

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 112/2025/DS-PT

Ngày 28-02-2025

V/v Tranh chấp đòi 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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 608/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 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 588/2024/QĐ-PT, ngày 25 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 29/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Minh H, sinh năm 1969; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1973; địa chỉ: số B L, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2024); có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Huyền T, sinh năm 1989; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thiên T1, sinh năm 1991; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2024); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Từ Thị Mỹ H1, sinh năm 1971; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt;

2. Ông Lê Minh T2, sinh năm 2001; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt;

3. Bà Lê Quỳnh H2, sinh năm 1992; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt;

4. Bà Trần Hồng N1, sinh năm 1979; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

5. Ông Trần Hoàng T3, sinh năm 1982; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Hồng N1 và ông Trần Hoàng T3: Bà Trần Thiên T1, sinh năm 1991; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2024); có mặt.

6. Bà Trần Thiên T1, sinh năm 1991; địa chỉ: số G tổ G, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Minh H, bị đơn bà Trần Huyền T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2023; đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện các ngày 17/11/2023, ngày 26/6/2024, ngày 16/7/2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Minh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh N trình bày:

Ông Lê Minh H là con của bà Huỳnh Thị L, cha mẹ của bà L là ông Huỳnh Văn C (chết năm 1983) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 1994). Khi còn sống, vợ chồng ông C, bà S có tạo lập được tài sản là căn nhà số A gắn liền với diện tích đất 321m² tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Vào năm 1981, bà Huỳnh Thị L và bà Trần Thị L1 (bà L1 là con của bà Huỳnh Thị T4, là cháu của ông C và bà S) mua căn nhà nêu trên của vợ chồng ông C, bà S với giá 12.000 đồng (mười hai nghìn đồng); trong đó bà L mua 2/3 căn nhà, bà L1 mua 1/3 căn nhà. Sau khi ông C và bà S chết, bà Huỳnh Thị L và ông Bùi Phương Q (con của bà Trần Thị L1) khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị M (là người đang quản lý căn nhà của ông C, bà S) phải giao quyền sở hữu nhà. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 86/DSPT ngày 10/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Sông Bé quyết định:

“Bà Huỳnh Thị L và ông Bùi Phương Q (đại diện cho các con của bà Trần Thị L1) được sở hữu theo kỷ phân mua đổi với 2 căn nhà số A (phía bên trái từ đường nhìn vào) gắn liền với diện tích đất 164m² tọa lạc tại ấp V, xã T.

Giao cho bà Huỳnh Thị M tạm thời quản lý 2 căn nhà 156/C (phía bên phải từ đường nhìn vào) gắn liền diện tích đất 157m² tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương)”.

Thị hành dân sự huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã thi hành xong Bản án dân sự phúc thẩm số 86/DSPT ngày 10/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Sông Bé. Bà Huỳnh Thị L và ông Bùi Phương Q được giao 02 căn nhà 156/C gắn liền với diện tích đất 164m². Ông Bùi Phương Q và bà Huỳnh Thị L thống nhất với nội dung: Bà Huỳnh Thị L được sử dụng diện tích đất 103m²; các con của bà Trần Thị L1 (do ông Q đại diện) được sử dụng diện tích đất 61m². Vị trí đất của bà L và các con của bà L1 được chia nay thuộc thửa số 88 và 89, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Do các con của bà Trần Thị L1 không có nhu cầu sử dụng đất nên ông Bùi Phương Q đại diện cho các con của bà L1 chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 61m² và căn nhà gắn liền với diện tích đất được chia theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 86/DSPT ngày 10/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Sông Bé. Việc mua bán, chuyển nhượng lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T chứng thực ngày 27/8/1998. Ông H đã giao đủ tiền cho ông Q và quản lý đất từ năm 1998 đến nay.

Ngày 09/7/1999, vợ chồng ông bà Huỳnh Thị L và Lê Văn T5 đã viết giấy tặng cho vợ chồng ông Lê Minh H và bà Từ Thị Mỹ H1 diện tích đất 103m² có tứ cận như sau: Đông giáp đất của bà Huỳnh Thị M; Tây giáp đất ông Lê Văn Y (là cha chồng của bà Nguyễn Thị M1); Nam giáp đường liên tỉnh Bình Dương, B (nay là đường ĐT 747B); Bắc giáp đất của bà T6 (nay là bà Tống Thị Liễu H3 – em ruột của bà T6).

Việc tặng cho được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T chứng thực vào ngày 09/7/1999. Năm 2001, ông H tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02583/QSDĐ/TU ngày 21/3/2001 công nhận hộ ông Lê Minh H được quyền sử dụng thửa đất số 88 và 89, tờ bản đồ số 15, diện tích 217m² tọa lạc tại ấp (nay là khu phố), xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (diện tích đất ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất nhận chuyển nhượng của ông Q và phần đất của cha mẹ ông H tặng cho, trong đó có phần đất đang tranh chấp). Diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H tăng so với tổng diện tích đất 164m² vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ dựa trên bản đồ không ảnh. Tuy nhiên, ông H thống nhất với kết quả đo đạc thực tế ngày 10/7/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương.

Bà Huỳnh Thị L (mẹ của ông H) và bà Huỳnh Thị T4 (mẹ của bà Trần Thị C1) là hai chị em ruột nên vào năm 1981 bà L có cho bà C1 cất nhà ở trên diện tích đất 62m² với điều kiện bà C1 chỉ được ở nhờ ngoài ra không có bất cứ quyền nào khác đối với diện tích đất này và gia đình ông H được quyền đòi lại diện tích đất này khi có nhu cầu. Khi ông H kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính có đo đạc, thẩm định thực tế và bà C1 biết nhưng không có ý kiến phản đối. Năm 2008, ông H yêu cầu bà C1 phải trả lại diện tích đất nêu trên nhưng bà C1 không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Năm 2011, ông H khởi kiện bà Trần Thị C1 yêu cầu bà Trần Thị C1 và các con của bà C1 phải trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 62m² thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Lê Minh H. Đất tranh chấp có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 88, tờ bản đồ 15 đứng tên hộ ông Lê Minh H; Tây giáp thửa số 28, tờ bản đồ số 15 của bà Nguyễn Thị M1, ranh giới là tường nhà và tường xây gạch do bà M1 xây dựng; Nam giáp đường ĐT 747; Bắc giáp đất của ông Lê Minh H. Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2012/DSST ngày 26/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương đã xử:

“2. Bà Trần Thị C1 được quyền sử dụng diện tích đất 62m² thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố V, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương (đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02583/QSĐĐ/TU ngày 21/3/2001 đứng tên hộ ông Lê Minh H.

... Bà Trần Thị C1 có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh H và bà Từ Thị Mỹ H1 số tiền 297.000.000 đồng...”

Sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2012/DSST nêu trên bị kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm và cho rằng: Tại Biên bản hòa giải ngày 21/01/1999 của Hội đồng hòa giải xã (nay là phường) T, bà L đã đồng ý cho bà C1 ở nhờ đến khi bà C1 không có nhu cầu sử dụng khu đất này. Bà L tặng cho ông H đất thì bà L có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất tặng cho ông H, đồng thời ông H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thỏa thuận giữa bà L và bà C1, ông H buộc bà C1 trả lại đất khi bà C1 đang còn nhu cầu sử dụng đất là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Vì vậy, Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2013/DSPT ngày 17/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 102/2012/DS-ST ngày 26/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên đồng thời đình chỉ giải quyết vụ án.

Hiện nay, bà Trần Thị C1 đã chết, phần diện tích đất 62m² mà ông H đã yêu cầu bà C1 trả lại trước đây không còn ai sử dụng, các con bà C1 đã có gia đình và có nhà riêng, chỉ có bà Trần Huyền T là con gái của bà C1 vẫn thường về căn nhà này. Vì vậy, ông Lê Minh H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Huyền T trả lại cho hộ ông Lê Minh H phần đất diện tích 62m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02583/QSĐĐ/TU ngày 21/3/2021 đứng tên hộ ông Lê Minh H, trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 36,6m².

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Minh H có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà Trần Thị C1 gồm bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3 và bà Trần Thiên T1 trả lại cho hộ ông Lê Minh H phần đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ

02583QSDD/TU ngày 21/3/2021 đứng tên hộ ông Lê Minh H, trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích 38m² và mái che diện tích 23,8m². Nguyên đơn yêu cầu được sở hữu các tài sản do bị đơn tạo lập trên diện tích đất 64,2m² nêu trên và đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố T.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn; thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá.

2. Theo đơn phản tố đề ngày 03/6/2024; đơn sửa đổi bổ sung đơn phản tố đề ngày 11/6/2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Huyền T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thiên T1 trình bày:

Phần đất tranh chấp hiện nay là phần đất mà bà Huỳnh Thị L (mẹ của ông H) cho bà Trần Thị C1 (mẹ của bà Trần Huyền T) ở từ năm 1981. Lúc này, chỉ làm nhà tạm, đến năm 1995 được sự chấp nhận của bà L, bà C1 đến Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T làm giấy xin xây nhà. Năm 1999, xảy ra tranh chấp giữa bà C1 và bà L, tại Biên bản hòa giải ngày 21/01/1999, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thái Hòa có lập biên bản hòa giải, nội dung biên bản là bà L đồng ý cho bà C1 ở trên đất vĩnh viễn không được quyền tranh chấp, khiếu nại. Thời điểm ông Lê Minh H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C1 không chứng kiến, đồng thời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H là không chính xác vì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau thời điểm mà bà L thỏa thuận cho đất bà C1 nên bị đơn yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H đối với diện tích đất 64,2m² thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà gia đình bị đơn đang sinh sống. Hiện tại, gia đình ông Trần Hoàng T3 đang ở trên căn nhà này. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này bà L đã cho bà C1 ở vĩnh viễn.

Ngoài ra, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích đo đạc thực tế là 38m², mái che diện tích đo đạc thực tế là 23,8m² cho những người thừa kế của bà Trần Thị C1 gồm bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Huyền T và bà Trần Thiên T1; yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02583QSDD/TU ngày 21/3/2021 đứng tên hộ ông Lê Minh H để cấp lại cho những người thừa kế của bà Trần Thị C1 gồm bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Huyền T và bà Trần Thiên T1.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút yêu cầu phản tố; thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá.

3. Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2 và bà Lê Quỳnh H2 cùng thống nhất trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Do bận công việc, đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt các ông, bà.

4. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thiên T1 đồng thời là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1 và ông Trần Hoàng T3 cùng thống nhất trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H về việc đòi tài sản đối với bị đơn bà Trần Huyền T như sau:

1.1 Buộc bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 phải trả lại cho hộ ông Lê Minh H (gồm ông Lê Minh H, bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2 và bà Lê Quỳnh H2) diện tích đất đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02583QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 21/3/2021 cho hộ ông Lê Minh H.

1.2. Buộc hộ ông Lê Minh H (gồm ông Lê Minh H, bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2 và bà Lê Quỳnh H2) phải thanh toán cho bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 30% giá trị của diện tích đất 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền là 385.200.000 đồng (ba trăm tám mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng) và thanh toán giá trị tài sản trên đất là 86.746.320 đồng (tám mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi đồng). Tổng cộng là 471.946.320 đồng (bốn trăm bảy mươi một triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi đồng). Sau khi thanh toán xong, hộ ông Lê Minh H được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 89, tờ bản đồ 15, tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: căn nhà cấp 4 diện tích 38m² và mái che diện tích 23,8m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày hộ ông Lê Minh H thanh toán xong số tiền trên và có trách nhiệm giao diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 diện tích 38m², mái che diện tích 23,8m² cho hộ ông Lê Minh H ngay sau khi hết thời hạn lưu cư.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Huyền T đối với nguyên đơn ông Lê Minh H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/9/2024 người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thiên T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 18/9/2024, nguyên đơn ông Lê Minh H có đơn kháng cáo một phần bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 30% giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn trình bày: Theo các Thông báo số 02/TB-TA ngày 24/01/2024, Giấy triệu tập số 16/2024/GTT-TA, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Căn cứ theo định tại Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013 (vào thời điểm xảy ra tranh chấp, Luật Đất đai năm 2024 chưa có hiệu lực) thì đối với tranh chấp quyền sử dụng đất bắt buộc phải qua hòa giải cơ sở, nhưng lúc này nguyên đơn chưa thực hiện thủ tục hòa giải cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ vụ án, yêu cầu nguyên đơn thực hiện thủ tục hòa giải cơ sở rồi mới khởi kiện lại. Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chuyển quan hệ pháp luật tranh chấp từ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thành “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp và vụ việc chưa tiến hành hòa giải cơ sở tại nơi có đất tranh chấp đã vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng theo quy định tại Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013. Theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về việc trả lại đơn khởi kiện có căn cứ xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn chưa đủ điều kiện khởi kiện. Từ trước đến nay, nhà đất trên là nơi ở duy nhất của gia đình bị đơn, từ khi bà C1 còn sống, bà C1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước, có tiến hành đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị phía gia đình ông H ngăn cản nên không thực hiện được. Sau khi bà C1 mất, nhà đất trên anh chị em bị đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, đó là nơi ở duy nhất của ông T3 và là tài sản duy nhất của anh chị em bị đơn từ hơn 40 năm qua. Hiện tại, gia đình bị đơn không còn nhà đất nào khác để ở. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp nên đề nghị để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, tuy nhiên do gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng đất lâu dài và gia đình có hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tăng % công sức gìn giữ tài sản cho bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2, bà Lê Quỳnh H2 có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất bắt buộc phải qua hòa giải cơ sở nhưng nguyên đơn chưa thực hiện thủ tục hòa giải cơ sở là đã vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng theo quy định tại Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013. Xét thấy, phần đất tranh chấp này đã được hòa giải nhiều lần theo các Biên bản hòa giải ngày 21/01/1999 của Hội đồng hòa giải cơ sở xã (nay là phường) T và Biên bản hòa giải ngày 25/3/2008 của Ủy ban nhân dân phường T nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của đại diện bị đơn.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn xin rút yêu cầu phản tố về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lời trình bày của các đương sự thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp là của nguyên đơn được cha mẹ tặng cho và nhận chuyển nhượng của ông Q. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà Trần Thị C1 là bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 trả lại cho hộ ông Lê Minh H diện tích đất 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn yêu cầu được sở hữu các tài sản do bị đơn tạo lập trên diện tích đất 64,2m² nêu trên và đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn. Bị đơn thừa nhận diện tích đất tranh chấp là gia đình nguyên đơn cho ở nhờ tuy nhiên không đồng ý trả lại vì tại Biên bản hòa giải ngày 21/01/1999 của Hội đồng hòa giải cơ sở xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương thì bà Huỳnh Thị L (mẹ của nguyên đơn) đồng ý cho gia đình bà Trần Thị C1 (mẹ của bị đơn) ở vĩnh viễn, không được đòi lại đất.

[2.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2024 và Mẫu trích lục địa chính có đo đạc số 128-2024 ngày 10/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thì phần đất tranh chấp có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15, tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành

phổ) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02583QSDĐ/TU ngày 21/3/2021 đứng tên hộ ông Lê Minh H, trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích 38m² và mái che diện tích 23,8m².

[2.3] Tại Biên bản định giá ngày 20/6/2024, Hội đồng định giá xác định giá đất là 20.000.000 đồng/m², đất tranh chấp có tổng trị giá là: 20.000.000 đồng x 64,2m² = 1.284.000.000 đồng. Tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 do bà Trần Thị C1 (mẹ của bị đơn) xây dựng năm 1994 có tổng trị giá là 79.549.200 đồng, mái che có tổng trị giá 7.197.120 đồng.

[245] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện bị đơn thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của bà Huỳnh Thị L (mẹ của nguyên đơn) cho bà Trần Thị C1 (mẹ của bị đơn) ở nhờ từ năm 1981. Bà Trần Thị C1 chết vào ngày 12 tháng 8 năm 2021 (theo Trích lục khai tử số 46/TLKT ngày 12/8/2021 của Ủy ban nhân dân phường T), không để lại di chúc. Xét lời thừa nhận của đại diện bị đơn là tình tiết không cần phải chứng minh theo qui định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Lời trình bày của nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ là có căn cứ.

[2.5] Về thời điểm cho ở nhờ: Đại diện bị đơn cho rằng bà L cho bà C1 ở nhờ từ năm 1981 đến năm 1994 thì bà C1 xây dựng nhà. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng bà C1 ở nhờ từ năm 1994. Xét thấy, lời trình bày của các đương sự không thống nhất về thời điểm cho ở nhờ, tuy nhiên tại đơn khởi kiện ngày 04/4/2008 của ông Lê Minh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Thị C1, ông Lê Minh H xác định: *“Mẹ tôi bà Huỳnh Thị L và bà Trần Thị C1 là chỗ họ hàng thân thuộc và tại thời điểm năm 1981 bà C1 không có đất để ở, rất khó khăn trong cuộc sống vì vậy mẹ tôi thương tình dành ra một diện tích đất là 88m² cho bà C1 cất nhà ở...”*. Lời trình bày của ông H nêu trên phù hợp với lời trình bày của bị đơn nên có căn cứ xác định giữa bà L và bà C1 có xác lập giao dịch về cho ở nhờ trên đất từ năm 1981, gia đình bà C1 ở trên đất từ năm 1981 đến nay.

[2.6] Quá trình bà C1 sử dụng đất xảy ra tranh chấp: Theo nội dung Biên bản hòa giải ngày 21/01/1999 của Hội đồng hòa giải cơ sở xã (nay là phường) T, bà Huỳnh Thị L thống nhất như sau: *“...bà L không được bán phần đất bà C1 đã sử dụng làm nhà ở... bà L không được đuổi bà C1 đi nơi khác để đòi lại đất. Bà C1 không được bán phần đất mà bà C1 sử dụng làm nhà ở. Được ở vĩnh viễn...”*. Như vậy, các bên không thống nhất về thời hạn bà C1 phải trả lại đất. Hiện tại, bà C1 đã chết nên thỏa thuận giữa bà L và bà C1 đã chấm dứt theo qui định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các thừa kế của bà Trần Thị C1 phải trả lại diện tích đất tranh chấp là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, bà Trần Thị C1 đã sử dụng đất từ năm 1981, sau khi bà C1 chết, các thừa kế của bà C1 tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng đất, bà Trần Thị C1 đã có công sức đóng góp, tôn tạo làm tăng giá trị đất, gia đình bà C1 có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, là hộ nghèo của địa phương cho nên khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần xác định phần công sức đóng góp của bà C1 tương ứng với 50% giá trị quyền sử dụng đất, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về

việc thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bị đơn. Do đó, cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3 và bà Trần Thiên T1 các khoản tiền sau: Giá trị tài sản trên đất gồm: căn nhà cấp 4 có giá 79.549.200 đồng và mái che tole có giá 7.197.120 đồng; tổng cộng là 86.746.320 đồng; thanh toán 50% giá trị quyền sử dụng đất: 1.284.000.000 đồng x 50% = 642.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 728.746.320 đồng.

[3] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nguyên đơn thanh toán xong số tiền trên và có

trách nhiệm giao diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 diện tích 38m², mái che diện tích 23,8m² cho nguyên đơn ngay sau khi hết thời hạn lưu cư.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 167, 100, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 166 và Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh H.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Huyền T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H đối với bị đơn bà Trần Huyền T về việc “Đòi tài sản”:

- Buộc bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 phải trả lại cho hộ ông Lê Minh H (gồm ông Lê Minh H, bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2 và bà Lê Quỳnh H2) diện tích đất đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02583QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân

huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 21/3/2021 cho hộ ông Lê Minh H.

- Buộc hộ ông Lê Minh H (gồm ông Lê Minh H, bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2 và bà Lê Quỳnh H2) phải thanh toán cho bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 50% giá trị của diện tích đất 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền là 642.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu đồng) và thanh toán giá trị tài sản trên đất là 86.746.320 đồng (tám mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi đồng). Tổng cộng số tiền là 728.746.320 đồng (bảy trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi đồng). Sau khi thanh toán xong số tiền trên, hộ ông Lê Minh H được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 89, tờ bản đồ 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: căn nhà cấp 4 diện tích 38m² và mái che diện tích 23,8m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày hộ ông Lê Minh H thanh toán xong số tiền trên và có trách nhiệm giao diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 64,2m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 tại khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 diện tích 38m², mái che diện tích 23,8m² cho hộ ông Lê Minh H ngay sau khi hết thời hạn lưu cư.

2.2. Đình chỉ yêu cầu phân tố của bị đơn bà Trần Huyền T đối với nguyên đơn ông Lê Minh H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Minh H phải nộp số tiền 2.198.100 đồng (hai triệu một trăm chín mươi tám nghìn một trăm đồng), ông Lê Minh H đã thực hiện xong. Bị đơn bà Trần Huyền T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1, ông Trần Hoàng T3, bà Trần Thiên T1

phải nộp số tiền 5.128.903 đồng (năm triệu một trăm hai mươi tám nghìn chín trăm lẻ ba đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Minh H.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hộ ông Lê Minh H (gồm ông Lê Minh H, bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2 và bà Lê Quỳnh H2) phải chịu số tiền 33.149.853 đồng (ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001734 ngày 11/12/2023 và 2.838.730 đồng (hai triệu tám trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm ba mươi đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000142 ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Hộ ông Lê Minh H (gồm ông Lê Minh H, bà Từ Thị Mỹ H1, ông Lê Minh T2 và bà Lê Quỳnh H2) còn phải nộp thêm số tiền 30.011.123 đồng (ba mươi triệu không trăm mười một nghìn một trăm hai mươi ba đồng).

- Bị đơn bà Trần Huyền T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho bà Trần Huyền T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí còn lại theo Biên lai thu tiền số 0000003 ngày 14/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Minh H và bị đơn bà Trần Thiên T1 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0004256 ngày 16/9/2024 và số 0004280 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Trường hợp Bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS TP. 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**

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

