ông **H** mới biết việc bà **Võ Thị B** đi đăng ký kê khai thửa đất số 150 và được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố) TU cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ); sau đó, bà **B** chuyển nhượng cho bà **H2**, ông **N**; bà **H2**, ông **N** chuyển nhượng lại cho ông **T2**; ông **T2** tiếp tục chuyển nhượng cho ông **T**.

Năm 2018, bà **H2** nói với ông **H** là người làm từ thiện nên đề nghị làm bếp, làm đường điện, đường nước, xây 02 trụ cổng, làm bờ kè, làm bậc tam cấp và một lối đi bằng bê tông vào nhà của ông **H**. Ông **H** không biết việc bà **H2** đã

nhận chuyển nhượng thửa đất số 150 từ bà **Võ Thị B** và là chủ sử dụng thửa đất số 150 nêu trên tại thời điểm làm công, lối đi, bậc tam cấp, bờ kè nêu trên.

Ông **Lý Thế H** khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 109m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 22, tại **phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** được **Văn phòng C** chứng thực ngày 22/02/2021, giữa ông **Lâm Mộc N**, bà **Nguyễn Thị Mỹ H2** và ông **Nguyễn Chánh T** là vô hiệu.

- Kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 501818 cấp cho ông **Nguyễn Chánh T** ngày 25/3/2021, đối với diện tích 109m² nêu trên.

- Công nhận phần đất diện tích 109m² (đo đạc thực tế là 110,7m²) thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 22, tại **phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** thuộc quyền sử dụng của ông **Lý Thế H**.

Ông **H** không yêu cầu giải quyết lối đi từ thửa đất số 67 hiện ông **H** đang sinh sống đi qua thửa đất số 150 để ra đường giao thông. Ngoài ra, những tài sản trên thửa đất số 150, gồm: bờ kè sát con mương cũ, 02 trụ cổng, bậc tam cấp do bà **H2** xây năm 2018; 01 hàng rào có kết cấu móng gạch + tường gạch không tô, 04 hồ ga, 01 lối đi bằng bê tông do ông **Lý Thế H** xây năm 2022; các bên thống nhất không tranh chấp, kết quả giải quyết thửa đất số 150 của ai thì người đó tiếp tục quản lý sử dụng các tài sản trên.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông **H** không đồng ý, vì đây là đất của ông **H**.

*Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông **Nguyễn Chánh T1** là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ông **Nguyễn Chánh T** là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 150 nêu trên; đất có nguồn gốc, ông **T** nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Trí T2**; trước đó, ông **T2** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Lâm Mộc N**, bà **Nguyễn Thị Mỹ H2** (hình thức hợp đồng ủy quyền); khi ông **T2** chuyển nhượng thửa đất số 150 cho ông **T** thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021, thì ông **T2** ký với tư cách là người đại diện ủy quyền của vợ chồng ông **N**, bà **H2**. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 được **Văn phòng C**, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông **T** đã kê khai đăng ký với cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 501818, số vào sổ CS11474, ngày 25/3/2021 cho ông **Nguyễn Chánh T**.

Thửa đất số 150 đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng quy định tại 188 của Luật Đất đai: có GCNQSDĐĐ; đất không có tranh chấp; đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất; bà **H2**, ông **N** là người đảm bảo điều kiện được quyền chuyển nhượng đất theo quy định khoản 1

Điều 167 Luật Đất đai; người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Chánh T được quyền nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai; việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng Công chứng theo quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, Điều 502 Bộ luật Dân sự; đã thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; nội dung hợp đồng phù hợp quy định Điều 501 Bộ luật Dân sự, không vi phạm về điều kiện có hiệu lực pháp luật của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự; ông T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 150 là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 166 Luật Đất đai; nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất số 150 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn; trong thời gian quản lý, sử dụng đất, bà H2 đã cải tạo, xây dựng công trình trên đất như bờ kè, bậc tam cấp, 02 trụ cổng mà không bị sự phản đối, ngăn cản từ ông H; bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông T có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn ông H phải tháo dỡ tài sản xây dựng trái phép trên thửa đất số 150, gồm: tường gạch không tô, 01 hàng rào kết cấu móng gạch, 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông.

Ngoài ra, những tài sản gồm: bờ kè sát con mương cũ, 02 trụ cổng, bậc tam cấp do bà H2, ông N xây dựng vào khoảng năm 2018, các bên thống nhất không tranh chấp, kết quả giải quyết thửa đất số 150 của ai thì người đó tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên, không yêu cầu định giá các tài sản này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H2, ông Nguyễn Trí T2 thống nhất trình bày:

Thống nhất trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Mộc N vắng mặt: không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Minh S trình bày:

Thửa đất số 150, có nguồn gốc do bà Võ Thị B nhận chuyển nhượng, cụ thể việc chuyển nhượng, ông S không rõ; sau khi mua đất, bà B xây dựng nhà ở, quản lý sử dụng, sau đó chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho người khác, cụ thể việc chuyển nhượng, ông S không rõ. Ông S không có yêu cầu trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Phước A, ông Lưu Thế H3, ông Lưu Quốc V không có văn bản trình bày ý kiến.

Người làm chứng bà Võ Thị T3 trình bày:

Bà T3 là em ruột của bà Võ Thị B. Khoảng năm 1987 – 1988, bà Võ Thị B có mua đất của ông Lý Thế H để sinh sống, việc mua bán viết giấy tay. Sau khi mua đất, bà B có xây dựng 01 căn nhà (kết cấu: vách đất, mái ngói âm dương). Đến năm 2008, bà Ba k ở trên đất và bán lại phần đất nêu trên cho ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H2, việc chuyển nhượng được UBND xã (nay là phường) Tân Phước K chứng nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Thống nhất với bị đơn, không yêu cầu bồi hoàn giá trị đối với các tài sản trên đất mà nguyên đơn ông **Lý Thế H** đã xây dựng năm 2022 gồm: 01 tường gạch không tô, 01 hàng rào bằng tường gạch xây không tô, 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông; kết quả giải quyết thửa đất số 150 thuộc quyền sử dụng của ai người đó được tiếp tục sử dụng các tài sản này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền sở hữu, quản lý sử dụng đối với 02 trụ cổng, bậc tam cấp, một phần lối đi bằng bê tông do bà **H2** xây dựng trên thửa đất số 150 vào năm 2018, sau đó bà **H2**, ông **N** chuyển nhượng cho ông **T** (thông qua việc ủy quyền cho ông **T2**), không phải bồi hoàn giá trị cho bị đơn.

- Không yêu cầu giải quyết lối đi từ thửa đất số 67 mà nguyên đơn hiện đang sinh sống đi qua thửa đất số 150 để ra đường giao thông.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

- Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn được thay đổi như sau: công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn.

- Thống nhất với nguyên đơn, không yêu cầu bồi hoàn giá trị đối với các tài sản trên đất mà bị đơn khi nhận chuyển nhượng đã có sẵn gồm: 02 trụ cổng, bậc tam cấp, một phần lối đi bằng bê tông; kết quả giải quyết thửa đất số 150 thuộc quyền sử dụng của ai người đó được tiếp tục sử dụng các tài sản này. Trường hợp Tòa án công nhận thửa đất số 150 thuộc quyền sử dụng của bị đơn thì bị đơn được quyền sở hữu, quản lý sử dụng đối với 01 tường gạch không tô, 01 hàng rào bằng tường gạch xây không tô, 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông, nguyên đơn đã xây dựng trên thửa đất số 150, không phải bồi hoàn giá trị cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H2 trình bày:

Bà **Nguyễn Thị Mỹ H2** và ông **Lâm Mộc N** nhận chuyển nhượng của bà **Võ Thị B** theo quy định của pháp luật, được lập hợp đồng và có chứng thực của **U**; khi chuyển nhượng, đất đã có GCNQSDĐ; ngoài ra, bà **B** còn giao cho bà **H2** 01 giấy trao đổi đất, cất nhà ngày 17/8/1990 giữa ông **Lưu Văn S1** (chồng bà **B**) và ông **Lý Thế H**; khi chuyển nhượng trên đất còn có căn nhà gia đình bà **B** và gia đình đang sinh sống; do căn nhà xuống cấp nên bà **H2** đã cải tạo làm kè, xây cổng rào, bậc tam cấp, lối đi bằng xi măng có chiều dài tương đương với bậc tam cấp để xe mô tô có thể chạy lên xuống. Bà **H2** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu của phản tố của bị đơn và không có tranh chấp hay yêu cầu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số

150 mà bà H2, ông N đã chuyển nhượng cho ông T (thông qua ủy quyền cho ông T2).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố TU, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228; 266, 269, 271, 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 180, 183, 185, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Thế H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Chánh T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Chánh T đối với nguyên đơn ông Lý Thế H.

Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự; cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Chánh T được quyền sở hữu 01 tường gạch không tô tiếp giáp thửa 225, tờ bản đồ số 22, có tổng chiều dài 10,37m; 01 hàng rào bằng tường gạch xây không tô bao quanh một phần thửa đất 150, tờ bản đồ số 22, có tổng chiều dài 41,33m (trong đó cạnh tiếp giáp suối 11,65m; cạnh tiếp giáp thửa 344 là 5,85m; cạnh tiếp giáp thửa 67, tờ bản đồ số 22 là 13,11m; cạnh còn lại là 10,72m); 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông diện tích 31,5m² thuộc thửa đất 150, tờ bản đồ số 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Lý Thế H xây dựng trên thửa đất 150, tờ bản đồ số 22, ông Nguyễn Chánh T không phải bồi hoàn giá trị tài sản cho ông Lý Thế H.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/01/2024 và ngày 26/01/2024, nguyên đơn ông Lý Thế H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, điều tra chưa đầy đủ, cụ thể: Nguyên đơn có nhiều yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông N, bà H2, ông T nhưng xác định ông T là bị đơn là chưa đúng quy định pháp luật; bà Võ Thị B

chết năm 2015, năm 2022 đưa bà **Võ Thị B** tham gia tố tụng và các con là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là trái quy định; thửa đất của ông **H** gồm các thửa số 65, 67, 150, hồ sơ cấp đất của bà **B** là trao đổi đất nhưng không rõ đất ở đâu, chỉ có giấy trao đổi đất giữa ông **S1** với ông **H**, Ủy ban nhân dân cấp đất cho bà **B** là không đúng; người làm chứng bà **Võ Thị T3** trình bày mâu thuẫn về xây dựng nhà trên đất với ông **S** (con của bà **B**); thụ lý phản tố không đảm bảo giải quyết hết vụ án. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Mộc N**, bà **Nguyễn Thị Mỹ H2**, ông **Nguyễn Trí T2**, ông **Lưu Quốc V**, ông **Lưu Minh S**, ông **Lưu Thế H3**, ông **Lưu Phước A** đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **N**, bà **H2** (do ông **T2** đại diện) và ông **T** vô hiệu; kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ cấp cho ông **T**; công nhận phần đất đo đạc thực tế 110,7m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 22, tại phường **T**, thành phố **T**, tỉnh **Bình Dương** thuộc quyền sử dụng của ông **Lý Thế H**; bị đơn yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ; quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1952 (chết ngày 14/6/2015); ngày 08/6/2022, Tòa án có thông báo đưa bà **B** tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bút lục số 179), nhưng bà **B** đã chết trước đó; tại Công văn số 114/CAX ngày 13/6/2023 của Công an xã **Đ**, huyện **B**, tỉnh **Bình Dương** thể hiện: Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1952, sinh sống và đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ **E**, ấp **S**, xã **Đ**, huyện **B** từ năm 2005 đến ngày 10/10/2018 xóa tử (chết); bà **B** có chồng là ông **Lưu Văn S1**, sinh năm 1950, hộ khẩu thường trú: xã **H**, thị xã **L**, tỉnh **Đông Nai**, chết năm 2023; con gồm: **Lưu Quốc V**, **Lưu Minh S**, **Lưu Thế H3**, **Lưu Phước A**. Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông **Lưu Quốc V**, ông **Lưu Minh S**, ông **Lưu Thế H3**, ông **Lưu Phước A** vào tham gia vụ án với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị B** là chưa phù hợp quy định của Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, vì bà **B** đã chết trước ngày thụ lý vụ án (ngày 15 tháng 11 năm 2022); trường hợp này, ông **Lưu Quốc V**, ông **Lưu Minh S**, ông **Lưu Thế H3**, ông **Lưu Phước A** tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (bút lục số 184, 300); đồng thời, việc thông báo đưa thêm người tham gia tố tụng đối với bà **B** chưa chính xác về thời gian, vì thời điểm này vụ án chưa thụ lý.

- Ngày 06/6/2023, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà bếp diện tích 08m² trên thửa đất số 67 và 02 trụ cột xi măng trả lại đất như cũ cho ông H; ngày 25/11/2023 và ngày 21/12/2023, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà bếp diện tích 08m² trên thửa đất số 67, 02 trụ cột xi măng, bậc thêm tam cấp trả lại đất như cũ cho ông H và yêu cầu ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H2, ông Nguyễn Trí T2, ông Nguyễn Chánh T bồi thường thiệt hại do hành vi làm giấy tờ giả mạo chiếm giữ đất của ông H từ ngày 09/01/2008 đến nay là 180 tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng, thành tiền 360.000.000 đồng. Các yêu cầu bổ sung này của nguyên đơn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá (bút lục số 175 – 178, 223 – 230, 282 – 286).

- Ngày 05/4/2023, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất số 150 và trả lại đất cho bị đơn. Ngày 10/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố nhưng phần nội dung của thông báo thụ lý yêu cầu phản tố ghi không đầy đủ yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể chỉ ghi: Buộc ông H tháo dỡ tài sản xây dựng trên thửa đất số 150, còn yêu cầu trả lại đất thì bỏ sót (bút lục số 162, 167).

- Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực ngày 22/02/2021, giữa ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 và ông Nguyễn Chánh T là vô hiệu. Trường hợp này, cần xem xét đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng nên phải đưa Văn phòng C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Ngày 25/11/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 có đơn yêu cầu giám định dấu vân tay của bà Võ Thị B trên hợp đồng ngày 09/01/2008, chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá (bút lục số 224).

- Biên bản nghị án ghi ngày 05/11/2024 là không đúng thời gian ban hành bản án ngày 11/01/2024 (bút lục số 345).

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Lý Thế H kháng cáo, lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2008 giữa bà Võ Thị B, ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 được UBND thị trấn (nay là phường) Tân Phước K chứng thực là không đúng quy định pháp luật, vì: bà Ba k biết chữ, không biết ký tên và đã chết ngày 02/01/2008; chữ ký tên, dấu vân tay không phải của bà B, nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện trung cầu giám định dấu vân tay của bà B trên hợp đồng nhưng không được giải quyết; tại phiên tòa ngày 05/01/2024, bà H2 đưa ra chứng cứ là giấy trao đổi đất cát nhà ngày 18/7/1990 giữa ông Lý Thế H với ông Lưu Văn S1 (chồng của bà B), bà H2 xác định chữ viết, chữ ký tên trên giấy này là của ông H, ông S1; nguyên đơn khẳng định chữ viết, chữ ký trên trên giấy ngày 18/7/1990 không phải của ông H, ông S1, đề nghị giám định chữ viết, chữ ký tên của ông H, ông S1 và dấu vân tay của bà B trên hợp đồng ngày 09/01/2008; năm 2019, đất đang tranh chấp, bà H2, ông N chuyển nhượng cho ông T2 theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2019 để trừ nợ tiền vay 800.000.000 đồng, sau đó ngày 26/02/2021, ông T2 ký hợp đồng

chuyển nhượng đất cho ông T nên hợp đồng giữa bà H2, ông N, ông T2, ông T vô hiệu, GCNQSDĐ cấp cho ông T cần phải thu hồi.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: hủy bản án sơ thẩm; trung cầu giám định chữ viết, dấu vân tay của bà Võ Thị B trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2008 có phải của bà Võ Thị Ba k1; trung cầu giám định chữ viết, chữ ký tên của ông Lý Thế H trên giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 có phải của ông Lý Thế H không; trung cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông Lưu Văn S1 trên giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 có phải của ông Lưu Văn S1 không; yêu cầu con của bà B cung cấp giấy kết hôn, giấy chứng tử và tờ trình quan hệ nhân thân của bà B, ông S1, vì đất do ông S1 trao đổi với ông H không liên quan đến bà B (thực tế ông S1 có vợ con ở Đồng Nai, bà Ba chỉ sống chung như vợ chồng với ông S1 và có 02 người con với ông S1).

[2.2] Theo Mảnh trích lục địa chính số 31 ngày 28/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) TU; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 110,7m² (theo chỉ ranh của bị đơn), thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm có: 01 hàng rào có kết cấu: tường gạch xây không tô, móng gạch, phía trước có 01 trụ cổng cao 1,1m x dài 8,6m, do ông H xây dựng tháng 3/2022; 01 hàng móng gạch xây có kết cấu: tường gạch xây không tô, móng gạch, trụ gạch do ông H xây dựng tháng 3/2022; 04 hồ ga do ông H xây dựng tháng 3/2022; lối đi bằng bê tông 31,5m².

[2.3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 17/8/1990, ông Lưu Văn S1 và ông Lý Thế H lập giấy trao đổi đất cát nhà, có nội dung: Tôi tên Lý Thế H, hiện cư ngụ ấp L, xã T có trao đổi cùng ông Lưu Văn S1 một miếng vườn để ông S1 cất nhà ở bề ngang 9m, dài 9m đổi lấy vật liệu tôi sửa nhà lại, tổng cộng quy ra vật liệu thành tiền là 250.000 (hai trăm năm mươi ngàn đồng). Vậy từ nay miếng vườn thuộc quyền sử dụng của ông S1 và tôi đã nhận đủ số vật liệu quy thành tiền xong và hai bên đồng ý ký tên. Nội dung nêu trên được viết bằng tay, phía dưới có chữ ký của ông Lý Thế H, ông Lưu Văn S1.

Ngày 05/12/2007, bà Võ Thị B được cấp GCNQSDĐ số H02082 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22, trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận ngày 24/8/2007, nguồn gốc đất là do trao đổi năm 1990, quá trình sử dụng đất thể hiện khoảng năm 1987, 1988 bà Võ Thị B có làm một căn nhà trên đất khoảng 50m² trên thửa đất 150, được UBND thị trấn (nay là phường) Tân Phước K xác nhận.

Ngày 09/01/2008, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 150 cho ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H2, việc chuyển nhượng có chứng thực của UBND thị trấn (nay là phường) Tân Phước K. Ngày 26/02/2021, ông N, bà H2 (do ông Nguyễn Trí T2 đại diện) ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chánh T.

[2.4] Nguyên đơn cho rằng, đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội là

ông **Lý Ngọc L**, sinh năm 1900 (chết năm 1943) và bà **Vương Thị B1**, sinh năm 1903 (chết năm 1988) để lại. Ông **L**, bà **Vương Thị B1** có 01 người con là ông **Lý Thế T4**, sinh năm 1926 (chết năm 1967); ông **T4** có vợ là bà **Vương Thị K1**, sinh năm 1928 (chết năm 1999); ông **T4**, bà **K1** có 03 người con gồm: Bà **Lý Thị Huệ A1**, sinh năm 1952; ông **Lý Thế M**, sinh năm 1954; ông **Lý Thế H**, sinh năm 1956. Đất là tài sản của ông **Lý Ngọc L**, bà **Vương Thị B1** gồm 03 thửa đất số 65, 67, 150, tờ bản đồ số 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương để lại cho ông **Lý Thế T4**, bà **Vương Thị K1**; ông **T4**, bà **K1** chết để lại tài sản là 03 thửa đất số 65, 67, 150 nêu trên, trong đó có đất tranh chấp được tách ra từ thửa 67 mà nguyên đơn đang sinh sống. Tuy nhiên, Công văn số 2970/CNTU-LT ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố C thể hiện: Thửa đất số 67 tại sổ mục kê thông tin người sử dụng đất không thể hiện họ tên; tại sổ địa chính không trang sổ địa chính do thửa đất chưa cấp GCNQSDĐ; căn cứ bản đồ địa chính của phường T được thành lập năm 2000 thì trên tờ bản đồ địa chính số 22 đã hình thành thửa đất số 150 nên thửa 150 không phải tách ra từ thửa đất số 67; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 150 trên cơ sở trích lục bản đồ, không đo đạc thực tế, không có sự chứng kiến của các chủ đất liền kề ký giáp ranh. Bị đơn ông T cho rằng đất tranh chấp nhận chuyển nhượng từ ông N, bà H2; bà H2, ông N cho rằng đất tranh chấp nhận chuyển nhượng từ bà B1, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Công văn số 114/CAX ngày 13/6/2023 của Công an xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương về quan hệ huyết thống của bà **Võ Thị B**, ông **Lưu Văn S1**; giấy trao đổi đất cát nhà ngày 17/8/1990 giữa ông H, ông S1 (giấy trao đổi ngày 17/8/1990 không ghi số thửa đất); đơn xin cấp giấy chứng nhận ngày 24/8/2007 của bà **Võ Thị B**, có xác nhận của chính quyền địa phương gia đình bà **Võ Thị B** sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 150 trên cơ sở trao đổi với ông **Lý Thế H** từ năm 1990. Tuy nhiên, hồ sơ cấp đất của bà **Võ Thị B** không có giấy trao đổi đất cát nhà ngày 17/8/1990. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đất tranh chấp có nguồn gốc như thế nào, nếu là đất của ông bà nội của ông H là ông **Lý Ngọc L**, bà **Vương Thị B1** để lại cho cha mẹ ông H là ông **Lý Thế T4**, bà **Vương Thị K1** thì có giấy tờ tài liệu gì không (trường hợp đất của ông bà cha mẹ ông H để lại thì phải đưa các con của ông **T4**, bà **K1** tham gia tố tụng); theo nguyên đơn trình bày bên nguyên đơn có 03 phần đất thuộc thửa số 65, 67, 150, hiện nay nguyên đơn đang sinh sống trên thửa đất số 67, thửa đất tranh chấp thuộc thửa 150, cần làm rõ, ngoài phần đất tranh chấp thì bà **Võ Thị B** còn quản lý sử dụng phần đất nào khác liền kề với đất tranh chấp hay không; làm rõ các đồng thừa kế của ông **S1** còn những ai khác ngoài ông **Lưu Quốc V**, ông **Lưu Minh S**, ông **Lưu Thế H3**, ông **Lưu Phước A** hay không, trường hợp này ra thông báo yêu cầu đương sự cung cấp quan hệ huyết thống, người thừa kế của ông **S1**.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự là bị đơn được quyền sở hữu không phải bồi hoàn giá trị tài sản cho nguyên đơn là chưa phù hợp, trường hợp này chỉ ghi

nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với tài sản đầu tư trên trên để bị đơn được quyền sở hữu và không phải bồi hoàn giá trị tài sản cho nguyên đơn.

[2.6] Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu trung cầu giám định chữ viết, dấu vân tay của bà **Võ Thị B** trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2008 có phải của bà **Võ Thị Ba k1**; trung cầu giám định chữ viết, chữ ký tên của ông **Lý Thế H** trên giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 có phải của ông **Lý Thế H** không; trung cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông **Lưu Văn S1** trên giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 có phải của ông **Lưu Văn S1** không. Yêu cầu này, sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, điều tra chưa đầy đủ. Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Lý Thế H**.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Lý Thế H** được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố TU;
- TAND thành phố TU;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng