

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 70/2025/DS-PT
Ngày 11-02-2025
V/v tranh chấp quyền sở hữu về tài
sản (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: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- 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 Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 01 và ngày 11 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 480/2024/TLPT-DS ngày 22/10/2024 về việc “tranh chấp quyền về sở hữu tài sản (quyền sử dụng đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 533/2024/QĐ-PT ngày 26/11/2024, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 01/TB-TA ngày 02/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2025/QĐ-PT ngày 09/01/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 09/2025/QĐ-PT ngày 21/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1937; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2021).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1939; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Huỳnh T, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ D, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ G, ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

4. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ I, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1977;

10. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Phạm Thị Kim T3, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

12. Cháu Nguyễn Phúc Gia K3, sinh ngày 25/7/2008;

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Phúc Gia K3: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1983 và bà Phạm Thị Kim T3 sinh năm 1985; cùng địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 23/6/2021, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1975, ông Nguyễn Văn M được thừa kế quyền sử dụng đất của cha mẹ để lại gồm:

- Phần đất diện tích 6.070m² thuộc thửa số 1091, 1092, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; trên đất, ông M có trồng khoảng

300 cây cao su trên 10 năm tuổi, hiện tại ông M không còn sức lao động nên nhờ con trai là ông Nguyễn Văn L2 chăm sóc cây cao su và thu hoạch mủ.

- Phần đất diện tích 7.022m² thuộc các thửa số 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; trên đất, ông M có trồng khoảng 400 cây cao su trên 10 năm tuổi, hiện tại ông M cũng nhờ ông L2 chăm sóc cây cao su và thu hoạch mủ.

- Phần đất diện tích 2.506,4m² thuộc thửa số 2868, 197, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; trên thửa đất số 2868 có 01 căn nhà cấp 4 do ông M xây từ trước năm 1975 và có trồng một số cây ăn trái như: sầu riêng, măng cầu, mận, ổi... Hiện tại ông H1 và bà H còn sống chung với vợ chồng ông M và bà L1 trong căn nhà này. Đối với thửa đất số 197, ông M có cho ông L2 và ông N mỗi người xây 01 căn nhà cấp 4 (ông L2 xây nhà vào năm 2001; ông N xây nhà khoảng năm 2005), hiện tại gia đình ông N, gia đình ông L2 đang ở. Ngoài ra, trên thửa đất số 197, gia đình ông N và gia đình ông L2 còn trồng một số cây ăn trái như: mít, bưởi, khế, măng cầu...

Sau khi nhận thừa kế 03 phần đất này, gia đình ông M bắt đầu sử dụng, canh tác trên đất, đến năm 1998, ông M xin đăng ký quyền sử dụng đất, làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất lần đầu và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số N 505611, số vào sổ 01070.QSDĐ/QĐ- UB do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M ngày 20/12/1999.

Đến năm 2020, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cũ nên ông M làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp cho hộ gia đình theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: GCNQSDĐ số CY 271587, số vào sổ CS21183 ngày 25/12/2020; GCNQSDĐ số CY 271586, số vào sổ CS21182 ngày 25/12/2020 và GCNQSDĐ số CY 271585, số vào sổ CS04894 ngày 25/12/2020. Tuy nhiên, ông M làm đơn đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đơn đăng ký biến động đất đai tài sản gắn liền với đất đều do một mình ông M đứng đơn, ký tên. Ngoài ra các biên bản khác như biên bản đo đạc, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, bản trích lục bản đồ đều do ông M đứng tên, ký và làm thủ tục.

Năm 2021, ông M làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho các con thì Văn phòng Công chứng yêu cầu tất cả các thành viên trong hộ gia đình phải ký mới thực hiện được. Hầu hết các con của ông M đều đồng ý ký, riêng bà Nguyễn Thị H không đồng ý, nên ông M không thực hiện được.

Về bản chất quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông M do cha mẹ ông M chết để lại, nhưng GCNQSDĐ lại cấp cho hộ (theo mẫu) là không phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M trong việc định đoạt quyền sử dụng các phần đất nêu trên.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận các phần đất nêu trên thuộc quyền quản lý sử dụng đất riêng của ông M. Đối với tài sản trên đất như nhà, cây ăn trái, ông N và ông L2 không yêu cầu ông M bồi thường nên ông M không yêu cầu Toà án giải quyết.

Ông M đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, định giá ngày 14/4/2022 và 03 Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 10, 11, 20 - 2023 cùng ngày 05/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, ông M không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng trong vụ án nhưng bà H vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông M nên Tòa án đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Huỳnh T, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị K2, ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn N thống nhất trình bày:

Bà L1 là vợ ông M, còn bà T, ông K, bà K2, ông L2, ông H1, ông N là con ruột của ông M và bà L1.

Bà L1, bà T, ông K, bà K2, ông L2, ông H1, ông N thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của ông M, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của ông M. Bà L1, bà T, ông K, bà K2, ông L2, ông H1, ông N không có yêu cầu độc lập.

- Bà Nguyễn Thị K1 đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng trong vụ án nhưng bà K1 vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông M nên Tòa án đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

- Bà Nguyễn Thu T1 và ông Nguyễn Minh T2 trình bày:

Bà T1 là vợ ông L2, là con dâu của ông M. Tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông M, bà T1 không có công sức đóng góp vào khối tài sản này, bà T1 không có tranh chấp với ông M, đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Minh T2 là con của ông L2, bà T1, là cháu nội của ông M, ông T2 thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông L2, bà T1. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Bà Phạm Thị Kim T3 và cháu Nguyễn Phúc Gia K3 trình bày:

Bà T3 là vợ ông N, là con dâu của ông M. Tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông M, bà T3 không có công sức đóng góp vào khối tài sản này, bà T1 không có tranh chấp với ông M, đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Cháu Nguyễn Phúc Gia K3 là con ruột của ông N, bà T3, là cháu nội của ông M. Cháu K3 thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông N, bà T3. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 101 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M có đơn xin miễn án phí với lý do là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 14.789.038 đồng, đã thanh toán xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/6/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. 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 xét xử là có căn cứ, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên 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 đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp

sơ thẩm chưa nhận định toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện, cụ thể toàn bộ 03 phần đất nêu trên là tài sản riêng của ông M có nguồn gốc do ông M nhận thừa kế của cha mẹ từ năm 1975, điều này thể hiện trong lời khai của vợ con ông M và người làm chứng lớn tuổi sống gần nhà ông M, hơn nữa GCNQSDĐ ở phần ghi thêm có nội dung “thừa kế”. Do đó, có căn cứ 03 phần đất trên là tài sản riêng của ông M, giả sử Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn bà H cũng có công sức đóng góp trong khối tài sản trên của ông M thì tính công sức cho bà H là bao nhiêu chứ không thể bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1, bà T, ông K, bà K2, ông L2, ông H1, ông N, bà T1, ông T2, bà T3, người đại diện hợp pháp của cháu K3 là ông N và bà T3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận các phần đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý sử dụng riêng của nguyên đơn, không phải là quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình, mà ông M là chủ hộ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa chính xác, cần xác định lại quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền về sở hữu tài sản (quyền sử dụng đất)”.

- Các đương sự không có yêu cầu định giá lại, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo các mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 10, 11, 20 ngày 05/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 14/4/2022 thể hiện:

- Quyền sử dụng đất diện tích 6.070m² thuộc thửa số 1091 (5.342m² đất trồng cây lâu năm) và thửa số 1092 (728m² đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 23, toạ lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Tài sản trên đất khoảng 300 cây cao su 08 năm tuổi.

- Quyền sử dụng đất diện tích 7.022m² (đất trồng lúa) thuộc các thửa số 1030 (261m²), 1031 (271m²), 1032 (244m²), 1033 (398m²), 1034 (419m²), 1035 (288m²), 1036 (309m²), 1037 (520m²), 1038 (396,3m²), 1079 (229m²), 1080 (282m²), 1081 (327m²), 1082 (280m²), 1083 (312m²), 1084 (253m²), 1085 (245m²), 1086 (244m²), 1087 (258m²), 1088 (225m²), 1089 (647m²), 1090 (518m²); riêng các thửa số 1693 (963,8m²), 1093 (729,4m²) không tranh chấp, tờ bản đồ số 23, toạ lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Tài sản trên đất khoảng 400 cây cao su 08 năm tuổi.

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.506,4m² thuộc thửa số 2886 (1.560m²: 220,4m² hành lang an toàn đường bộ; 300m² đất ở đô thị; 1.039,6m² đất trồng cây lâu năm) và thửa số 197 (946,4²: 234,4m² hành lang an toàn đường bộ; 712m² đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

+ Tài sản trên thửa đất số 2886 gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 167,64m², kết cấu: tường gạch, cột gạch, nền gạch tàu, bên trong có 12 cây cột gỗ, kèo gỗ, mái ngói, do ông M xây dựng từ năm 1975; mái che (trước nhà) diện tích 101,2m², kết cấu: cột kèo sắt tròn, mái tole, nền bê tông xi măng; mái che (bên trái nhà) diện tích 40m², kết cấu: cột kèo sắt tròn, mái tole, nền bê tông xi măng; cây trồng: 01 cây sơ ri; 01 cây ôi; 02 cây sầu riêng; 01 cây mận; 04 cây măng cầu; 02 cây vú sữa; 01 cây dâu; 01 cây khế; 15 cây mai; 01 cây bưởi; 23 cây cao su; 01 cây me; 01 cổng sắt + 02 trụ cổng; 01 bàn thiên cao dưới 1,5m. Nhà hiện ông M, bà L1, bà H sinh sống.

+ Tài sản trên thửa đất số 197 gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 65m², kết cấu: tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole; mái che (trước nhà) diện tích 41,25m², kết cấu: cột kèo sắt tròn, mái tole, nền gạch terazzo; do ông N xây dựng, hiện tại gia đình ông N đang ở. 01 căn nhà cấp 4 diện tích 48,8m², kết cấu: tường gạch, nền gạch men, mái tole. do ông L2 xây dựng, hiện tại gia đình ông L2 đang ở. Cây trồng: 04 cây mít; 10 cây mai; 02 cây bằng lăng; 01 cây khế; 01 cây sung; 01 cây bưởi; 03 cây măng cầu.

Ngoài ra, trên các thửa đất còn một số cây tạp khác, các đương sự không tranh chấp.

- Giá đất:

Đất trồng lúa: 4.000.000 đồng/m²;

Đất trồng cây lâu năm: 4.000.000 đồng/m²;

Đất ở đô thị: 7.000.000 đồng/m²;

- Giá tài sản:

+ Thửa đất số 1091, 1092:

300 cây cao su x 399.000 đồng/cây = 119.700.000 đồng.

+ Thửa đất số 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090:

400 cây cao su x 399.000 đồng/cây = 159.600.000 đồng.

+ Thửa đất số 2886:

01 căn nhà cấp 4 diện tích 167,64m² x 28.000 đồng/m² = 4.693.920 đồng;

Mái che (trước nhà) diện tích 101,2m² x 280.000 đồng/m² = 28.336.000 đồng;

Mái che (bên trái nhà) diện tích 40m² x 280.000 đồng/m² = 11.200.000 đồng;

01 cây sơ ri (02 – 05 năm tuổi): 160.000 đồng;
01 cây ổi (01 – 02 năm tuổi): 97.000 đồng;
02 cây sầu riêng (01 – 03 năm tuổi): 570.000 đồng;
01 cây mận (02 – 06 năm tuổi): 182.000 đồng;
04 cây măng cầu (01 – 02 năm tuổi): 388.000 đồng;
02 cây vú sữa (trên 08 năm tuổi): 1.916.000 đồng;
01 cây dâu (03 – 05 năm tuổi): 376.000 đồng;
01 cây khế (trên 05 năm tuổi): 285.000 đồng;
15 cây mai (trên 05 năm tuổi): 1.710.000 đồng;
01 cây bưởi (trên 08 năm tuổi): 958.000 đồng;
01 cây me (trên 05 năm tuổi): 285.000 đồng;
23 cây cao su x 399.000 đồng = 9.177.000 đồng;

Trụ công + công sắt: 2.500.000 đồng;

01 bàn thiên: 468.000 đồng.

+ *Thửa đất số 197:*

01 căn nhà cấp 4 diện tích 65m² (nhà ông N) x 160.000 đồng/m² = 10.400.000 đồng;

Mái che (trước nhà) diện tích 41,25m² x 280.000 đồng/m² = 11.550.000 đồng;

01 căn nhà cấp 4 diện tích 48,8m² (nhà ông L2) x 28.000.000 đồng/m² = 1.366.400 đồng;

04 cây mít (01 – 03 năm tuổi): 776.000 đồng;

10 cây mai (trên 05 năm tuổi): 1.140.000 đồng;

02 cây bằng lăng (đường kính 10cm – 20 cm): 3.834.000 đồng;

01 cây khế (01 – 02 năm tuổi): 63.000 đồng;

01 cây sung (trên 05 năm tuổi): 114.000 đồng;

01 cây bưởi (trên 08 năm tuổi): 958.000 đồng;

03 cây măng cầu (02 đến 06 năm tuổi): 546.000 đồng.

[2.2] Hồ sơ cấp đất và biến động đất thể hiện:

Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/8/1998 của ông M thì ông M đăng ký quyền sử dụng đất 35.486m² thuộc các thửa đất:

- Số 196 (2897m² đất trồng cây lâu năm; 300m² đất thổ cư; 2.597m² đất trồng cây lâu năm); số 197 (777m² đất 01 lúa), tờ bản đồ số 22;

- Số 1115 (11.521m² đất CNCS); 1143 (6.238m² đất lúa nước); 1037 (520m² đất 01 lúa); 1036 (309m² đất 01 lúa); 1080 (282m² đất 01 lúa); 1035 (288m² đất 01 lúa); 1090 (518m² đất 01 lúa); 1091 (5.342m² đất CNCS); 1030 (261m² đất 01 lúa); 1031 (271m² đất 01 lúa); 1032 (244m² đất 01 lúa); 1033 (398m² đất 01 lúa); 1089 (647m² đất 01 lúa); 1088 (225m² đất 01 lúa); 1087 (258m² đất 01 lúa); 1086 (244m² đất 01 lúa); 1084 (253m² đất 01 lúa); 1034 (419m² đất 01 lúa); 1081 (327m² đất 01 lúa); 1038 (454m² đất 01 lúa); 1092 (728m² đất lúa nước); 1082 (280m² đất 01 lúa); 1079 (267m² đất 01 lúa); 1093 (961m² đất 01 lúa); 1085 (245m² đất 01 lúa); 1083 (312m² đất 01 lúa).

Các thửa đất trên có nguồn gốc cha mẹ để lại năm 1975, nay đăng ký làm sổ (bút lục số 124, 125).

Ngày 20/12/1999, UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp GCNQSDĐ số 505611, số vào sổ 01070 QSDĐ/QĐ-UB cho hộ ông Nguyễn Văn M.

Ngày 02/3/2004, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh C 432m²;

Ngày 19/8/2005, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 980m²;

Ngày 17/8/2005, chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T4 950m²;

Ngày 26/6/2009, tách thửa số 196 thành 02 thửa số 1259, 1260;

Thửa số 1686 hợp từ thửa số 1115, 1143;

Thửa 1686 tách thành 07 thửa: 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, tặng cho: bà Nguyễn Thị K1 1.337m² (thửa số 1259); ông Nguyễn Văn N 4.437m² (thửa số 1687); ông Nguyễn Văn K 805m² (thửa số 1688); bà Nguyễn Thị K2 804m² (thửa số 1689); bà Nguyễn Thị K1 808m² (thửa số 1690); bà Nguyễn Thị Huỳnh T 811m² (thửa số 1691); ông Nguyễn Văn L2 1.346m² (thửa số 1692); bà Nguyễn Thị H 4.564m² (thửa số 1693).

Diện tích còn lại 16.390m² (300m² đất ở nông thôn; 7.330m² đất cây lâu năm; 8.760m² đất lúa) thuộc các thửa số 1260, 197, 1093, 1082, 1079, 1091, 1092, 1089, 1090, 1030, 1088, 1087, 1084, 1086, 1031, 1032, 1085, 1083, 1081, 1080, 1035, 1036, 1037, 1038.

Ngày 19/8/2020, ông M có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ.

Ngày 25/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 271586, số vào sổ CS21182 cho hộ ông Nguyễn Văn M đối với diện tích 7.022m² thuộc các thửa số 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, tờ bản đồ số 23.

Ngày 25/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 271585, số vào sổ CS04894 cho hộ ông

Nguyễn Văn M đối với diện tích 2.506,4m² thuộc thửa số 2886 (1.560m²) và 197 (946,4m²), tờ bản đồ số 22.

Ngày 25/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 271587, số vào sổ CS21183 cho hộ ông Nguyễn Văn M đối với diện tích 6.070m² thuộc thửa số 1091 (5.342m²) và 1092 (728m²), tờ bản đồ số 23.

(Các thửa đất được cấp giấy chứng nhận ngày 25/12/2020 được tách ra từ giấy chứng nhận ngày 20/12/1999).

[2.3] Nguyên đơn ông M trình bày, do ông M đã lớn tuổi khi đi làm thủ tục cho đất cho các con thì Văn phòng Công chứng yêu cầu thành viên trong hộ khẩu phải ký tên nhưng bà H không đến Văn phòng Công chứng ký tên nên thủ tục cho đất không thực hiện được.

Theo Công văn số 08/CATX ngày 28/7/2023 của C1 (nay là thành phố) Bến Cát và hồ sơ cấp đất thì thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ ông M tại khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương có các thành viên gồm: Nguyễn Văn M (chủ hộ), Nguyễn Thị L1 (vợ) và các con: Nguyễn Thị Huỳnh T, Nguyễn Thị K2, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn N; thời điểm năm 2020 (cấp đổi GCNQSDĐ) hộ ông M có các thành viên gồm: Nguyễn Văn M (chủ hộ), Nguyễn Thị L1 (vợ) và Nguyễn Văn H1 (con); từ ngày 17/8/1998 đến ngày 12/5/2011, bà Nguyễn Thị H có đăng ký thường trú tại hộ khẩu do ông M là chủ hộ, từ ngày 12/5/2011 đến nay bà H tách hộ lập hộ mới đăng ký thường trú tại khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Do đó, tại thời điểm kê khai đất tranh chấp, các con gồm: ông H1, ông N, ông L2, bà H, bà T, bà K2 là thành viên trong hộ ông M, nhưng quyền sử dụng đất là của ông M được thừa kế từ cha mẹ ông M. Ông M, bà L1 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1957; người con lớn nhất sinh năm 1957, nhỏ nhất sinh năm 1983, gồm: Nguyễn Văn B, sinh năm 1957 (đã chết lúc nhỏ không có vợ con); Nguyễn Văn M1, sinh năm 1959 (đã chết lúc nhỏ không có vợ con); Nguyễn Thị Huỳnh T, sinh năm 1963; Nguyễn Văn K, sinh năm 1965; Nguyễn Thị K1, sinh năm 1968; Nguyễn Thị K2, sinh năm 1970; Nguyễn Văn L2, sinh năm 1974; Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980 và Nguyễn Văn N, sinh năm 1983. Như vậy, quan hệ hôn nhân của ông M, bà L1 là trước ngày 03/01/1987 (ngày Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1987 có hiệu lực thi hành), nên đây là hôn nhân thực tế, được pháp luật công nhận. Do đó, đất tranh chấp là tài sản của ông M, bà L1 có trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, căn cứ theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 đất tranh chấp không phải là đất cấp cho hộ ông M, mà ông H1, ông N, ông L2, bà H, bà T, bà K2 chỉ là thành viên của hộ ông M theo sổ hộ khẩu. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà L1 và các con gồm: bà T, ông K, bà K2, ông L2, ông H1, ông N đều thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông M, xác định đất tranh chấp là tài sản riêng của ông M và không có yêu cầu độc lập. Riêng bà H, bà K1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại cấp sơ thẩm

và không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập. Tại cấp phúc thẩm, ông M, bà L1 có văn bản trình bày đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, có cơ sở xác định đất tranh chấp là tài sản chung của ông M, bà L1.

[2.4] Về tài sản trên đất:

Nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét giải quyết. Trường hợp có tranh chấp, các đương sự có quyền khởi kiện để giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

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

Chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá): Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, ông M tự nguyện chịu số tiền 14.789.038 đồng, đã thực hiện xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, riêng ông M, bà L1 được miễn án phí do là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh L.

1.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu về tài sản (quyền sử dụng đất)”.

Công nhận tài sản chung của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 6.070m² thuộc thửa số 1091 (5.342m² đất trồng cây lâu năm) và thửa số 1092 (728m² đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 23, toạ lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất diện tích 7.022m² (đất trồng lúa) thuộc các thửa số 1030 (261m²), 1031 (271m²), 1032 (244m²), 1033 (398m²), 1034 (419m²), 1035 (288m²), 1036 (309m²), 1037 (520m²), 1038 (454m²), 1079 (267m²), 1080 (282m²), 1081 (327m²), 1082 (280m²), 1083 (312m²), 1084 (253m²), 1085 (245m²), 1086 (244m²), 1087 (258m²), 1088 (225m²), 1089 (647m²), 1090 (518m²), tờ bản đồ số 23, toạ lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.506,4m² thuộc thửa số 2886 (1.560m²: 220,4m² hành lang an toàn đường bộ; 300m² đất ở đô thị; 1.039,6m² đất trồng cây lâu năm) và thửa số 197 (946,4m²: 234,4m² hành lang an toàn đường bộ; 712m² đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 271586, số vào sổ CS21182 ngày 25/12/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 271585, số vào sổ CS04894 ngày 25/12/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 271587, số vào sổ CS21183 ngày 25/12/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M, để cấp lại giấy chứng nhận theo quyết định của bản án.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chia giao theo quyết định của bản án theo quy định pháp luật.

1.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:

Ông Nguyễn Văn M tự nguyện chịu số tiền 14.789.038 đồng (mười bốn triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn không trăm ba mươi tám đồng), đã thực hiện xong.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn M được miễn nộp.

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

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 B;
- TAND thành phố B;
- 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