

phải trả lại quyền sử dụng đất phần có diện tích 338m² theo đăng ký kê khai 299 là 4.350m², hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4.012m² hiện nay là thửa 387, tờ bản đồ số 21-2 (bản đồ chính quy).

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2016, nguyên đơn yêu cầu bà L trả lại phần đất có diện tích 1.019,7m², theo Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000, tờ bản đồ số 21-2, của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã được bà Nguyễn Thị Lệ H5 là Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký ngày 01/02/2016.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2022, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Nguyệt Á vô hiệu.

Tại các bản tự khai, các phiên hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà L không đồng ý toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T (T). Vì các lý do sau:

Gia đình bà Nguyễn Thị L không chiếm đất của ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị C tại thửa số 326, tờ bản đồ số 21 nằm trong tổng diện tích đất 4.350m² mà ông Huỳnh Văn T đăng ký kê khai theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 539/ĐKRĐ ngày 12/9/1983. Phần đất đang tranh chấp thửa số 998, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05/QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 11/3/1998 cho bà Nguyễn Thị L có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn M3 (chết năm 1990) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 1949) để lại cho ông Huỳnh Văn T7 từ năm 1975. Đến năm 1983, ông Huỳnh Văn T7 đi đăng ký kê khai ruộng đất. Đến năm 1990, ông T7 qua đời nên năm 1991 vợ ông T7 là bà Nguyễn Thị L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 755 ngày 19/10/1991. Đến năm 1998 thì bà L được cấp đổi lại sổ đỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05/QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 11/3/1998. Khoảng sau năm 1975, ông Huỳnh Văn M1 xin ông nội ông H là ông Huỳnh Văn M3 chôn nhờ mộ của vợ ông M1 là bà H6. Sau đó đến năm 1983, ông M1 mất thì các con ông M1 tiếp tục xin ông M3 cho chôn ông M1 kế bên mộ bà H6 cho mộ hai ông bà được gần nhau. Sau đó các con cháu của ông M1, bà H6 chết có xin gia đình bà L được chôn cất tiếp trên phần đất này thì gia bà Lừng không đồng ý. Đến năm 2009, gia đình bà L tiến hành xây hàng rào quanh khu đất thì gia đình ông Huỳnh Văn T ngăn cản và phát sinh tranh chấp tại phường Đ nhưng hòa giải không thành. Năm 2013, ông T gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thành phố T khiếu nại thì Thanh tra Ủy ban kết hợp với Phòng T11 tiến hành đo đạc giải quyết và Ủy ban nhân dân thành phố T đã ban hành Quyết định số 2833/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 về việc thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị L với diện tích thu hồi là 71,7m² để trừ phần mộ và lối đi vào mộ của cha mẹ ông T, phần diện tích còn lại sẽ cấp lại cho bà L là 2.040,4m² theo bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T lập ngày 11/5/2013. Ông T không đồng ý với Quyết định này nên ông T khởi kiện tại Tòa án.

Con đường đất đỏ có từ trước giải phóng và được thể hiện trên bản đồ lập lưới chính quy được lập theo Chỉ thị 299 lưu tại Ủy ban nhân dân phường Đ. Con đường trên được mở rộng như hiện nay là do vào khoảng năm 2003, Ủy ban phường Đ có vận động các hộ dân (trong đó có gia đình bà L) chừa đất để làm đường không có bồi thường.

Phần đất thuộc số thửa 582, 583 mà ông T đã đăng ký trước đây vào năm 1983 theo bản đồ 299 thì hiện nay do ông Nguyễn Công C1 đang quản lý sử dụng do có việc mua bán, trao đổi đất với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà Nguyễn Thị C là vợ ông Huỳnh Văn T. Bà C thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày cũng như yêu cầu của ông T đối với bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà L phải trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.019,7m², thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 21-2, tọa lạc tại khu phố C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì nguồn gốc thửa đất này là của ông Huỳnh Văn L3 và bà Lê Thị N2 (ông, bà nội ông T) phân chia cho các con và đã quản lý sử dụng từ trước năm 1975 đến nay.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Thanh L1, ông Huỳnh Thanh N, bà Huỳnh Thị Ánh T2 và bà Huỳnh Thị Thúy P thống nhất trình bày: Đây là phần đất có nguồn gốc từ ông bà cố là ông Huỳnh Văn L3 và bà Lê Thị N2 để lại cho ông bà nội là ông Huỳnh Văn M1 và bà Phạm Thị H7. Sau khi ông bà nội chết thì để lại cho cha mẹ (của ông L1, ông N, bà T2 và bà P) là ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị C. Đây là tài sản của ông T và bà C nên ông L1, ông N bà T2 và bà P thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà L phải trả lại quyền sử dụng đất phần có diện tích 1.019,7m², thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 21-2, tọa lạc tại khu phố C, phường Đ, T, tỉnh Bình Dương cho ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt Á: Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản gồm: thông báo thụ lý bổ sung vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo về việc mở lại phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G trình bày: Ngày 18/11/2020, bà Nguyễn Thị L yêu cầu Văn phòng C7 Nguyễn Thị G soạn thảo và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó nội dung hợp đồng là bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nguyệt Á toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CV 575053 (vào sổ số CS 09640) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/6/2020. Sau khi kiểm tra không thấy có đơn thư ngăn chặn hay đề xuất kiến nghị nào liên quan đến khu đất giao dịch nên Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có số công chứng là 14343, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày chứng nhận 18/11/2020.

Người làm chứng ông Lê Văn T3 trình bày: Ông T3 biết phần đất tranh chấp giữa ông T và bà L có nguồn gốc là của ông bà để lại, ai là người đăng ký thì ông không biết nhưng trên đất có hai ngôi mộ của cha và mẹ ông T đã chôn năm 1975 và năm 1983.

Người làm chứng ông Nguyễn Công C1 trình bày: Ông C1 sinh sống từ nhỏ đến nay tại khu vực có phần đất tranh chấp giữa ông T và bà L hiện nay. Ông C1 biết rõ phần đất tranh chấp hiện nay có nguồn gốc là của ông bà xa xưa để lại, khu đất là đất gò đá không canh tác được. Sau giải phóng, cha mẹ ông T chết thì chôn trên khu đất này.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông M biết phần đất tranh chấp giữa ông T và bà L là do ông bà để lại không phải chia thừa kế mà cho mỗi người một

phần để cất nhà ở trước năm 1975. Khi chiến tranh nổ ra, chính quyền đã gom tất cả người dân vào ấp chiến lược dọc theo Quốc lộ A, khi đó ông Tám T8 đang tham gia cách mạng ở chiến khu, khi giải phóng được khoảng 01 tháng thì má ông Tám T8 là bà H7 chết nên đã đem về chôn trước căn nhà cũ khi đó là đất trống. Ông M có tham gia đào mộ để chôn bà H7. Sau đó ông T Trát nghỉ hưu thì về cất nhà trên nền nhà cũ để ở. Đến năm 1983, ba ông Tám T8 chết thì cũng đem chôn kế bên mộ má ông T đã chôn trước đó. Về con đường trước nhà thì do nhu cầu đi lại nên bà con sử dụng con đường mòn trước nhà ông Tám T8 nên mới phân chia phần đất nhà ở với hai ngôi mộ của ba má ông Tám T8 làm hai phần. Đến khi ông H làm cán bộ địa chính ở Ủy ban nhân dân xã Đ nên đã kê khai làm sổ luôn phần đất có hai ngôi mộ của ba má ông Tám T8.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông B biết phần đất tranh chấp hiện nay là do ông, bà trong thân tộc của ông T, bà L để lại, trên đất có gò mả của cha và mẹ ông T chôn vào năm 1975 và năm 1983, ông B không biết ai đã đăng ký đất.

Người làm chứng ông Hồ Văn P1 trình bày: Ông P1 là cán bộ địa chính phường Đ từ năm 1999 đến năm 2015, đã nghỉ hưu. Phần đất tranh chấp giữa ông T và bà L có nguồn gốc là của ông, bà để lại. Về việc đăng ký đất và thực hiện nghĩa vụ thuế hàng năm thì ông Huỳnh Văn T (Tám Trát) đều thực hiện theo quy định.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 là con dâu trong thân tộc nhà ông T, bà biết phần đất tranh chấp giữa ông T và bà L hiện nay là do ông, bà để lại cho các con. Trên đất có hai ngôi mộ của cha và mẹ ông T được chôn gần nền nhà cũ ngày xưa.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn T4 trình bày: Ông T4 và ông Huỳnh Văn T có mối quan hệ anh em họ hàng chú bác. Cha ruột của ông T4 thứ 5, cha ruột của ông T thứ 8. Vào trước năm 1975, ông Huỳnh Văn L3 (ông nội của ông T4) có lập văn bản chia đất cho 10 người con. Mỗi người con được chia 01 sớ điền và 01 sớ thổ. Trong đó có phần của ông Huỳnh Văn L5 (cha ruột ông T4). Phần ông L5 được chia năm phần cuối cùng có phần chia ông M3 (sở thổ III). Cha của ông T (ông Huỳnh Văn M1) được chia sớ thổ II. Phần của ông M1 và phần ông M3 được chia đều giáp hướng Đông, cách nhau con đường nay là đường M - T Nay phần ông M3 vẫn còn nhưng diện tích nhỏ lại giáp hướng Đông nằm cạnh đường M - T giao nhau với đường ĐX 82. Phần của ông L5 chung họa đồ số III nằm ở vị trí thứ 4. Ông L5 giao anh trai của ông T4 (ông Huỳnh Văn Đ1) ở và khi giải phóng đã bán cho người khác hiện nay vẫn còn nhưng diện tích nhỏ lại do mở đường M - T Ông T4 đi lính từ năm 1968 đến năm 1975 thì về. Khi về thì dân vẫn còn trong khu ấp chiến lược chưa được về đất của mình. Khi ông T4 về thì làm nghề lái xe và đi liên tục. Sự việc ông T có được chia đất hay không thì ông T4 không rõ. Ông T4 chỉ biết rằng vợ ông M1 chết trước và được chôn trên phần đất được chia mà hiện nay có tranh chấp. Sau đó ông M1 chết cũng được chôn ở đây. Ông T4 làm chứng về việc ông M1 được chia đất đó là phần đất tranh chấp và phần nhà ông T đang ở. Mọi việc là do ông H (con bà L) làm cán bộ địa chính xã Đ nên biết cách hợp thức hóa đất của ông T để cấp cho bà L.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn T5 (tên gọi khác là Huỳnh Văn D2) trình bày: Ông Trương và ông Huỳnh Văn T có mối quan hệ họ hàng cô cậu. Mẹ ruột ông Trương là bà Huỳnh Thị M2 (thứ Ú). Cha ruột của ông T là ông Huỳnh Văn M1 (thứ 8). Bà M2 được cha là ông Huỳnh Văn L3 chia cho phần sớ thổ thuộc sơ đồ II. Theo sơ đồ thì bà M2 được 01 phần, phần kế tiếp chia cho ông M1 rồi đến phần bà C3. Phần bà C3 được chia hoán đổi với ông M1 nên ông M1 sử dụng như hiện nay. Phần của bà M2 được chia

không sử dụng mà để lại cho bà C3 sử dụng. Ông Trương s ra và lớn lên ở phần đất khác cách đất tranh chấp khoảng 3km, ông Trương chỉ nhớ sự việc từ sau giải phóng. Khi dân bị gom vào ấp chiến lược xong về thì ông M1 có canh tác đất. Phần đất tranh chấp có 02 phần. Phần đầu dốc hướng Tây đất đá không trồng được gì. Phần cuối dốc hướng Đ2 là phần trũng nên ông M1 dùng để làm mạ. Ông M1 có trâu bò nhưng vì già không làm nổi nên ông Trương phụ g ông M1 cày đất. Phần đất đá thì trồng điều, tâm vông. Lúc này ông T5 21 tuổi nên ông Trương n sự việc. Ông Trương chỉ đến phụ giúp ông M1 khi rảnh rỗi. Ông Trương c nhớ vào năm 1975, sau khi gom dân vào ấp chiến lược, đất nước giải phóng thì mọi người không về đất cũ mà vẫn ở ấp chiến lược. Trong thời gian này thì bà H7 (vợ ông M1) chết nên ông M1 chôn vợ tại phần đất tranh chấp. Sau đó khoảng 7-8 năm sau thì ông M1 chết các con ông M1 chôn ông M1 gần cạnh mộ bà H7. Từ sau năm 1975 thì ông M1 về ở chung với con trai Út cách đất tranh chấp khoảng vài trăm mét. Phần nhà ông M1 để lại cho ông T ở cùng vợ con. thỉnh thoảng ông Trương c lui tới ông M1 và ông T chơi nhưng ông Trương k hề thấy ông M3 hay bà L canh tác đất. Ông T5 xác định ông ngoại (ông Huỳnh Văn L3) không hề chia đất cho ông M3 thì việc bà L đăng ký đất để được cấp sổ là không đúng.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn D3 trình bày: Ông D3 và ông T có mối quan hệ họ hàng chú, cháu với nhau. Cha ruột của ông T (ông Huỳnh Văn M1) thứ 8, ông nội của ông D3 (ông Huỳnh Văn L5) thứ 5. Ông D3 không biết việc ông cố (ông Huỳnh Văn L3) chia đất cho các ông như thế nào nhưng ông D3 được biết phần đất của các ông được chia ai sử dụng và quá trình sử dụng qua người lớn nói lại, cụ thể như sau:

Họa đồ sơ thổ III được chia cho 07 ông, bà (các con ông L3), gồm: Ông Huỳnh Văn M4 (ông M), bà Huỳnh Thị M5 (bà M6), ông Huỳnh Văn S1 (ông 6), ông Huỳnh Văn L5 (ông 5), bà Huỳnh Thị N3 (bà 3), ông Huỳnh Văn L4 (ông 4), ông Huỳnh Văn M3 (ông 9).

Ông cố của ông D3 (ông Huỳnh Văn L3) chia đất cho các con mỗi người 01 sđiền và 01 sđ thổ. Phần III là sđ thổ, mỗi phần như vậy có 03 miếng.

- Phần của ông M4 có 01 miếng, ông M4 không làm mà để cho con là Phan Văn T9 làm.

- Phần của bà M5 gồm 02 miếng ruộng và 01 miếng đập. 02 miếng ruộng bà M5 để cho ông T9 làm. Còn phần đập không biết vì sao bị bà L chiếm và cấp sổ.

- Phần của ông S1 gồm 03 miếng nhưng khi mở đường Mỹ P2 – T thì bị vô quy hoạch hết.

- Phần của ông L5 gồm 02 miếng liền và 01 miếng rời. Sau khi ông nội chết thì ba của ông D3 làm sau đó để lại cho chú là ông Huỳnh Văn K (ông Bảy Đ3) làm. Ông Đ3 có bán 01 phần. Phần còn lại xây được 02 căn nhà gồm 01 căn của ông Đ3 và 01 căn của con ông Đ3.

- Phần bà N3 có 03 miếng liền, bà N3 để cho con là Sáu B2 làm. Ông B2 chết để lại cho con là Tư M7 làm nhà.

- Phần của ông L4 có 03 miếng liền. Ông L4 để cho con là Tư D4 làm. Ông D4 chết để lại cho con là Tám H8 làm nhà ở vị trí qua khỏi ngã tư M -T giao nhau với đường ĐX82.

Phần của ông M3 qua khỏi ngã tư (đường M -T giao với đường ĐX 82) gồm 03 miếng liền hiện nay gia đình bà L đang quản lý sử dụng.

Phần của ông M1 được chia theo sơ đồ II đối diện phần ông nội ông D3 được chia. Giữa 02 phần bị giải tỏa để làm đường M- T Phần bên ông L5 bị giải tỏa làm đường mất diện tích nhiều hơn.

Phần của ông M1 được chia theo sơ đồ II gồm có 03 người là: Bà Huỳnh Thị M2, ông Huỳnh Văn M1, bà Huỳnh Thị C3. Theo sơ đồ vị trí đất được chia đất ông M1 nằm giữa nhưng do ông bà thỏa thuận hoán đổi thế nào đó mà thành phần bà M2 đến phần bà C3 rồi đến ông M1. Hiện nay, phần bà M2 để lại cho con cháu bà C3 quản lý, sử dụng, còn phần bà C3 thì hiện nay con cháu bà C3 là Nguyễn Thị H1 sử dụng giáp hướng Tây của phần ông M1.

Ông D3 nhớ được sự việc từ mốc sau giải phóng (1975). Nhà của ông D3 cách đất tranh chấp khoảng 02 km. Lúc nhỏ ông D3 đi chăn trâu cho ba ông D3 và ông M1. Phần đất tranh chấp hiện nay có một phần làm ruộng, phần còn lại có trồng điều và cây tầm vông. Sau giải phóng ông M1 về ở với con Ú trong ruộng cách đất tranh chấp khoảng 500m nhưng thỉnh thoảng có ra đất tranh chấp canh tác. Sự kiện bà T (bà H7) chết, ông D3 không nhớ nhưng ông D3 có biết là chôn trên đất tranh chấp. Còn ông M1 sau giải phóng gần chục năm thì mất. Đám tang ông M1 thì ông D3 có nhớ vì ông D3 có đến phụ làm đám tang. Ông M1 cũng được chôn gần cạnh bà T (bà H7). Bản thân ông D3 xác định phần đất tranh chấp là của ông M1 được chia sau đó để lại cho ông Huỳnh Văn T quản lý, sử dụng. Phần của ông M3 được chia là phần khác hiện nay vẫn còn, vị trí qua khỏi ngã tư M - T và cắt ĐX 82. Phần đất tranh chấp và phần cấp sổ cho bà C là một. Sở dĩ có đường cắt qua là vì ông M1 chừa đường cho dân đi xuống ruộng. Dân đi lại con đường này lâu ngày mở rộng và trải nhựa. Ông D3 không thấy gia đình ông M3 canh tác đất phần tranh chấp. Do ông H làm địa chính xã Đ nên hợp thức hóa cấp sổ cho bà L chứ nguồn gốc từ đâu mà bà L có phần đất này. Nếu đất của ông 9 Mận thì tại sao lại cho vợ chồng ông M1 chôn trên đất trong khi dòng họ có nghĩa địa riêng cách đất 100m. Trong khi đó ông M3 chết lại chôn trong nghĩa địa của dòng họ.

Người làm chứng ông Bô Văn C2 trình bày: Ông C2 và ông T có mối quan hệ bà con. Bà nội của ông C2 là Huỳnh Thị N3 là chị ruột của ba ông T (Huỳnh Văn M1). Bà nội ông C2 thứ 3, ba ông T thứ 8. Ngày trước, ông cố ông C2 là ông Huỳnh Văn L3 còn sống có lập giấy chia đất cho các con, mỗi người 01 sớ điền (ruộng) và 01 sớ thổ (đất ở). Ông L3 có 11 người con gồm: Huỳnh Thị C3, Huỳnh Thị N3, Huỳnh Văn L4, Huỳnh Văn L5, Huỳnh Văn S1, Huỳnh Văn M8 (Mười), Huỳnh Văn M3, Huỳnh Thị M5, Huỳnh Văn M4, Huỳnh Thị M2 và người con thứ 6 chết lúc nhỏ. Phần đất của bà nội ông C2 được chia sớ thổ mục III giáp Huỳnh Văn L4 (ông nội ông H8). Phần đất ông M3 được chia hướng Đông giáp đường M - T Còn ông M1 (ba ông T) được chia sớ thổ phần II cũng giáp đường M-T Phần của bà nội ông C2 được chia sau đó để cho ba ông C2 tên Bô Văn B3 ở, sau đó ba ông C2 chết thì để lại cho em ruột ông C2 là Bô Văn M9 ở. Ông C2 sinh ra và lớn lên trên phần đất mà bà nội được chia nên ông C2 biết một số vấn đề về phần đất tranh chấp. Theo như ông C2 được biết thì ông M1 được chia cả phần tranh chấp. Trước giải phóng thì ông M1 ở trên đất (giờ là nhà ông T). Lúc đó năm 1969 thì ông C2 cũng khoảng 17 tuổi, ông C2 có thấy ông M1 sử dụng đất tranh chấp trồng vài cây điều (do đất đá nên không trồng được gì). Năm 1963, dân bị gom vào tập trung ở đường Q, bà H7 chết khi chưa về nhà. Ông M1 chôn cất bà H7 trên phần đất tranh chấp. Sau đó ông M1 để nhà cho gia đình ông T ở, còn ông M1 về phần đất ruộng được ông cố chia ở với con Ú. Khoảng năm 1976 thì ông C2 đi bộ đội đến năm 1982 về cưới vợ và về bên vợ ở. Do hay đi làm ăn, không thường xuyên ở nhà nên ông C2 không

rõ quá trình sử dụng phần đất tranh chấp sau này.

Người làm chứng ông Huỳnh Phước H2 trình bày: Ông H2 và ông T có mối quan hệ bà con. Bà nội của ông H2 là Huỳnh Văn L4 là anh ruột của ba ông T (Huỳnh Văn M1). Ông nội ông H2 thứ 4, ba ông T thứ 8. Ngày trước, ông cố ông H2 là ông Huỳnh Văn L3 còn sống có lập giấy chia đất cho các con, mỗi người 01 sớ điền (ruộng) và 01 sớ thổ (đất ở). Ông L3 có 11 người con gồm: Huỳnh Thị C3, Huỳnh Thị N3, Huỳnh Văn L4, Huỳnh Văn L5, Huỳnh Văn S1, Huỳnh Văn M8 (Mười), Huỳnh Văn M3, Huỳnh Thị M5, Huỳnh Văn M4, Huỳnh Thị M2 và người con thứ 6 chết lúc nhỏ. Phần đất của bà nội ông H2 được chia sớ thổ mục III giáp Huỳnh Văn M3 (ba chông bà L). Phần đất ông M3 được chia hướng Đông giáp đường M - T Còn ông M1 (ba ông T) được chia sớ thổ phần II. Phần II của ông M1 được chia theo sơ đồ là bà Huỳnh Thị M2, đến Huỳnh Văn M8 (Muôi) rồi đến phần Huỳnh Thị C3. Tuy nhiên sau khi bị gom áp chiến lược về thì hoán đổi phần được chia. Ông M1 hoán đổi với bà C3. Phần của bà M2 không sử dụng thì cho ba ông H2 (Huỳnh Văn N4) cất nhà ở, chiến tranh mới dời nhà đi nơi khác ở. Sau giải phóng về thì con của bà C3 (Đỗ Văn V1) xin cất nhà cho con ở. Vợ ông Đỗ Văn V1 là bà Nguyễn Thị H1. Hiện giờ phần bà M2 do con cháu bà H1 và ông V1 ở. Bà Nguyễn Thị H1 vẫn còn sống ở cạnh đất ông T và bà C. Sớ thổ II và sớ thổ III nằm cạnh nhau cách nhau con đường nội bộ 5m giờ là đường M - T

Phần ông L4 được chia giao cho Huỳnh Công T10 (em út ông H2) ở. Phần của ông M3 được chia hiện nay vẫn còn. Do bà L đang quản lý, sử dụng. Phần của ông L4 được chia giao cho Huỳnh Văn N4 (ba ông H2). Ông N4 cùng vợ con sống trên phần đất này. Ông H2 lớn lên trên phần đất này nên biết rõ sự việc phần của ông M6 được chia và sử dụng như thế nào.

Giải phóng xong thì ông H2 17 tuổi, ông H2 có thấy ông M1 làm mạ trên phần đất tranh chấp rồi đem mạ xuống ruộng để cấy. Sau đó thì thấy ông M1 trồng vài cây điều. Khoảng vài tháng sau thì vợ ông M1 (Phạm Thị H7) chết. Ông M1 chôn cất bà H7 trên phần đất tranh chấp. Sau đó, ông M1 không ở trên đất mà để cho gia đình ông T ở, ông M1 đến ở với con Ú (Huỳnh Văn Ú1) cách khoảng 500m. Phần ông Ú1 cũng là phần ông M1 được chia sớ ruộng phần I). Hiện nay đã vô quy hoạch làm sân golf.

Người làm chứng bà Phạm Thị T6 trình bày: Bà T6 và ông T không có mối quan hệ bà con gì. Bà T6 ở ngoài Bắc vào miền N sinh sống. Bà T6 là hàng xóm của gia đình ông T, bà T6 ở giáp ranh phần đất tranh chấp. Bà T6 từ ngoài Bắc vào miền N vào năm 1978, có người cậu chông là ông C5 ở giáp ranh đất ông T. Bà T6 vào ở trên đất của ông C5. Khi bà T6 đến thì ông M1 không còn ở trên đất nữa, ông T và vợ con ở trên đất phía sau phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp ông M3 có nói với bà T6 là mượn của ông M1. Bà T6 có thấy ông M3 làm mạ, trồng cây thuốc rê và cột mấy con trâu. Do ông M3 già nên thuê bà T6 làm. Bà T6 làm từ năm 1978 đến khi ông M3 chết thì không thuê bà T6 làm nữa mà để đất bỏ không. Khi ông M1 chết thì các con chôn cất ông M1 trên đất tranh chấp, cạnh mộ của bà H7. Sau khi ông M1 chết thì ông M3 thuê ông C6 rào đất để giành đất. Ông T có ra ngăn cản thì hai bên có cãi vã nhau. Sau này ông H có làm chân gạch theo đường DX 79 thì ông T tiếp tục ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Lúc này ông H mới đưa sổ đất ra thì ông T mới biết được cấp sổ. Bà T6 không biết đất của ai, chỉ nghe ông M3 nói mượn của ông M1 để canh tác.

Người làm chứng ông Lê Văn L2 trình bày: Ông L2 và ông T có mối quan hệ bà con xa và cũng là hàng xóm láng giềng với nhau. Nhà ông L2 cách nhà cha mẹ ông T khoảng 300m. Do đất ông L2 ở hiện nay bị giải tỏa để xây bệnh viện 1.500 giường nên

nhà ông L2 dời chỗ ở cách khoảng 1 km. Trước đây, lúc ông L2 khoảng 13 tuổi – 14 tuổi ông L2 đi chăn bò gần chỗ phần đất hiện nay có tranh chấp thì thấy ba mẹ của ông T cùng các con sinh sống trong ngôi nhà trên nền đất mà hiện nay ông T và gia đình đang ở. Phần đất hiện đang tranh chấp lúc đó là đất trống ở trước nhà của ông T hiện giờ. Ba của ông T có sử dụng trồng vài cây thuốc rê, 01 hay 02 cây điều. Đến năm 1963, toàn bộ dân bị gom vào ấp chiến lược. Đến năm 1975, mới về lại đất sinh sống. Lúc này ba ông T không ở trong ngôi nhà cũ nữa mà để cho ông T cùng gia đình ông T ở. Ba của ông T thì theo con Ú1 ở cách đó khoảng vài trăm mét. Sau đó đất nước được giải phóng khoảng vài tháng sau thì mẹ ông T mất. Ba của ông T chôn cất vợ mình trên phần đất có tranh chấp này. Đến khoảng năm 1983, thì ba của ông T chết, các con cũng chôn cất ba của ông T gần cạnh mộ mẹ của ông T. Ông L2 không biết vì chuyện chia đất trong nội bộ gia đình ông T, ông L2 là người ngoài nên không biết được. Ông L2 không thấy ai canh tác, trồng cây gì. Trên đất, hiện nay có 01 số cây tầm vông và cây tạp nhưng ông L2 không biết ai trồng. Theo ông L2 thì đất tranh chấp này là của ba của ông T. Chính vì phần đất của mình nên mới chôn cất vợ mình trên đó, sau đó các con cũng chôn cất ba mình gần cạnh mộ mẹ của mình. Vào thời điểm đó thì đất còn rỏ, gia đình ông T có đất (phần đất đã có sổ gần hơn 2.000m²) thì sao không chôn mà phải xin chôn nhờ cha mẹ mình trên đất của người khác. Nói về tâm linh thì không ai nữ đem chôn cha mẹ mình đất trên đất của người khác để họ có thể xâm phạm mồ mả và khó khăn trong việc chăm sóc mộ. Còn người cho chôn cất mộ của người khác trên đất của mình cũng sẽ rất khó xảy ra vì mồ mả tâm linh sẽ làm mất đi rất nhiều giá trị đất.

Người làm chứng Huỳnh Văn N1 trình bày: Ông N1 và ông T có mối quan hệ bà con. Ông nội của ông N1 và ba của ông T là anh em ruột. Ông cố của ông N1 là ông Huỳnh Văn L3 có chia cho ông nội ông N1 là ông Huỳnh Văn S1 phần đất đôi diện phần đất tranh chấp. Do mở đường M - Tân Vạn nên phần đất của ông nội ông N1 bị giải tỏa. Do hồi nhỏ ba ông N1 sống chung cùng ông nội trên phần đất được chia, ông N1 thì được cha mẹ sinh ra và lớn lên cũng trên phần đất được ông cố chia cho ông nội. Lúc đó ông N1 khoảng mười mấy tuổi nhà gần với nhà của ba ông T. Ông N1 hay chạy qua chạy lại chơi nên ông N1 thấy ba của ông tám sinh sống trên ngôi nhà mà hiện nay ông T và gia đình đang ở. Phần đất tranh chấp thì trước nhà của ba ông T là đất trống. Ba ông T có trồng mấy cây điều. Đến năm 1963, bà con ở gần đó bị gom vào ấp chiến lược đến khi giải phóng mới về lại đất sinh sống. Lúc này ba ông T không ở trong ngôi nhà cũ nữa mà để cho ông T cùng gia đình ông T ở. Ba của ông T thì đi ở chỗ khác. Sau giải phóng thì mẹ ông T mất. Ba của ông T chôn cất vợ mình trên phần đất có tranh chấp này. Đến khoảng năm 1983, thì ba của ông T chết, các con cũng chôn cất ba của ông T gần cạnh mộ mẹ của ông T. Ông N1 không biết vì sao ba của ông T có được phần đất này. Ông N1 không thấy ai trong gia đình bà L đến canh tác trên phần đất tranh chấp. Theo ông N1 thì phần đất tranh chấp là của ba ông T vì đất có 02 ngôi mộ. Ba ông T đã sử dụng sau đó để lại cho ông T. Đất trước đây là đất đá nên không trồng được cây gì. Do đất sau đó có giá trị nên xảy ra tranh chấp.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn H3 trình bày: Ông H3 và ông T có mối quan hệ bà con. Ông nội của ông H3 là em ruột với ba của ông T. Ông nội ông H3 thứ 9, ba của ông T thứ 8. Ông cố của H3 là ông Huỳnh Văn L3 có chia cho ông nội ông H3 là ông Huỳnh Văn M3 phần đất ruộng. Vào khoảng năm 1978, ai cũng khó khăn nên ông H3 vào phần đất của ông nội được chia để canh tác trồng lúa. Bà L là con dâu của ông Huỳnh Văn M3. Phần đất ruộng cách phần đất tranh chấp này khoảng 400m. Nhà ông H3 cách phần đất tranh chấp khoảng 1,5km. Hàng ngày ông H3 đi làm ruộng có đi ngang

phần đất tranh chấp. Do gia đình ông T và gia đình ông H3 là bà con với nhau nên ông H3 ít nhiều cũng biết về phần đất tranh chấp này. Phần đất tranh chấp là phần đất ông cố chia cho ba của ông T. Việc chia như thế nào thì ông H3 không biết vì ông H3 là thế hệ sau này. Vấn đề ông H3 biết là ba của ông T trước đây có gieo cây thuốc rê trên phần đất tranh chấp. Ông nội ông H3 có xin gieo mạ trên phần đất. Lúc đó ba của ông T ở cách đất tranh chấp không xa khoảng vài trăm mét nhưng cũng qua lại phần đất này. Còn ông T và gia đình thì ở phía sau phần đất tranh chấp. Sau giải phóng thì mẹ của ông T mất được chôn trên phần đất này. Sau đó khoảng 10 năm sau thì ba của ông T mất cũng được chôn cạnh mộ của mẹ ông T. Ông H3 nghe nói ba của ông T có được phần đất này do được ông cố chia. Ông H3 không thấy ai trong gia đình bà L đến canh tác trên phần đất tranh chấp. Theo ông H3 thì phần đất tranh chấp là của ba ông T vì đất có 02 ngôi mộ. Ba ông T đã sử dụng sau đó để lại cho ông T

Người làm chứng ông Phan Văn T9 trình bày: Ông T9 là con ông Huỳnh Văn M4. Cha ông Trai được ông bà nội là Huỳnh Văn L3 và Lê Thị N2 chia 02 phần đất: Phần thứ nhất sổ điền số địa bộ C8; phần thứ hai sổ thổ số địa bộ F. Phần sổ điền là phần đất ruộng. Phần của cha ông Trai hưởng 1554m² trên đất có nền nhà của ông nội ông T9. Ông T9 cất nhà trên phần nền đất này. Phần của cho ba ông T9 được chia nằm ở vị trí đầu tiên được chia làm 07 phần trong đó cha ông Trai được 1/7. Phần ông Huỳnh Văn M3 được chia cùng với phần đất ông N5 chia cho cha ông Trai. Tuy nhiên, phần ông M3 ở vị trí cuối có diện tích 411m². Toàn bộ phần đất chia cho ba ông T9 nằm trên đường M - T nên đã bị giải tỏa. Giáp hướng Bắc của phần đất là phần đất thuộc sở thổ, sổ địa bộ E, ông nội ông T9 chia cho bà Huỳnh Thị M2 (cô út), ông Huỳnh Văn M1 (bác T) và bà Huỳnh Thị C3 (cô hai). Giữa phần đất ba ông T9 được chia và ông M1 được chia là cái đập nước để tách hai phần đất ra. Hiện giờ cái đập này là đường M - T Theo sơ đồ phân chia thì phần đất của ông M1 nằm ở giữa. Tuy nhiên, bà M2, bà C3, ông M1 hoán đổi cho nhau nên ông M1 lên vị trí đầu, kế tiếp là bà C3, bà M2 không sử dụng nên giao cho bà C3. Hiện nay, bà C3 chết, con dâu bà C3 là bà Nguyễn Thị H1 quản lý, sử dụng. Năm 1963, M10 gom dân, cha ông Trai ra Quốc lộ A ở cùng với gia đình, gia đình ông M1 cũng ra đó đến khi giải phóng mới về đất được chia để cất nhà. Gia đình ông M1 ở từ khi giải phóng đến nay. Khi ông M1 chết chôn trên phần đất ông được chia. Trước đó vợ ông M1 chết năm 1975 cũng được chôn trên phần đất này nên ông M1 được chôn kế bên. Từ trước tới nay cha ông T7 không hề sử dụng đất mà do con ông T7 là ông Huỳnh Văn H làm địa chính xã Đ nên đăng ký đất cho gia đình rồi hợp thức hóa để được cấp sổ chứ không được dòng tộc phân chia phần đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 22/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T (Tám Trát) đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”:

Ông Huỳnh Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.019,7m², thuộc một phần thửa đất số 387, tờ bản đồ 21-2 (bản đồ chính quy năm 1996-1997, nay là thửa 847, tờ bản đồ 21-2), tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trên đất có 02 ngôi mộ tên bà Phạm Thị H7 và ông Huỳnh Văn M1 (có sơ đồ vị trí kèm theo) và được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất, có tứ cận như sau:

- Hướng T: giáp đất bà Nguyễn Thị L;
- Hướng Đông Bắc: giáp đất bà Nguyễn Thị L;

- Hướng Đông Nam: giáp đất bà Nguyễn Thị H5;
- Hướng Tây Nam: giáp đường M - T

Ông Huỳnh Văn T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất theo bản án này.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/6/2020 cho bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích 1.898m², thuộc thửa 847, tờ bản đồ số 21-2 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương để điều chỉnh lại diện tích cấp cho bà Nguyễn Thị L cho phù hợp với bản án này.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Nguyệt Á đối với phần đất có diện tích 1.898m², thuộc thửa 847, tờ bản đồ 21-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G công chứng ngày 18/11/2020, số công chứng 14343, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Việc tranh chấp giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nêu trên giữa bà L và bà Á sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu các đương sự nộp đơn khởi kiện.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/4/2023 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử trái quy định của pháp luật, không xem xét chứng cứ hợp pháp về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Nguyệt Á kháng cáo toàn bộ bản án.

Quyết định kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-TDM ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 22/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu đo đạc lại tài sản tranh chấp. Theo bản vẽ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phát hành ngày 04/3/2024 thì phần diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp là 1.140,9m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm và trình bày rõ quan điểm: phần đất tranh chấp do nguyên đơn quản lý, sử dụng, điều này thể hiện trên đất có hai ngôi mộ là mộ cha, mẹ ông T. Mặt khác, tất cả những người chứng đã được Tòa án cấp sơ thẩm lấy lời khai đều xác định phần đất tranh chấp là của cha ông T là ông M1 được chia và để lại cho ông T sử dụng từ xưa cho đến khi tranh chấp. Bà L kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật. Việc bà L chuyển nhượng cho bà Á là giả tạo nhằm gây khó khăn cho cơ quan Nhà nước khi giải quyết vụ việc và thi hành án, điều đó thể hiện đất chuyển nhượng chỉ có giá 380.000.000 đồng là không đúng giá thị trường; quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm bà Á đều cố tình né tránh nên việc cho rằng bà Á nhận chuyển nhượng đất là không đúng sự thật.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: trên phần đất ông T tranh chấp với bị đơn có một phần tường rào bà L xây dựng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không định giá mà vẫn giao đất cho nguyên đơn là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn; phần đất này bà L đã chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Nguyệt Á, bao gồm cả tổng diện tích đất 1.898m² thuộc thửa 847, tờ bản đồ 21-2 hợp đồng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G công chứng ngày 18/11/2020, bà Á đã giao tiền cho bà L, nhận đất, đã được cập nhật đúng tên quyền sử dụng đất ngày 02/12/2020 nhưng Tòa án sơ thẩm không xem xét quyền lợi của bà Á nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-TDM ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và phát biểu quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tuyên án không rõ ràng, gây khó khăn cho việc thi hành án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

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, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt Á kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[2] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thúy P, bà Huỳnh Thị Ánh T2, ông Huỳnh Thanh L1, ông Huỳnh Thanh N, bà Nguyễn Thị Nguyệt Á có yêu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2015 và ngày 20/4/2016, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất 1.019,7m² tọa lạc tại khu C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên Tòa án đã xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Sau nhiều lần xét xử do vụ án bị hủy, ngày 01/11/2022, Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử và ấn định mở phiên tòa vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 18/11/2022 nhưng Tòa án không thực hiện được việc mở phiên tòa theo thời gian đã ấn định trong quyết định xét xử và quyết định tạm ngừng phiên tòa. Ngày 16/12/2022, nguyên đơn ông T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Nguyệt Á, số công chứng số 14343, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 tại Văn phòng C7 vô hiệu. Cùng ngày 16/12/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 461A/TB-TLVA đối với

yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Huỳnh Văn T (bút lục 856). Đồng thời, cùng ngày 16/12/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo mở phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 461A/TB-TA và quyết định mở phiên họp vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 04/01/2023 (bút lục 857) trong khi chưa có ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020 giữa bà L và bà Á vô hiệu nhưng không triệu tập bà Á, bà L đến làm việc để xác định ý kiến về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, ý kiến về có hay không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Á. Không thực hiện giải thích rõ cho các đương sự về hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không lập biên bản xác định rõ yêu cầu của các đương sự về việc có hay không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Nguyệt Á đối với phần đất có diện tích 1.898m², thuộc thửa 847, tờ bản đồ 21-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G công chứng số 14343, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 vô hiệu và dành quyền cho đương sự khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là giải quyết vụ án chưa triệt để, ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự.

[4] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2023 thì trên phần đất tranh chấp bị đơn bà Nguyễn Thị L có xây dựng một phần tường rào nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không định giá để xác định giá trị tài sản của bị đơn đầu tư trên đất mà vẫn giao đất cho nguyên đơn trong khi có tài sản bị đơn trên đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

[5] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 1.019,7m², theo Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000, tờ bản đồ số 21-2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 01/02/2016. Tuy nhiên, ngày 18/11/2020 bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nguyệt Á toàn bộ diện tích 1.898m², thuộc thửa 847, tờ bản đồ 21-2 (bao gồm cả phần đất tranh chấp diện tích 1.019,7m²), bà Á đã được cập nhật biến động đứng tên quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ phần đất này hiện do bà Á hay bà L quản lý nhưng lại công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 1.019,7m². Quá trình tố tụng nguyên đơn không xác định được ranh giới, vị trí đất tranh chấp, đơn khởi kiện ngày 21/5/2015 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất tranh chấp là 338m². Sau khi có Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000, tờ bản đồ số 21-2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 01/02/2016 thì phần đất tranh chấp có diện tích 1.019,7m² nên yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc bị đơn trả diện tích 1.019,7m². Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu đo đạc lại, theo bản vẽ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phát hành ngày 04/3/2024 thì phần diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp là 1.140,9m². Như vậy, phần đất tranh chấp đo đạc thực tế chênh lệch so với yêu cầu khởi kiện và quyết định theo bản án sơ thẩm là 121,2m². Do đó quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 1.019,7m² thuộc một phần thửa 847, tờ bản đồ 21-2 trong khi chưa xác định được ai là người đang quản lý đất, nguyên đơn chưa xác định được ranh giới cụ thể là tuyên không không rõ ràng, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[6] Mặt khác, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 1.019,7m², thuộc một phần thửa 387 (phần vị trí ở giữa của thửa đất số 387 - nay là thửa 847), tờ bản đồ 21-2 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phần diện tích đất còn lại của thửa 387 (thửa mới là 847) không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại Ủy ban nhân dân thành phố T về tách thửa có thuộc trường hợp cá biệt theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND nói trên hay không mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đảm bảo về chứng cứ, chưa thực hiện đúng chính sách quản lý đất đai của địa phương.

[7] Từ nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt Á.

[8] Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa triệt để, chưa điều tra làm rõ nội dung vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu, được khấu trừ tạm ứng chi phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, 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 nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt Á.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 22/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho bà Nguyễn Thị Nguyệt Á 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0002914 ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T phải chịu 7.978.000 đồng (bảy triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ tạm ứng chi phí đã nộp.

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 Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- 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**

Lê Sỹ Trứ