

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 116/2020/DS-PT  
Ngày 15-6-2020  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng  
Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – 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.

Trong các ngày 04 và 09/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2020/QĐPT-DS ngày 20/3/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị L, sinh năm 1952; địa chỉ: Đường K 19, tổ 2, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 5, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản uỷ quyền ngày 10/10/2019).

**- Bị đơn:**

1. Ông Đỗ Việt H, sinh năm 1973;

2. Bà Phạm Thị C sinh năm 1943;

Cùng địa chỉ: Đường K 13, tổ 2, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lưu Thanh K, sinh năm 1973; địa chỉ liên hệ: Số 565, đường Huỳnh Văn L, khu phố 3, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (theo văn bản uỷ quyền ngày 02/11/2019).

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

1. Bà Dương Kim H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 232/1, đường T3, khu phố TB, phường A, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Dương Hồng P, sinh năm 1977;

3. Bà Dương Kim P2, sinh năm 1982;

4. Ông Dương Thanh P3, sinh năm 1986;

5. Bà Dương Ngân C1, sinh năm 1990;

6. Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1971;

7. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1976;

8. Ông Đỗ Hồng P, sinh năm 1985;

9. Ông Đỗ Minh D, sinh năm 1987;

10. Bà Hoàng Ngọc C2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Việt H, bà Phạm Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 11/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:*

Bà Lê Thị L có chồng là ông Dương Văn N (chết ngày 14/6/2014). Ông N và bà L sinh được 05 con chung tên là: Dương Hồng P, sinh năm 1977; Dương Kim H, sinh năm 1990; Dương Kim P2, sinh năm 1982; Dương Thanh P3, sinh năm 1986 và Dương Ngân C1, sinh năm 1990.

Vào năm 1978, vợ chồng bà L khai phá được diện tích đất 18.465,6m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số: 598, 746, 748, 758, 12, 15, 495, 496 và 497; tờ bản đồ số 31, 20, 27 và 37 tại xã (nay là phường) K, huyện (nay là thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Năm 1999, vợ chồng bà L kê khai, đăng ký và được Cơ quan U huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: X/QSDĐ/TU ngày 17/5/1999 (cấp cho hộ ông Dương Văn N). Do sơ suất trong quá trình kê khai, đăng ký nên đã kê khai sót đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.405m<sup>2</sup>. Đến năm 2004, gia đình bà L phát hiện ông Đỗ Văn M lấn chiếm toàn bộ thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 nên phát sinh tranh chấp. Tại biên bản hoà giải ngày 30/9/2005 của Cơ quan U xã K, ông Dương Văn N (là chồng bà L) và ông Đỗ Văn M (là chồng bà C) đã thoả thuận phân chia mỗi bên được sử dụng 1/2 của thửa đất số 15. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ, con ông

Đỗ Văn M là bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H lần chiếm, sử dụng toàn bộ diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận, không giao 1/2 diện tích thửa đất số 15 cho bà L.

Nay, bà L khởi kiện bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H yêu cầu phải trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính số 308-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T lập ngày 30/7/2018 với diện tích 631,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 27.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H trình bày:*

Ông Đỗ Văn M (chết ngày 26/5/2012) là chồng bà Phạm Thị C; vợ chồng ông M, bà C có 05 con chung tên là: Đỗ Thị B, sinh năm 1971; Đỗ Việt H, sinh năm 1973; Đỗ Thị N, sinh năm 1976; Đỗ Hồng P, sinh năm 1984 và Đỗ Minh D, sinh năm 1987.

Cơ quan U huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: V/QSĐĐ/TU ngày 17/5/1999 công nhận hộ ông Đỗ Văn M được quyền sử dụng diện tích 71.000m<sup>2</sup> gồm các thửa đất số: 495, 537, 560, 13, 9, 381, 428, 447, 474, 475, 476, 477 và 479, tờ bản đồ số 21, 27 và 31 tại xã K, huyện T, tỉnh Bình Dương. Diện tích tranh chấp thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 do vợ chồng bà C quản lý, sử dụng từ lâu nhưng do kê khai sót nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà C nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị L1 và bà Lê Thị X nhưng không làm hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng rồi giao đất và nhận tiền.

Tại biên bản hòa giải ngày 30/9/2005 của Cơ quan U xã (nay là phường) K, ông Dương Văn N và ông Đỗ Văn M đã thống nhất chia mỗi bên được sử dụng 1/2 diện tích thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27. Sau ngày 30/9/2005, hai bên đã tự chia đất trên thực địa, việc chia đất không lập biên bản và không có người chứng kiến. Sau khi được chia đất, gia đình ông N đã chuyển nhượng cho người khác. Diện tích tranh chấp 631,5m<sup>2</sup> là phần đất ông Đỗ Văn M được chia theo biên bản hòa giải ngày 30/9/2005; toàn bộ tài sản gắn liền với đất là do bị đơn tạo lập. Vì vậy, các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Mặt khác, do ông Đỗ Văn M không muốn tranh chấp kéo dài nên đã đồng ý chia đôi mỗi bên được sử dụng 1/2 diện tích đất như nội dung biên bản hòa giải ngày 30/9/2005. Tuy nhiên, biên bản hòa giải ngày 30/9/2005 không xác định rõ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào nên không đủ căn cứ xác định diện tích đất hai bên thỏa thuận chia theo biên bản hòa giải ngày 30/9/2005 là thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27. Sau ngày 30/9/2005, ông Dương Văn N và ông Đỗ Văn M đã chia đất trên thực địa nhưng không lập biên bản, không có người chứng kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Hồng P, bà Dương Kim H, bà Dương Kim P2, ông Dương Thanh P3 và bà Dương Ngân C1 thống nhất*

*trình bày:* Các ông, bà là con của ông Dương Văn N và bà Lê Thị L, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Lê Thị L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị B, bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Hồng P và ông Đỗ Minh D thống nhất trình bày:*

Các ông, bà là con của ông Đỗ Văn M và bà Phạm Thị C thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Phạm Thị C.

Diện tích đất có tranh chấp là phần đất ông Đỗ Văn M được chia theo biên bản hoà giải ngày 30/9/2005. Nguồn gốc đất do ông Đỗ Văn M và nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị L1 và bà Lê Thị X. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Ngọc C2 trình bày:* Bà Hoàng Ngọc C2 chung sống và đăng ký kết hôn với ông Đỗ Việt H từ năm 2003. Quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp là của gia đình ông Đỗ Việt H; bà Cẩm không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp nêu trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 85,15m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 tại khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn bà Lê Thị L đối với các bị đơn bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L đối với các bị đơn bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 546,35m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 tại khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2.1. Bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H được quyền sử dụng diện tích đất 546,35m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 tại khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Diện tích đất 546,35m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 có tứ cận như sau:

- Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 15, tờ bản đồ 27;
- Tây giáp thửa số 12, tờ bản đồ số 27 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4;
- Nam giáp lối đi chung (đường đất) và thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27;
- Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27.

2.2. Bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị L số tiền 2.185.400.000 đồng (*hai tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

2.3. Bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 546,35m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/11/2019, bị đơn bà Phạm Thị C và ông Đỗ Việt H (do ông Lưu Thanh K đại diện) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc để xác định toàn bộ diện tích thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 là bao nhiêu để xác định yêu cầu 1/2 thửa đất của bà L là bao nhiêu là không xem xét giải quyết hết yêu cầu của đương sự.

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc để xác định toàn bộ diện tích thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 để xác định yêu cầu 1/2 thửa đất của bà L là bao nhiêu là không xem xét giải quyết hết yêu cầu của đương sự; không rõ căn cứ vào chứng cứ nào mà Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 có diện tích 1.092,7m<sup>2</sup>; kháng cáo của bị đơn là có cơ sở; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/5/2018, nguyên đơn bà Lê Thị L khởi kiện bị đơn ông Đỗ Việt H, bà Phạm Thị C về việc yêu cầu chia 668,3m<sup>2</sup> là 1/2 thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.405m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường K, thị xã T; bà L chứng minh cho yêu cầu của mình bằng biên bản thỏa thuận mỗi người 1/2 diện tích đất tranh chấp do Cơ quan U xã (nay là phường) K lập ngày 30/9/2005 giữa ông Dương Văn N (chồng bà L, chết năm 2014) và ông Đỗ Văn M (chồng bà C, chết năm 2012).

[2] Bị đơn bà C và ông H (con ông M, bà C) trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của bà L chuyển nhượng cho ông M không lập giấy tờ chuyển nhượng. Khi ông N tranh chấp, ông M không muốn tranh chấp kéo dài nên đã đồng ý chia đôi mỗi bên được sử dụng 1/2 diện tích đất, sau khi thỏa thuận đã phân chia xong trên thực tế; có lúc lại khai biên bản hòa giải ngày 30/9/2005 không xác định rõ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào nên không đủ căn

cứ xác định diện tích đất hai bên thỏa thuận chia theo biên bản hoà giải ngày 30/9/2005 là thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27. Bà C và ông H không đồng ý với yêu cầu của bà L.

[3] Đất tranh chấp thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ 27 (Công văn số 3317/CNTU-ĐK ngày 07/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T) có diện tích 1.405m<sup>2</sup>, chưa được cấp quyền sử dụng đất, chưa đăng ký, chưa ai có tên trong sổ địa chính; theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 thì các đương sự tranh chấp có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Cơ quan có thẩm quyền đã xác định diện tích đất tranh chấp ở trên có đủ điều kiện để cấp quyền sử dụng đất sau khi đã giải quyết tranh chấp xong.

[4] Với yêu cầu và chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và ý kiến của bị đơn thì tranh chấp giữa hai bên là “tranh chấp về tài sản chung là quyền sử dụng đất”, tài sản chung bị tranh chấp là toàn bộ thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thẩm định, đo đạc một phần thửa đất số 15, diện tích 631,5m<sup>2</sup> (Mảnh trích lục số 308-2018 ngày 31/7/2018), không đo đạc xác định toàn bộ diện tích thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 để xác định yêu cầu 1/2 thửa đất của bà L là bao nhiêu là không xem xét giải quyết hết yêu cầu của đương sự; không rõ căn cứ vào chứng cứ nào mà Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 có diện tích 1.092,7m<sup>2</sup>? Ngoài ra, biên bản xem xét thẩm định ngày 22/8/2019 thể hiện trên đất có cây lâu năm như tràm, cao su, me, cây đủng đỉnh, dừa... các đương sự có mâu thuẫn về ai là người trồng cây lâu năm trên đất nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết cây lâu năm trên đất thuộc quyền sở hữu của ai?

Xét Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự; Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[5] Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 của 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 bị đơn ông Đỗ Việt H, bà Phạm Thị C.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Việt H, bà Phạm Thị C không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Đỗ Việt H, bà Phạm Thị C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0037394 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Đào Minh Đa**