TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 283/2024/DS-PT
Ngày 05-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi đất cho ở nhờ

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Minh Tấn.

Các Hội thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật.

Bà Nguyễn Thị Huyền.

***- Thư ký phiên tòa*:** bà Lê Thị Hoa - 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.

Ngày 05 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 550/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi đất cho ở nhờ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961; địa chỉ: số A, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Thanh K, sinh năm 1973; địa chỉ: số E, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 4 năm 2022); có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Bà Ngô Ngọc T, sinh năm 1962; địa chỉ: số G, khu phố T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số G, đường L, tổ A, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 8 năm 2022); có mặt.

2.2. Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1936; địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.3. Ông Ngô Tấn H, sinh năm 1970; địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.4. Ông Ngô Văn H1, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1: Ông Trần T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số G, đường L, tổ A, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 8 năm 2022); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Ngô Tấn T3, sinh năm 1960; địa chỉ: số G, đường T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số G, đường L, tổ A, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày ngày 04 tháng 8 năm 2023), có mặt.

3.2. Bà Thái M1, sinh năm 1961;

3.3. Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1984;

3.4. Bà Luân Thị Diệu T4, sinh năm 1984;

Bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 có cùng địa chỉ: số A, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Theo sổ hộ khẩu gia đình lập ngày 16 tháng 4 năm 1979, sổ hộ khẩu số 27 thì thành viên trong hộ gồm có ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1912, chết ngày 22 tháng 4 năm 1994 (chồng bà Ớ); bà Phan Thị Ớ1, sinh năm 1917, chết ngày 05 tháng 9 năm 2007 (bà nội ông M); bà Phan Thị T6, sinh năm 1916, chết ngày 04 tháng 5 năm 1986 (chị ruột bà Ớ1; không có chồng, con) và ông Nguyễn Văn M (là cháu, gọi bà Ớ1 là bà nội).

Ngày 07 tháng 10 năm 2003, hộ bà Phan Thị Ớ1 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02051 QSDĐ/H, gồm các thửa đất 02, 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72; đất tại phường P (nay là Phú Thọ), thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thời điểm cấp đất, các thành viên trong hộ bà Ớ1 gồm bà Ớ1 và ông M. Nguồn gốc đất: Do khai phá sử dụng từ năm 1975 đến nay.

Ngày 16 tháng 01 năm 2004, bà Ớ1 tự ý đến Ủy ban nhân dân phường P, thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M2 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1 (con ruột bà Ớ1) theo hợp đồng số 61 gồm các thửa đất 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72 có diện tích 5.708,2m^2; đất tại phường P (nay là Phú Thọ), thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 24 tháng 3 năm 2004, hộ bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438/QSDĐ/H. Việc bà Ớ1 chuyển nhượng đất cho bà N1 đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của ông M vì tại thời điểm chuyển nhượng đất, đất cấp cho hộ gia đình có 02 thành viên là ông M và bà Ớ1 nhưng bà Ớ1 tự ý chuyển nhượng đất cho bà N1 khi chưa có ý kiến đồng ý của ông M. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ớ1 và bà N1, hai bên giao kết ngày 02 tháng 02 năm 2004 nhưng Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 16 tháng 01 năm 2004 là không đúng.

Theo đúng quy định của pháp luật, đất cấp cho hộ gia đình thì khi thành viên hộ gia đình chết thì thành viên còn lại trong hộ gia đình được kế thừa quyền, nghĩa vụ về đất. Hiện nay ông M là người đang quản lý các quyền sử dụng đất tranh chấp còn bà N1 khi còn sống đã có chồng và sinh sống nơi khác, bà N1 không có công lao trong việc tôn tạo, giữ gìn đất đai. Nhận thấy ông M là người được sử dụng, quản lý hợp pháp diện tích đất 5.708,2m^2 thuộc các thửa đất 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72. Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/CN giữa bà Phan Thị Ớ1 và bà Nguyễn Thị N1.
- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438QSDĐ/H cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.
- Công nhận diện tích đất 5.708,2m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 5.609,4m^2) thuộc thửa đất số 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72; đất tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông M được toàn quyền quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật.

Ông M thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Chứng cứ ông M cung cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02051 QSDĐ/H cấp ngày 07 tháng 10 năm 2003 cho hộ bà Ớ1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438/QSDĐ/H cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà N1. Theo đơn phản tố ngày 26 tháng 7 năm 2022, đơn phản tố bổ sung ngày 09 tháng 8 năm 2023, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Ngọc T do ông Trần T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà N1, sinh năm 1940, chết ngày 08 tháng 4 năm 2016; chồng bà N1 là ông Ngô Văn T2.

Cha mẹ bà N1 là ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1912, chết ngày 22 tháng 4 năm 1994 và bà Phan Thị Ớ1, sinh năm 1917, chết ngày 05 tháng 9 năm 2007.

Bà N1 và ông T2 có 4 người con gồm: Bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3.

Ngoài ra, bà N1 không còn người con riêng hay con nuôi nào khác.

Nguồn gốc diện tích đất 5.708,2m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 5.609,4m^2) thuộc thửa đất số 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72 là của bà Phan Thị Ớ1. Bà Phan Thị Ớ1 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02051 QSDĐ/H ngày 07 tháng 10 năm 2003 gồm các thửa đất 02, 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ số 72, với tổng diện tích là 6.005,2 m^2.

Ngày 05 tháng 6 năm 2002, bà Phan Thị Ớ1 có lập tờ di chúc, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường P; di chúc có nội dung: Đất là của bà Phan Thị Ớ1 cho cháu nội ông Nguyễn Văn M 01 phần thửa đất, nhà ngang 11,6 x 25 m, số đất còn lại cho bà N1 và bà N1 có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng bà Ớ1; ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N1 xác nhận đồng ý và ký tên, lăn tay. Tại đơn xin xác nhận ngày 18 tháng 12 năm 2003 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P) cũng thể hiện ý chí của bà Ớ1 như nội dung của tờ di chúc ngày 05 tháng 6 năm 2002.

Thực hiện theo đúng ý chí định đoạt phần đất thể hiện tại di chúc ngày 05 tháng 6 năm 2002 và văn bản ngày 18 tháng 12 năm 2003, ngày 24 tháng 3 năm 2004, hộ bà Phan Thị Ớ1 đã lập hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho 02 người là hộ ông Nguyễn Văn M và hộ bà Nguyễn Thị N1. Hộ ông Nguyễn Văn M nhận chuyển nhượng của bà Ớ1 là 01 phần của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 72 với diện tích 297m^2 (Hợp đồng chuyển nhượng số: 61/CN và Tờ trình số 975/TT.BĐ của Phòng Nông Nghiệp và địa chính), hộ ông M cũng đã được cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00439 QSDĐ/H theo Quyết định số 1408/QĐ.UB ngày 24 tháng 3 năm 2004. Hộ bà Nguyễn Thị N1 nhận chuyển nhượng của hộ bà Ớ1 phần đất còn lại là 5.708,2m^2 của các thửa đất gồm: 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ số 72; hộ bà Nguyễn Thị N1 kê khai đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00438 QSDĐ/H ngày 24 tháng 3 năm 2004.

Việc ông M cho rằng đất cấp cho hộ bà Phan Thị Ớ1, ông M là thành viên trong hộ nên bà Ớ1 không được toàn quyền quyết định là không đúng. Ngày 24 tháng 3 năm 2004, hộ bà Phan Thị Ớ1 đã lập hồ sơ chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn M mà ông M vẫn là thành viên trong hộ bà Ớ1 lại không có ý kiến. Đối với phần đất hộ ông M được cấp giấy chứng nhận, hộ ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng đất cho người khác sao không kêu bà Ớ1 là người trong hộ ký tên. Ngược lại, bà Nguyễn Thị N1 là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, có hợp đồng chuyển nhượng, có quyết định cấp đất, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp, giao đất và bà N1 đã hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước đầy đủ.

Do đó, bà T là một trong những đồng thừa kế của bà N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M.

Sau khi hộ ông M được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của bà Ớ1 thì hộ ông M đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác và không còn nơi sinh sống nên bà Ngô Ngọc T (con bà N1) cho ông Nguyễn Văn M ở nhờ; nay ông M khởi kiện bị đơn để chiếm đoạt toàn bộ diện tích đất của phía bị đơn là không đúng. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả lại diện tích đất 226,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438QSDĐ/H cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 mà bà T cho ông M ở nhờ. Hiện nay trên diện tích đất 226,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72, ông M có xây dựng 02 căn nhà, mái che trên đất để gia đình ông M sinh sống; bị đơn tự nguyện hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho nguyên đơn.

Bà T thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Chứng cứ bà T cung cấp là tờ di chúc ngày 05 tháng 6 năm 2002 của bà Phan Thị Ớ1; đơn xin xác nhận ngày 18 tháng 12 năm 2003 của bà Ớ1.

Bị đơn ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1 do ông Trần T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với mọi ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tấn T3 trình bày:

Ông T3 là con ruột của bà Nguyễn Thị N1; ông T3 đang làm việc tại Việt Nam và đang sinh sống tại địa chỉ số G, đường T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Các thửa đất số 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 (đất tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương) là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1. Tại thời điểm ngày 24 tháng 3 năm 2004 thì ông T3 là thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị N1. Tuy nhiên, về nguồn gốc đất thì các thửa đất số 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị N1 nhận tặng cho từ mẹ bà N1 là bà Nguyễn Thị Ớ2. Do đó các thửa đất số 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72 là tài sản của cá nhân bà N1. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1, trong đó có ông T3 là thành viên trong hộ nhưng ông T3 xác định quyền sử dụng đất này là của cá nhân bà N1 và không liên quan tới ông T3.

Hiện nay trên thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72 có tài sản là 02 căn nhà cấp 4 do ông M xây dựng là do bà T cho ông M ở nhờ và ông M đã xây nhà trên đất. Việc bà T thỏa thuận cho ông M ở nhờ trên đất thì bà T và ông M chỉ thỏa thuận bằng lời nói và không lập thành văn bản. Ông T3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T3 thống nhất ý kiến trình bày cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày:

Bà M1 là vợ của ông M, ông N là con ruột của ông M, bà T4 là vợ của ông N. Bà M1, ông N, bà T4 và 02 con của ông N là Nguyễn Thanh L, sinh năm 2009 và Nguyễn Thanh V, sinh năm 2013 đang sống cùng với ông M trên 02 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72. Bà M1, ông N, bà T4 thống nhất với mọi ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông M.

Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2023/DSST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với các bị đơn bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Ngọc T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn M phải trả lại cho bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 diện tích đất 226,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 phải di dời chỗ ở khác kể cả vật dụng cá nhân bên trong căn nhà cấp 4 diện tích 128m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt và căn nhà cấp 4 diện tích 64,3m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt được xây dựng trên thửa đất 02 (nay là thửa đất 189) tờ bản đồ 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 để giao lại 02 căn nhà cấp 4 có diện tích 128m^2 và 64,3m^2 cho các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị N1 gồm bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3.

2.3. Buộc bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn M số tiền 483.060.259 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu không trăm sáu mươi nghìn hai trăm năm mươi chín đồng) và được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4 diện tích 128m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt; căn nhà cấp 4 diện tích 64,3m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt; mái che tole diện tích 34m^2; sân xi măng diện tích 34m^2; tường rào diện tích 37,488m^2; cửa cổng sắt diện tích 8.272m^2; 2 trụ cổng diện tích 1,76m^2 được xây dựng trên một phần thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72; 12 cây tràm được trồng trên thửa đất số 02 (191) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.

Ngoài ra, những tài sản khác có trên thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72,

ông Nguyễn Văn M và bà Ngô Ngọc T thống nhất không có giá trị sử dụng, các đương sự thống nhất không tranh chấp. Do đó, những tài sản khác có trên thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72 (nếu có) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 được bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 toàn quyền sử dụng, vấn đề bồi thường các đương sự không phải thực hiện.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Buộc bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 cho ông Nguyễn Văn M, bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư, ông Nguyễn Văn M, bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 không được thay đổi kết cấu căn nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

2.5. Tạm giao cho bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 được quản lý, trông nom các ngôi mộ của thân tộc (mười hai ngôi mộ) được xây dựng trên diện tích đất 67,2m^2 thuộc thửa đất 02 (189) tờ bản đồ 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M phải chịu số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Bị đơn bà Ngô Ngọc T phải nộp lại số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn M.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Bị đơn bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn T3 được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Bị đơn bà Ngô Ngọc T phải chịu 9.328.964 đồng (chín triệu ba trăm hai mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi bốn đồng) đối với phần án phí bà Ngô Ngọc T tự nguyện chịu thay cho ông Ngô Tấn H và ông Ngô Văn H1.

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 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.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn ông M kháng cáo toàn bộ quyết định của án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lưu Thanh K giữ yêu cầu kháng cáo đồng thời ông K có đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ hai mở ngày 05/6/2024 với lý do: ông M đang có đơn khởi kiện hành chính đối với các công văn cung cấp thông tin cho Tòa án của Ủy ban nhân dân thành phố T trong vụ án dân sự này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Ý kiến của Kiểm sát viên đối với yêu cầu hoãn phiên tòa của ông Lưu Thanh K cho rằng đây là phiên tòa mở lần thứ hai, lý do xin hoãn phiên tòa không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

Về tố tụng: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc người đại diện của ông M có ý kiến là không tiến hành các bước tố tụng như trình bày nội dung, lý do kháng cáo, hỏi đáp và tranh luận là quyền của đương sự.

Về nội dung: căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn không xuất trình chứng cứ nào thêm, không có ý kiến tranh luận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm và nộp trong hạn là phù hợp nên chấp nhận.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Xét đơn xin hoãn phiên tòa của người đại diện hợp pháp cho người khởi kiện ông Lưu Thanh K thấy rằng: ông K xin hoãn phiên tòa với lý do ông M đang khởi kiện vụ án hành chính đối với các Công văn số 2994/UBND-VP ngày 09/10/2022, số 997/UBND-VP ngày 13/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố T vụ án này. Xét thấy, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn đã có đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ 2, việc ông K cho rằng vụ án dân sự cần đợi kết quả giải

quyết thông báo trả lại đơn khởi kiện vụ án hành chính đối với yêu cầu hủy các quyết định hành chính trên là không phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa ngày 05/6/2024 của ông Lưu Thanh K.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M thấy rằng:

[2.1] Ngày 03 tháng 3 năm 2000, ban điều hành khu phố có ký tên xác nhận và phường P có xác nhận với nội dung *"bà Phan Thị Ớ1 ngụ khu phố G. Năm 1983 là vợ của ông Nguyễn Văn T5 có kê khai đăng ký ruộng đất tổng DT là 7700m^2 gồm các thửa 3318, 3317, 3319, 3320, 2407 tờ bản đồ số 01 loại 299 là đúng"*.

Như vậy, có căn cứ để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ bà Ớ1 tự khai phá để lại cho bà Ớ1 tiếp tục sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Bà Ớ1 chỉ tiếp tục sử dụng tài sản của thân tộc để lại mà không phải khai phá, nhận chuyển nhượng. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02051 QSDĐ/H ngày 07 tháng 10 năm 2003 là cấp cho cá nhân bà Ớ1 mà không phải cấp cho hộ bà Ớ1.

[2.2] Năm 2004, bà Phan Thị Ớ1 chuyển quyền sử dụng đất cho 02 hộ, cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị N1 (con bà Ớ1) nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số 61/CN được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 16 tháng 01 năm 2004 tại thửa đất số 02 (189), 02 (191), 67, 79, 93, 103, 112 tờ bản đồ 72 với diện tích 5.708,2m^2.

- Ông Nguyễn Văn M (cháu nội bà Ớ1) nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số 61/CN được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 16 tháng 01 năm 2004 tại thửa đất số 02 (190) tờ bản đồ 72 với diện tích 297m^2.

Mặc dù bà Ớ1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông M, cho bà N1 nhưng tại nội dung của các hợp đồng chuyển nhượng đều thể hiện "bà cho cháu", "mẹ cho con". Tại các hợp đồng chuyển nhượng cũng thể hiện cá nhân bà Ớ1 định đoạt, sang tên đất cho bà N1 và ông M; Ủy ban nhân dân phường P xác nhận cùng thời điểm ngày 16 tháng 01 năm 2004. Bà Nguyễn Thị N1 đã làm thủ tục, sang tên và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1, diện tích đất được cấp là 5.708,2m^2. Hộ ông M đã lập thủ tục, sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1407/QĐ-UB ngày 24 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương với diện tích 297m^2.

[2.3] Từ thời điểm cấp đất ngày 24 tháng 3 năm 2004 đến trước thời điểm ông M nộp đơn khởi kiện, ông M không có ý kiến phản đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.

[2.4] Mặt khác, trước khi bà Ớ1 lập thủ tục tặng cho bà N1 và ông M quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 6 năm 2002, bà Phan Thị Ớ1 lập "Tờ di chúc"

thể hiện ý chí phân chia tài sản của bà Ớ1 sau khi chết. Tờ di chúc đã được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực số 09, quyển số 01/TP-CCSCT/DCTC ngày 05 tháng 6 năm 2002. Ngày 18 tháng 12 năm 2003, bà Phan Thị Ớ1 có "Đơn xin xác nhận", tiếp tục xác định ý chí trong việc phân chia nhà đất mình đang quản lý, sử dụng cho con cháu như đã nêu trên.

Như vậy, việc bà Ớ1 tặng cho đất cho bà N1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/CN ngày 16 tháng 01 năm 2004 là hoàn toàn đúng với ý chí của bà Ớ1, hoàn toàn tự nguyện và không bị ai ép buộc. Ủy ban nhân dân thành phố T cũng xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2.5] Ông M cho rằng diện tích đất 5.708,2m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 5.609,4m^2) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 có nguồn gốc là của hộ bà Ớ1 (trong hộ bà Ớ1 có ông M) nhưng cá nhân bà Ớ1 lập thủ tục sang tên cho bà N1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M là không phù hợp. Bởi lẽ, ông M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất 5.708,2m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 5.609,4m^2) đã cùng với bà Ớ1 tạo lập nên quyền sử dụng đất hoặc giữa ông M và bà Ớ1 có văn bản thỏa thuận quyền sử dụng đất đang tranh chấp là tài sản chung của hộ bà Ớ1. Đồng thời, hộ khẩu không phải là hộ gia đình sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là không có căn cứ.

[3] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 01, điều 308 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với các bị đơn bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Ngọc T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn M phải trả lại cho bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 diện tích đất 226,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 phải di dời chỗ ở khác kể cả vật dụng cá nhân bên trong căn nhà cấp 4 diện tích 128m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt và căn nhà cấp 4 diện tích 64,3m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt được xây dựng trên thửa đất 02 (nay là thửa đất 189) tờ bản đồ 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 để giao lại 02 căn nhà cấp 4 có diện tích 128m^2 và 64,3m^2 cho các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị N1 gồm bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3.

2.3. Buộc bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn M số tiền 483.060.259 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu không trăm sáu mươi nghìn hai trăm năm mươi chín đồng) và được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4 diện tích 128m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt; căn nhà cấp 4 diện tích 64,3m^2 có kết cấu tường xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa sắt; mái che tole diện tích 34m^2; sân xi măng diện tích 34m^2; tường rào diện tích 37,488m^2; cửa cổng sắt diện tích 8.272m^2; 2 trụ cổng diện tích 1,76m^2 được xây dựng trên một phần thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72; 12 cây tràm được trồng trên thửa đất số 02 (191) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.

Ngoài ra, những tài sản khác có trên thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72, ông Nguyễn Văn M và bà Ngô Ngọc T thống nhất không có giá trị sử dụng, các đương sự thống nhất không tranh chấp. Do đó, những tài sản khác có trên thửa đất số 02 (189) tờ bản đồ 72 (nếu có) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 được bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 toàn quyền sử dụng, vấn đề bồi thường các đương sự không phải thực hiện.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Buộc bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 cho ông Nguyễn Văn M, bà Thái M1, ông Nguyễn

Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư, ông Nguyễn Văn M, bà Thái M1, ông Nguyễn Minh N, bà Luân Thị Diệu T4 không được thay đổi kết cấu căn nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

2.5. Tạm giao cho bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn H, ông Ngô Văn H1, ông Ngô Tấn T3 được quản lý, trông nom các ngôi mộ của thân tộc (mười hai ngôi mộ) được xây dựng trên diện tích đất 67,2m^2 thuộc thửa đất 02 (189) tờ bản đồ 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị N1.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M phải chịu số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Bị đơn bà Ngô Ngọc T phải nộp lại số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn M.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Bị đơn bà Ngô Ngọc T, ông Ngô Văn T2, ông Ngô Tấn T3 được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Bị đơn bà Ngô Ngọc T phải chịu 9.328.964 đồng (chín triệu ba trăm hai mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi bốn đồng) đối với phần án phí bà Ngô Ngọc T tự nguyện chịu thay cho ông Ngô Tấn H và ông Ngô Văn H1.

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 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.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân thành phố T;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa DS, HCTP.

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

Nguyễn Minh Tấn