

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 520/2024/DS-PT

Ngày 19-9-2024

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu;
tranh chấp về thừa kế tài sản

**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 Văn Tài.

Các thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 và ngày 16 tháng 8 và ngày 16 và 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 245/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024, về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 268/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị L, sinh năm 1943; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 22/3/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Lệ H1, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 17/5/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thúc Đ, là Luật sư thuộc Công ty TNHH H2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; địa chỉ: khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966; địa chỉ: số C, khu phố G, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ E, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1976; địa chỉ: số B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: số D, đường N, khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

7. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1947; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

11. Ông Võ Văn T1 và bà Đỗ Thị L3; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

12. Văn phòng C2; địa chỉ: khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P - Trưởng Văn phòng; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

13. Văn phòng Công chứng Trần Văn T2; địa chỉ: thửa đất số 82 (Ô82), lô G19, khu dân cư L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T2 - Trưởng Văn phòng; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Mai Thị L, bị đơn ông Nguyễn Minh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B và Văn phòng C3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Mai Thị L trình bày:

Bà Mai Thị L là vợ của ông Nguyễn Văn T3 (ông T3 sinh năm 1942, chết ngày 20/7/2022). Ông T3 chết không để lại di chúc. Bà L và ông T3 có 07 người con gồm: 1. Nguyễn Văn C; 2. Nguyễn Văn B; 3. Nguyễn Thị C1; 4. Nguyễn Văn L1; 5. Nguyễn Thị B1; 6. Nguyễn Thị T; 7. Nguyễn Minh N.

Quá trình chung sống, bà L và ông T3 có tạo lập được tài sản là phần đất thửa 425, tờ bản đồ số 44, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 200m². Nguồn gốc phần đất này có một phần khoảng 100m² là do cha mẹ ông T3 để lại và phần còn lại là do ông T3, bà L khai hoang, sử dụng từ năm 1975 cho đến nay, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02588QSDĐ/TU ngày 08/8/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn T3. Do có sự sai sót nên đã cấp nhầm cho hộ ông Nguyễn Văn T3, thực chất đây là tài sản riêng của bà L và ông T3.

Do có sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã gây khó khăn cho gia đình bà L trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đất. Đến ngày 15/5/2020, các thành viên trong hộ gia đình bà L đã đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P (nay là Văn phòng C2) thực hiện thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ gia đình sang tên ông T3, bà L để tiện cho việc quản lý, sử dụng phần đất này. Theo đó, ông T3 được đứng tên đại diện cho vợ chồng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiện cho việc thực hiện các thủ tục liên quan. Do mục đích là để thuận tiện cho vợ chồng quản lý, sử dụng đất nên tài sản trên đất của vợ chồng không có thoả thuận. Thực hiện theo thoả thuận nêu trên, ông T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 242309, số vào sổ cấp GCN: CS12518 ngày 05/08/2020 đối với phần đất này. Mặc dù, ông T3 đứng tên cá nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất đây vẫn là tài sản chung của vợ chồng ông T3 và bà L. Ông, bà vẫn tiếp tục sinh sống ổn định tại căn nhà cấp 4 duy nhất trên đất đến thời điểm ông T3 chết. Hiện nay bà L vẫn sinh sống tại đây để thờ cúng ông T3.

Sau khi ông T3 chết một thời gian, đến cuối năm 2022, gia đình bà L thoả thuận với nhau về việc phân chia di sản thừa kế mà ông T3 để lại thì biết được phần đất là tài sản chung của bà L và ông T3 đã được sang tên cá nhân cho ông Nguyễn Minh N thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 chứng nhận số công chứng 1611, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/03/2021. Tại thời điểm này, ông T3 đã rất yếu, không còn đủ minh mẫn để có thể tự mình thể hiện ý chí tặng cho toàn bộ phần đất cho ông Nguyễn Minh N. Đất và nhà là tài sản duy nhất của vợ chồng nhưng khi ký kết

hợp đồng tặng cho nêu trên thì không thông qua ý kiến của bà L. Hiện nay, ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 633847, số vào sổ cấp GCN: CS13241 ngày 07/04/2021. Đồng thời, ông N có ý định đuổi bà L ra khỏi nhà đất đang sinh sống. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P chứng nhận số công chứng 2647, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2020 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Văn T2 chứng nhận số công chứng 1611, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/03/2021 vô hiệu.

- Xác định quyền sử dụng đất có diện tích $892,9m^2$ ($\frac{1}{2}$ phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế $1.785,8m^2$) thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và $\frac{1}{2}$ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích theo kết quả đo đạc thực tế $195,9m^2$, mái che có diện tích $173,5m^2$, nhà bếp có diện tích $81,3m^2$, 02 cây bưởi, 03 cây đu đủ, 05 cây dừa, 01 cây khế, 01 cây mít, 02 cây mai chiếu thủy, 05 cây ổi thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 là tài sản riêng của bà Mai Thị L.

- Xác định quyền sử dụng đất có diện tích $892,9m^2$ ($\frac{1}{2}$ phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế $1.785,8m^2$) thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và $\frac{1}{2}$ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích theo kết quả đo đạc thực tế $195,9m^2$, mái che có diện tích $173,5m^2$, nhà bếp có diện tích $81,3m^2$, 02 cây bưởi, 03 cây đu đủ, 05 cây dừa, 01 cây khế, 01 cây mít, 02 cây mai chiếu thủy, 05 cây ổi thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 chết để lại.

- Xác định $\frac{1}{2}$ phần đất có diện tích $126,2m^2$ ($25,4m^2$ thuộc thửa đất 424; $45,6m^2$ thuộc phần diện tích chỉnh giảm từ thửa 363 và $55,2m^2$ thuộc thửa 362) là tài sản riêng của bà Mai Thị L.

- Xác định $\frac{1}{2}$ phần đất diện tích $126,2m^2$ ($25,4m^2$ thuộc thửa đất 424; $45,6m^2$ thuộc phần diện tích chỉnh giảm từ thửa 363 và $55,2m^2$ thuộc thửa 362) là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 chết để lại và chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Bà L xin nhận bằng hiện vật và bồi hoàn giá trị lại cho các đồng thừa kế còn lại.

- Chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 chết để lại cho 8 người thừa kế của ông Nguyễn Văn T3. Bà L được hưởng quyền sử dụng đất có diện tích $119,5m^2$ thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 và $12,24m^2$ diện tích nhà cấp 4; $21,7m^2$ mái che; $10,2m^2$ nhà bếp gắn liền với phần đất nêu trên. Bà L yêu cầu được nhận thừa kế bằng hiện vật là toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp. Bà L sẽ thanh toán lại giá trị cho các đồng thừa kế còn lại. Đối với tài sản do ông Nguyễn Minh N đầu tư trên đất, bà L xin nhận bằng hiện vật và thanh toán giá trị lại cho ông N.

- Yêu cầu Toà án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 633847, số vào sổ cấp GCN: CS13241 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/04/2021 cho ông Nguyễn Minh N để bà L được kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Minh N trình bày: văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P chứng nhận số công chứng 2647, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2020 được ký bởi tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông T3 và bà L. Mục đích xác lập đây là tài sản riêng của ông T3, nên ông T3 được toàn quyền định đoạt đối với phần đất này. Do đó, ngày 22/3/2021 ông T3 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp cho ông N đã được Văn phòng C3 công chứng theo đúng quy định pháp luật. Do đó, bị đơn hoàn toàn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:* thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ nhân thân, nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đối với tài sản tranh chấp. Đề nghị chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:* thống nhất lời trình bày của bị đơn. Tài sản hiện đang tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông N đã được ông T3 tặng cho theo đúng quy định pháp luật. Hiện ông N đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Thanh L2, Nguyễn Văn N1 thống nhất trình bày:* các ông là chủ sử dụng của thửa đất 363, tiếp giáp theo hướng Bắc của thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44. Hiện nay các phần đất đã có ranh giới cố định là móng gạch xây tô, hàng rào lưới B40, tường kiốt. Các ông xác định không có tranh chấp gì với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44. Đề nghị giải quyết theo đúng hiện trạng ranh giới đất như hiện nay. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D1 trình bày:* Ông D1 là chủ sử dụng của thửa đất 424, tiếp giáp theo hướng Bắc của thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44. Hiện nay các phần đất đã có ranh giới cố định là móng gạch xây tô, hàng rào lưới B40, tường kiốt. Ông xác định không có tranh chấp gì với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44. Đề nghị giải quyết theo đúng hiện trạng ranh giới đất như hiện nay. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 trình bày:* ngày 22/3/2021, Công chứng viên Trần Văn T2 đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1611, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung hợp đồng, ông Nguyễn Văn T3 tặng cho ông Nguyễn Minh N toàn bộ thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh

Bình Dương, diện tích đất 1.873m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 242309, số vào sổ cấp GCN: CS12518 ngày 05/8/2020. Văn phòng C3 khẳng định Công chứng viên Trần Văn T2 chứng nhận hợp đồng tặng cho nên trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4:* Văn phòng C2 ngày 15/5/2020 có thực hiện việc công chứng “Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình” số công chứng 2647, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, tại thời điểm ký kết văn bản này các bên hoàn toàn tự nguyện, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:* yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P chứng nhận số công chứng 2647, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2020 vô hiệu một phần đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Các yêu cầu còn lại giữ nguyên.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Thống nhất về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Giữ nguyên ý kiến trình bày, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Minh N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 chứng nhận số công chứng 1611, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2021 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 chứng nhận số công chứng 1611, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2021 vô hiệu một phần.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L về việc xác định 1/2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích đo đạc thực tế là 1912m² và ½ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 195,9m²; mái che có diện tích 173,5m²; nhà bếp có diện tích 81,3m²; 02 cây bưởi; 03 cây đu đủ; 05 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây mai chiếu thủy; 05 cây ổi là tài sản riêng của bà Mai Thị L.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn bà Mai Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Minh N về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn P chứng nhận số công chứng 2647, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2020 vô hiệu. Chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 chết để lại cho 8 người thừa kế

của ông Nguyễn Văn T3 đối với 1/2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích đo đạc thực tế là 1912m² và ½ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 195,9m²; mái che có diện tích 173,5m²; nhà bếp có diện tích 81,3m²; 02 cây bưởi; 03 cây đu đủ; 05 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây mai chiếu thủy; 05 cây ổi.

- Bà Mai Thị L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 987.5m² (trong đó có 218,7m² đất thổ cư, 768,8m² đất nông nghiệp) và tài sản trên đất, gồm: 08 kiốt diện tích 113,5m²; mái che diện tích 52m²; căn nhà cấp 4 diện tích 195,9m²; mái che có diện tích 173,5m²; sân gạch có diện tích 96m²; 02 cây bưởi; 03 cây đu đủ; 05 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây mai chiếu thủy; 05 cây ổi. Bà Mai Thị L phải chịu trách nhiệm đối với công trình xây dựng trên đất, xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Minh N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 924,5m² (trong đó có 81,3m² đất ở, 843,2m² đất nông nghiệp) và tài sản trên đất là căn nhà bếp có diện tích 81,3m² cùng các công trình do ông N xây dựng trên phần đất ông N được nhận. Ông N phải chịu trách nhiệm đối với công trình xây dựng trên đất, xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

- Bà Mai Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh N số tiền 946.389.133 đồng (Chín trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm tám mươi chín nghìn một trăm ba mươi ba đồng).

- Bà Mai Thị L và ông Nguyễn Minh N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 633847, số vào sổ cấp GCN: CS13241 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/04/2021 cho ông Nguyễn Minh N để cấp lại theo quyết định của bản án này.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/5/2024 Văn phòng C3, ngày 19/4/2024, nguyên đơn bà Mai Thị L; ngày 25/4/2024 bà Nguyễn Thị C1, ngày 26/4/2024 ông Nguyễn Minh N, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Minh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B và Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông T3 đã được toàn bộ hộ gia đình phân chia thửa đất 425 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông T3 có quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N thửa đất trên. Do đó, khởi kiện của bà L là không có căn cứ chấp nhận. Ông N không có hành vi nào đánh đuổi bà L ra khỏi nhà mà vẫn chăm sóc bình thường. Trường hợp cần thiết ông N dành một phần đất, xây căn nhà cho bà L trên thửa đất này sinh sống cho đến khi chết. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông N.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ hồ sơ cung cấp thông tin đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T3, có nguồn gốc theo đơn đăng ký kê khai cấp đất là “Ông bà để lại 1975”.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương đương sự đều xác định quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của ông T3 với bà L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính sách, chủ trương mà ghi thông tin là cấp cho hộ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông T3 với bà L là có căn cứ.

Tuy nhiên, ngày 15/5/2020 thì tất cả những thành viên trong hộ của ông T3 tại thời điểm đó cùng ký, bao gồm cả bà L lập “*Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình*” được công chứng theo quy định của pháp luật. Trong đó, thỏa thuận giao cho ông T3 được hưởng một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W248591 đối với thửa 425, tờ bản đồ số 44 và một phần thửa đất số 225, 258, 259, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.075,0m². Nội dung thỏa thuận của văn bản thỏa thuận như sau: “*Bao gồm các thửa đất của hộ gia đình, như thửa 225, 258, 259, 425, 330, 331, 332, 578, 627 tờ bản đồ số 44, 46, diện tích 4.900,6m² tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương... Để tạo lập tài sản riêng cho ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Văn L1 nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh...*”, xét thấy, nội dung này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: “*Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình*” trên có đầy đủ điều kiện của một giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự là có cơ sở.

Do đó, ngày 22/3/2021 ông Nguyễn Văn T3 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh N được Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 công chứng theo quy định đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thị xã T, diện tích 1.873m² và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này không thể hiện tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 mà bà L, ông T3 đang sinh sống; qua xem xét thẩm định thì thửa đất số 425 thể hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4 là tài sản duy nhất của vợ chồng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đề cập đến các tài sản trên đất, bà L cho rằng ông T3 không

thông báo cho bà biết việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T3 và ông N, nên chỉ có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh N được Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 vô hiệu 01 phần đối với tài sản chung là nhà và cây trồng trên đất do ông T3 và bà L tạo lập, nên bà L được thanh toán giá trị $\frac{1}{2}$ căn nhà cấp 4 và tài sản do vợ chồng tạo lập thời kỳ hôn nhân.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L để xác định chia $\frac{1}{2}$ cả nhà và đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B là có cơ sở chấp nhận 01 phần. Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh N. Chấp nhận 01 phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn T2.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh N. Chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B.

Sửa Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo hướng buộc bị đơn thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản là căn nhà cấp 4 và cây trồng do bà L và ông T3 tạo lập

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị L, bị đơn ông Nguyễn Minh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B và Văn phòng C3 trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn bà Mai Thị L và bị đơn ông Nguyễn Minh N có mối quan hệ là mẹ và con. Bà L tranh chấp tài sản thừa kế với ông Nguyễn Minh N là thừa đất số 425, tờ bản đồ số 44, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất. Nguồn gốc thừa đất số 425 theo đơn đăng ký kê khai, ông Nguyễn Văn T3 (chồng bà L) ghi “*Ông bà để lại 1975*”. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định thừa đất 425 là tài sản chung của ông T3 với bà L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính sách, chủ trương mà ghi thông tin là cấp cho hộ. Do đó, có căn cứ xác định thừa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông T3 với bà L.

[3] Tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc số 471-2023, của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 20/9/2023 thể hiện diện tích đất đo đạc là 1.919,7m², trong đó 7,7m² thuộc đường đất các bên không tranh chấp, vì vậy diện tích đất tranh chấp còn lại 1.912m². Ngoài phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có 126,2m² (trong đó 25,4m² thuộc thửa đất 424 của ông Nguyễn Văn D1; 45,6m² thuộc phần diện tích chính giảm từ thửa 363 của ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn L4, ông Nguyễn Văn N1; 55,2m² thuộc thửa 362 của ông Nguyễn Văn T4 và bà Đỗ Thị L3). Đối với phần diện tích đất liên quan đến các thửa đất giáp ranh thì các phần đất này có ranh giới ổn định là móng gạch xây tô, hàng rào lưới B40, tường kiốt do ông T3 xây dựng. Năm 2019, thửa đất 425 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đo đạc thực tế có sự chứng kiến và ký giáp ranh đối với các chủ đất nêu trên. Do đó, có cơ sở để công nhận phần diện tích đất 1.912m² thuộc quyền sử dụng của ông T3 và bà L.

[4] Đối với tài sản trên đất, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các đương sự đều thống nhất:

- 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu một phần mái ngói, một phần mái tôn, tường gạch xây tô, bên ngoài tường có ốp gạch men, cửa sắt 195,9m²; mái che 173,5m²; sân bê tông 96m²; nhà bếp có kết cấu tường gạch xây tô, tường gạch xây không tô một phần, mái tôn diện tích 81,3m²; 02 cây bưởi; 03 cây đu đủ; 05 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây mai chiếu thủy; 05 cây ổi là tài sản chung của vợ chồng ông T3 và bà L.

- Các tài sản còn lại gồm: 08 ki ốt có kết cấu tường gạch xây tô, mái tôn kèm mái che; 13 căn phòng trọ; 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, mái tôn có gác la phong, nền gạch men là tài sản của ông Nguyễn Minh N tạo lập.

[5] Xét Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P chứng nhận số công chứng 2647, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2020, thấy rằng: các đương sự trong vụ án đều thống nhất tại thời điểm ký Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình trên, thì đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký văn bản là tự nguyện nên văn bản này không bị lừa dối, ép buộc. Tuy nhiên, việc các thành viên hộ gia đình ông T3 ký văn bản thỏa thuận này để nhằm mục đích được ghi rõ như sau “*Để tạo lập tài sản riêng cho ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Văn L1 nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh...*”, văn bản thỏa thuận này không trái pháp luật nhưng nó thể hiện quyền của người sử dụng đất lại không có quyền sử dụng toàn bộ theo Điều 166 Luật Đất đai.

[6] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 chứng nhận số công chứng 1611, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/03/2021: thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được chuyển giao cho ông T3 thông qua văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình ngày 15/05/2020. Văn bản thỏa thuận nêu trên nhằm mục đích “*Để tạo lập tài sản riêng cho ông Nguyễn Văn T3...*” chứ ông T3 không được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử

dụng đất, trong đó có quyền tặng cho toàn bộ tài sản chung của vợ chồng; việc ông T3 được đứng tên quyền sử dụng đất “*nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh*” phù hợp với tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là văn bản do Ủy ban nhân dân phường K, xác nhận việc ông N xây dựng các căn nhà trọ, kiốt vào năm 2020 nhưng chưa xin phép xây dựng, việc chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông T3 thực chất để thực hiện các thủ tục hành chính về kinh doanh nhà trọ. Ngoài ra, trên phần đất này có các tài sản chung của ông T3, bà L là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 195,9m²; mái che có diện tích 173,5m², sân bê tông có diện tích 96m²; 01 nhà bếp diện tích 81,3m². Sau khi ký văn bản thỏa thuận về tài sản thì ông T3 và bà L vẫn sinh sống tại căn nhà này cho đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định mặc dù các bên cùng ký văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình nhưng thực tế đây vẫn là tài sản chung của vợ chồng ông T3 và bà L nên ông T3 và bà L mỗi người có ½ tài sản trên. Khi thực hiện tặng cho ông N thì ông T3 không thông báo cũng như không được sự đồng ý của bà L. Việc ông T3 tự ý định đoạt toàn bộ thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 là vi phạm theo quy định tại Điều 31 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng tặng cho trên bị vô hiệu đối với ½ tài sản của bà L theo Điều 130 của Bộ luật Dân sự. Đối với ½ tài sản của ông T3, ông T3 được quyền tự định đoạt đối với phần tài sản này, việc ông T3 tặng cho ông N là phù hợp. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/3/2021 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận 01 phần; vô hiệu đối với phần tài sản của bà L mà ông T3 tặng cho ông N.

[7] Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 chết để lại cho 8 người thừa kế của ông Nguyễn Văn T3. Phần tài sản của ông T3 trong khối tài sản chung với bà L gồm ½ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích đo đạc thực tế là 1.912m² và ½ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 195,9m²; mái che có diện tích 173,5m²; nhà bếp có diện tích 81,3m², 02 cây bưởi, 03 cây đu đủ, 05 cây dừa, 01 cây khế, 01 cây mít, 02 cây mai chiếu thủy, 05 cây ổi, ông T3 đã tặng cho ông N. Do đó, phần tài sản này không còn là di sản của ông T3 nên không có căn cứ chia thừa kế theo yêu cầu của nguyên đơn.

[8] Với nhận định trên, có căn cứ xác định diện tích đất 1.912m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 195,9m²; mái che có diện tích 173,5m²; nhà bếp có diện tích 81,3m², 02 cây bưởi, 03 cây đu đủ, 05 cây dừa, 01 cây khế, 01 cây mít, 02 cây mai chiếu thủy, 05 cây ổi là tài sản chung của bà L, ông T3 mỗi người được quyền định đoạt ½ tài sản chung. Ông T3 đã tặng cho phần tài sản của ông T3 tương đương ½ cho ông N, còn lại ½ là tài sản của bà L.

[9] Nhận thấy, bà L đang sống trên căn nhà cấp 4 có diện tích 195,9m², đây cũng là chỗ ở duy nhất của bà L; do đó để đảm bảo điều kiện sống của bà L, chia cho bà L diện tích đất có căn nhà cấp 4 diện tích 195,9m² gắn liền tài sản trên đất và phần đất phân chia cho đương sự đều tiếp giáp đường, đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Luật Đất đai, do đó chia cho bà L diện tích là 987,5m² (*trong đó có 218,7m² đất ở, 768,8m² đất nông nghiệp*) cùng với các tài sản gắn liền với đất;

phần diện tích đất còn lại là 924,5m² (trong đó có 81,3m² đất ở, 843,2m² đất nông nghiệp) cùng với các tài sản khác gắn liền với đất giao cho ông N như án sơ thẩm phân chia là đảm bảo quyền lợi cho các bên. Bà L có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị đất chênh lệch đối với phần tài sản của ông T3 tặng cho ông N và công trình trên đất do ông N xây dựng. Ông N có nghĩa vụ hoàn lại ½ giá trị nhà bếp diện tích 81,3m² cho bà L là phù hợp, cụ thể:

[10] Theo biên bản định giá ngày 21/9/2023, đất nông nghiệp có giá 5.500.000 đồng/m², đất thổ cư có giá 8.000.000 đồng/m². Do đó, bà L có trách nhiệm thanh toán cho ông N giá trị đất là 345.000.000 đồng; thanh toán giá trị công trình trên đất là 301.403.250 đồng (phần đất bà L được nhận có 08 kiốt diện tích 113,5m², mái che 52m² do ông N xây dựng); thanh toán ½ giá trị tài sản gồm: căn nhà cấp 4 diện tích 195,9m², mái che có diện tích 173,5m², sân gạch 96m², 02 cây bưởi, 03 cây đu đủ, 05 cây dừa, 01 cây khế, 01 cây mít, 02 cây mai chiếu thủy, 05 cây ổi (trên phần đất bà L được nhận) với số tiền là 392.173.985 đồng. Ông N thanh toán cho bà L ½ giá trị nhà bếp là 92.188.102 đồng. Trừ số tiền ông N phải thanh toán cho bà L thì bà L còn phải thanh toán cho ông N số tiền 946.389.133 đồng là có căn cứ.

[11] Tại cấp phúc thẩm, các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo.

[12] Tuy nhiên, tại sơ đồ bản vẽ của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương không thể hiện số đo các cạnh phần đất phân chia cho nguyên đơn và bị đơn; vì vậy, sơ đồ bản vẽ vị trí phần đất chia cho nguyên đơn và bị đơn được thể hiện các cạnh được kèm theo bản án phúc thẩm.

[13] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu. Nguyên đơn bà Mai Thị L là người cao tuổi nên được miễn; bị đơn ông Nguyễn Minh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B và Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Mai Thị L, bị đơn ông Nguyễn Minh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B và Văn phòng C3.

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Minh N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 chứng nhận số công chứng 1611, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/03/2021 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 chứng nhận số công chứng 1611, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/03/2021 vô hiệu một phần.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L về việc xác định $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích đo đạc thực tế là $1.912m^2$ và $\frac{1}{2}$ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích $195,9m^2$; mái che có diện tích $173,5m^2$; nhà bếp có diện tích $81,3m^2$; 02 cây bưởi; 03 cây đu đủ; 05 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây mai chiếu thủy; 05 cây ổi là tài sản riêng của bà Mai Thị L.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn bà Mai Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Minh N về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất hộ gia đình do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P chứng nhận số công chứng 2647, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2020 vô hiệu. Chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 chết để lại cho 8 người thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 đối với $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích đo đạc thực tế là $1.912m^2$ và $\frac{1}{2}$ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích $195,9m^2$; mái che có diện tích $173,5m^2$; nhà bếp có diện tích $81,3m^2$; 02 cây bưởi; 03 cây đu đủ; 05 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây mai chiếu thủy; 05 cây ổi.

- Bà Mai Thị L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $987,5m^2$ (trong đó có $218,7m^2$ đất thổ cư, $768,8m^2$ đất nông nghiệp) và tài sản trên đất, gồm: 08 kiốt diện tích $113,5m^2$; mái che diện tích $52m^2$; căn nhà cấp 4 diện tích $195,9m^2$; mái che có diện tích $173,5m^2$; sân gạch có diện tích $96m^2$; 02 cây bưởi; 03 cây đu đủ; 05 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây mai chiếu thủy; 05 cây ổi. Bà Mai Thị L phải chịu trách nhiệm đối với công trình xây dựng trên đất, xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Minh N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $924,5m^2$ (trong đó có $81,3m^2$ đất ở, $843,2m^2$ đất nông nghiệp) và tài sản trên đất là căn nhà bếp có diện tích $81,3m^2$ cùng các công trình do ông N xây dựng trên phần đất ông N được nhận. Ông N phải chịu trách nhiệm đối với công trình xây dựng trên đất, xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

- Bà Mai Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh N số tiền 946.389.133 đồng (chín trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm tám mươi chín nghìn một trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Bà Mai Thị L và ông Nguyễn Minh N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 633847, số vào sổ cấp GCN: CS13241 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/04/2021 cho ông Nguyễn Minh N để cấp lại theo quyết định của bản án này.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Mai Thị L đã nộp 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Bà Mai Thị L và ông Nguyễn Minh N mỗi người phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Minh N phải nộp số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho bà Mai Thị L.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.
- Ông Nguyễn Văn N2 phải chịu 114.879.389 đồng (một trăm mười bốn triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm tám mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

III. Án phí phúc thẩm: Bà Mai Thị L đã được miễn; ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B và Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 2.100.000 đồng tại các Biên lai số 0001400 ngày 07/5/2024; Biên lai số 0001401 ngày 07/5/2024; Biên lai số 0001402 ngày 07/5/2024, Biên lai số 0001403 ngày 07/5/2024, Biên lai số 0001404 ngày 07/5/2024, Biên lai số 0001381 ngày 04/5/2024 và Biên lai số 0001476 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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, 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 Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài