

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 190/2019/DS-PT

Ngày 20-8-2019

V/v tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho  
ở nhờ, tặng cho quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Anh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2019/TLPT-DS ngày 26/3/2019 về việc “tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho ở nhờ, tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2019/QĐPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 185/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 864/39/20, đường CM, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà L:** Ông Lưu Đình Ng, sinh năm 1968; trú tại: Số 778/7, đường L, tổ 23, khu phố 3, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; tạm trú: 271A, K, khu 9, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Ông Vương Văn N, sinh năm 1952 (có mặt)

2. Bà Phan Thị U', sinh năm 1952 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 864/11/1, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ông Vương Văn N và bà Phan Thị U':* Bà Hồ Thị M, sinh năm 1961; địa chỉ: 29/30C đường Đ, Phường 1, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 14/12/2018).

3. Ông Vương Thanh Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 864/11/1, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Thảo:* Bà Phan Thị U', sinh năm 1952; địa chỉ: Số 864/11/1, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có mặt)

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

1. Bà Trần Hà Ph, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Long, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Ph.

2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1951;

3. Ông Trần Ngọc X, sinh năm 1963;

4. Bà Trần Thị Ch, sinh năm 1965;

5. Bà Nguyễn Phương Th, sinh năm 1979;

6. Ông Nguyễn Minh M, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số 864/39/20, đường CM, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ph, bà Ng, ông X, bà Ch, bà Th, ông M:* Ông Lưu Đình Ng, sinh năm 1968; trú tại: Số 778/7, đường L, tổ 23, khu phố 3, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; tạm trú: 271A, K, khu 9, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 864/39/20, đường CM, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:* Ông Lưu Đình Ng, sinh năm 1968; trú tại: Số 778/7, đường Lê Hồng Phong, tổ 23, khu phố 3, phường Phú Thọ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; tạm trú: 271A, Nguyễn Thị Minh Khai, khu 9, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có mặt).

8. Bà Nguyễn Thị K(chết ngày 24/5/2018).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K:

8.1. Bà Trương Thị Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 10, khu phố 3, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

8.2. Ông Trương Hoài Ph, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 765/2B, khu phố 3, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

8.3. Bà Trương Thanh Thủy, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 765/2B, khu phố 3, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

8.4. Ông Vương Thiết Tr, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 864/11/1, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Tr:* Bà Phan Thị U, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 864/11/1, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có mặt).

1. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một; địa chỉ: Số 1, đường, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Võ Thị Lý – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu Một (văn bản ủy quyền ngày 18/12/2017) (có đơn xin vắng mặt)

11. Bà Vương Thị Hoàng H, sinh năm 1955; địa chỉ: số E110/48, tổ 48, khu 6, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông Vương Văn Đ, sinh năm 1941; địa chỉ: Số 864/44, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1936; địa chỉ: Số 864/46/1, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

+ Bà Lý Thúy Q, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 864/39/12, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 864/48, tổ 40, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có mặt).

+ Ông Nguyễn Văn Mi, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 864/63/21/15, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 864/63/21/15, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Vương Văn N và bà Phan Thị U.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo nội dung án sơ thẩm:***

***- Nguyên đơn trình bày:***

Năm 1964, bà Nguyễn Thị A mở lò gốm sứ tại nhà tọa lạc tại số 864/39/11/1, tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một. Năm 1966, ông Trần Thủy là chồng bà A chết.

Năm 1976, bà A làm vất vả nên thuê thêm ông Vương Văn Ph. Do ông Ph ở xa nên trưa ở lại ăn cơm với gia đình bà A, tối về nhà. Vì ở xa ông Ph hay đi làm trễ giờ nên ông Ph có đặt vấn đề với bà A cho ở lại nhà để tiện công việc, đi lại đỡ vất vả. Thấy ông Ph ở xa nên bà A đồng ý để cho ông Ph ở lại và bố trí cho ông Ph ở tại chòi tranh, diện tích khoảng 50m<sup>2</sup>, chòi này do ông Thủy làm năm 1964 để trông coi gốm sứ.

Năm 1977, ông Ph đặt vấn đề xin bà A cho vợ ông Ph là bà Đinh Thị Ch đến cùng làm, đồng thời cho các con tới ở chung để tiện lo cho con cái. Bà A có tình thương người nên đồng ý để vợ con ông Ph cùng tới ở.

Năm 1980, căn chòi tranh hư hỏng, mưa dột nên bà A cho người xây lại bằng gạch gốm có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>, lợp ngói cho gia đình ông Ph ở và yên tâm hơn vào mùa mưa gió. Quá trình ở gia đình ông Ph có làm thêm công trình phụ như sân, bếp sử dụng với tổng diện tích sử dụng hơn 300m<sup>2</sup>.

Năm 1983, do làm lò gốm sứ ngày càng không hiệu quả nên bà A ngưng hoạt động, đồng thời công nhân cũng nghỉ hết chỉ còn gia đình ông Ph xin ở lại một thời gian sẽ chuyển đi. Sau đó, nhiều lần bà A yêu cầu vợ chồng ông Ph chuyển đi chỗ khác để trả lại nhà đất cho bà A để bà A chia đất cho con vì nhà bà A rất đông con nhưng vợ chồng ông Ph năn nỉ ở lại thêm một thời gian.

Năm 1997, ông Ph bị bệnh nặng, bà A sợ ông Ph chết trên nhà đất của mình nên yêu cầu ông Ph về nhà riêng ở tại tổ 48, khu phố 6, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và ông Ph chết ở đó, còn vợ ông Ph cùng các con vẫn ở trên nhà đất của bà A.

Năm 2015, bà Ch cũng bị bệnh nặng nên về lại nhà riêng ở khu phố 6, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và chết tại đó. Hiện nay, con ông Ph, bà Ch là Ông Vương Văn N cùng vợ là bà Phan Thị Ư đang ở và có ý định chiếm giữ, không chịu trả lại cho gia đình bà L.

Phần nhà đất gia đình ông N đang sử dụng là của gia đình bà L đo đạc thực tế diện tích 517m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 6.319,7m<sup>2</sup> của gia đình bà L. Đất có nguồn gốc của mẹ bà L là bà Nguyễn Thị A mua năm 1952 của bà Đặng Thị Q, có đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 00873 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 24/4/2003. Gia đình bà L đã sử dụng ổn định từ năm 1952 tới nay, đã đóng thuế đầy đủ.

Từ năm 1995 đến nay rất nhiều lần gia đình bà A, bà L yêu cầu ông Ph, bà Ch sau đó là ông N, bà Ư trả lại đất và nhà cho gia đình bà L để gia đình làm thủ tục chia đất thừa kế cho anh em, con cháu trong gia đình nhưng ông N không trả, thậm chí ông N, bà Ư còn lợp lại tôn và làm thêm công trình phụ để nhằm chiếm đoạt đất của gia đình bà L. Gia đình ông N, bà Ư chỉ ở tạm thời và không

có giấy tờ gì để chứng minh nên gia đình bà L yêu cầu ông N, bà U trả lại nhà đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 27/10/2016, tại phường CN, gia đình ông N, bà U cho rằng phần đất gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc từ năm 1954, cha của ông Ph làm thuê cho ông H, do ông H là người Hoa không mua được đất nên nhờ ông Ph mua dùm từ thầy Giáo D, ông Th chồng bà A cũng có ý muốn mua nên có hứa nếu mua được đất sẽ cho gia đình ông Ph một phần. Vì thế ông Ph đồng ý để cho thầy giáo D bán cho ông Th phần đất trên và gia đình ông Ph chuyển xuống phần đất hơn 300m<sup>2</sup> để ở và sinh sống nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Tại các biên bản lấy lời khai, hòa giải tại Tòa án ông N, bà U khai phần đất nhà ông bà đang sử dụng là do cha mẹ của ông mua lại của ông Thủy, bà A từ trước năm 1975, lúc thì khai do cha mẹ của ông làm gôm cho bà A nên bà A cho nhưng không có giấy tờ chứng minh. Ngoài ra, có những lời khai của ông N, bà U thừa nhận phần đất tranh chấp là của gia đình bà L (BL 20, 21, 259), nếu bà L muốn lấy lại đất thì phải cho ông N, bà U một phần đất để ở và số tiền để xây dựng nhà; cách đây khoảng 10 năm có lần ông N, bà U có xin là cho ông bà mua lại mảnh đất đó nhưng bà A không đồng ý bán do lời hứa là bà đã cho (BL 91).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U599774, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00873, cấp ngày 24/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị A diện tích 6.319m<sup>2</sup> thì phần đất 517m<sup>2</sup> gia đình ông N, bà U đang sử dụng là một phần trong tổng diện tích 6.319m<sup>2</sup> là của gia đình bà A. Từ khi bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay chưa có giấy tờ thể hiện đã cho, tặng hoặc sang nhượng phần đất này cho gia đình ông N, bà U. Ngoài ra ông Ph, bà Ch còn có nhà đất ở khu phố 6, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Khi ông Ph, bà Ch chết cũng làm đám tang tại nhà trên khu đất này), hiện nhà đất này do bà H là con gái út của ông Ph đang quản lý, sử dụng.

Do đó, phía nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận căn nhà và 200m<sup>2</sup> đất hiện ông N, bà U đang ở là của ông Ph vì đây là đất của gia đình bà L cho ở nhờ. Buộc ông N, bà U có trách nhiệm trả lại cho gia đình bà L diện tích đất 517m<sup>2</sup> đất, trên đất có căn nhà cấp 4 và các cây trồng trên đất. Yêu cầu ông N, bà U tháo dỡ các công trình phụ như nhà tắm, bếp, nhà vệ sinh để trả lại hiện trạng cho gia đình bà L, gia đình bà L đồng ý hỗ trợ cho ông N, bà U 150.000.000 đồng.

**- Bị đơn trình bày:**

+ Ông Vương Văn N trình bày:

Ngày 24/01/2018, bị đơn phản tố không đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 200m<sup>2</sup> cùng căn nhà gắn liền với diện tích đất nêu trên trong tổng số diện tích đất tranh chấp 517m<sup>2</sup> và trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 517m<sup>2</sup> là của bà Nguyễn Thị A cho cha của ông (là ông Vương Văn Ph), do trước đây chồng bà A hứa nếu ông Ph mua được đất thì cho ông Ph một

góc đất để ở (chính là phần đất hiện nay đang tranh chấp), khi đó ông Ph mua dùm được đất nên chồng bà A đã cho ông Ph phần đất này. Sau khi chồng bà A cho đất, lúc đầu là phần đất hoang và ông Ph đã khai phá, cất nhà, trồng cây trái và sinh sống ổn định trên đất.

Năm 1966, chồng bà A chết, bà A đến gặp ông Ph để yêu cầu cùng đóng thuế đất (mỗi năm 01 gia lúa). Khi ông Ph chết, ông và gia đình tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất này. Từ năm 1991, ông N đến gặp bà A đưa 50.000 đồng và phụ đóng thuế nhưng bà A yêu cầu đưa 100.000 đồng, năm sau yêu cầu đưa 200.000 đồng và năm tiếp theo yêu cầu đưa 400.000 đồng, do làm ăn khó khăn nên ông N không đưa mà đến Tết cầm tiền đến đưa thì bà A không nhận. Do là chỗ thâm tình và cũng không hiểu biết về pháp luật nên khi vợ chồng bà A cho phần đất này, ông Ph không làm giấy tờ gì và cũng không đăng ký kê khai tại chính quyền địa phương, tuy nhiên gia đình ông đã dựng nhà, sống ổn định tại phần đất này từ năm 1954. Đây là chỗ ở duy nhất của gia đình nên mong muốn Tòa án xem xét để gia đình tiếp tục được sử dụng phần đất này. Nhà là do ông Ph xây dựng, sau này vợ chồng ông sửa chữa lại thêm như hiện trạng hiện nay.

Ông N yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng và được công nhận phần đất diện tích 200m<sup>2</sup> gắn liền ngôi nhà đang sinh sống. Đối với phần diện tích đất 317m<sup>2</sup>, vì không có giấy tờ, không đăng ký kê khai nên ông đồng ý trả lại cho phía gia đình bà A phần đất này.

**+ Bà Phan Thị U' trình bày:**

Thông nhất với trình bày của Ông Vương Văn N, đồng ý trả lại cho gia đình bà A diện tích 317m<sup>2</sup> và xin được tiếp tục sử dụng phần đất 200m<sup>2</sup> có nhà của vợ chồng ông bà sửa chữa và đang sử dụng.

Đối với những cây trồng có trên đất mà Tòa án đã xác minh là do ông Vương Văn Ph trồng, không phải do gia đình bà A trồng như phía nguyên đơn trình bày. Ông Ph cũng không phải là người làm thuê cho bà A, nhà trên đất cũng do ông Ph xây cất nên, không phải làm thuê lò gốm như đại diện nguyên đơn khai. Năm 1954 bà A cho đất ông Ph, sau đó ông Ph khai phá và đổ đất, khoảng năm 1956 ông Ph cất chòi lá mía để cả gia đình ở, đến năm 1958 thì lá mía hư nên sửa nhưng vẫn thay bằng lá mía, đến năm 1960 ông Ph sửa lại nhà xây bằng gạch lò chén và lợp ngói âm dương, nền đất. Trong quá trình sử dụng nhà bị hư, cho đến khoảng năm 1980 vợ chồng bà sửa nhà lại: Nâng nền, lát gạch men, gắn cửa sắt + kiềng, vách tường xây lại bằng gạch ống (tô, sơn nước), mái vẫn còn là mái ngói, cách đây khoảng vài năm vợ chồng bà thay ngói và lợp tôn như hiện nay. Cũng trong thời gian xây lại nhà bằng gạch, vợ chồng bà đã làm công trình phụ như nhà bếp, nhà tắm + vệ sinh. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là không đúng.

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

**+ Bà Trần Hà Ph, bà Nguyễn Thị Ng, ông Trần Ngọc X, Bà Trần Thị Ch, bà Nguyễn Phương Th, ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa**

*quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Klà bà Trương Thị Thanh, ông Trương Hoài Phong, bà Trương Thanh Thủy trình bày:* Buộc ông N, bà U có trách nhiệm trả lại cho gia đình bà A diện tích đất 517m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà cấp 4 và các cây trồng trên đất. Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn đã trình bày.

+ *Bà Vương Thị Hoàng Hương trình bày:* Bà là em gái ruột của ông N, là con của ông Vương Văn Ph (chết năm 1997) và bà Đinh Thị Ch (chết 2015). Phần đất gia đình bà L đang tranh chấp là đất của bà A cho ba của bà, nhà trên đất là do ông Ph xây dựng lên. Do trước đây nhà quá nhỏ, nên khi bà đi làm dành dụm được tiền và có nhờ bà Ch đứng mua phần đất ở khu 6, phường CN (nhà hiện nay bà đang ở), sau đó bà rước ông Ph và bà Ch về ở chung, nhưng ông Ph và bà Ch vẫn đi về ngôi nhà ông N đang ở, khi làm thủ tục giấy tờ có ghi là đất của mẹ cho nhưng thực tế đây là tài sản riêng của bà, không phải của ông Ph, bà Ch như trình bày của phía nguyên đơn. Ông Ph, bà Ch chết không để lại tài sản gì, chỉ có ngôi nhà mà hiện nay ông N đang ở. Hiện nay, việc tranh chấp bà không có ý kiến gì, mọi việc do ông N quyết định.

+ *Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một trình bày:* Ngày 03/3/2001, bà Nguyễn Thị A có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với khu đất tổng diện tích 6.319,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 2, 3 tờ bản đồ 46 tọa lạc tại phường CN. Đơn của bà A được UBND phường CN xác nhận ngày 07/7/2002. Ngày 24/4/2003, hộ bà Nguyễn Thị A được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số 00873QSDĐ với tổng diện tích 6.319,7m<sup>2</sup>. Việc UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số 00873QSDĐ ngày 24/4/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị A được thực hiện phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm cấp. GCNQSDĐ số 00873QSDĐ ngày 24/4/2003 được ghi là hộ bà Nguyễn Thị A là theo mẫu chung. Đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật hiện hành giải quyết vụ việc theo quy định.

**- Người làm chứng trình bày:**

+ *Ông Vương Văn Đ trình bày:*

Ông là hàng xóm của bà L, ông N, bà U. Ông sinh sống tại địa phương này từ năm 1960, khi ông sinh sống tại đây đã thấy có nhà của ông Ph sinh sống cùng ông N, sau đó ông Ph có sửa chữa lại nhà. Nguồn gốc nhà đất này của ai ông không biết. Ông Ph làm thuê (quét lò) cho nhiều người.

+ *Ông Nguyễn Văn Xuân trình bày:*

Ông là hàng xóm của ông N, bà U, bà L. Ông sinh ra và lớn lên tại khu phố này. Lúc ông còn nhỏ, có thấy trên phần đất này có 01 căn nhà lá do ông Ph cất, sau sửa lại thành nhà vách tường nhưng thời gian sửa ông không biết. Ông không biết nguồn gốc khu đất tranh chấp này cho ở nhờ hay không, chỉ biết gia đình ông Ph đã ở từ rất lâu, khi ông N có vợ và có con thì ông Ph đến nhà một người con khác để ở nhưng thỉnh thoảng có về lại ngôi nhà này. Ông thấy ông

Ph có trồng một số cây trái xung quanh nhà. Ông Ph làm thuê (quét lò) cho nhiều người.

+ Ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông là hàng xóm của bà L, ông N và bà U; ông sinh ra và lớn lên tại đây. Ông biết nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà L với ông N, bà U là của bà A (tên thường gọi là bà H). Trước đây bà A có cho ông Ph (ba của ông N) ở nhờ trên đất cùng các con, sau khi ông Ph chết thì ông N vẫn sinh sống cùng vợ con ông N. Trước đây ông Ph ở là nhà tạm nhưng ai làm ông không biết, nhưng ngôi nhà cấp 4 hiện nay là do ông N xây dựng. Ông Ph sinh sống tại khu đất này và ai thuê gì ông làm đó chứ không làm riêng cho bà A. Trước đây khoảng năm 1990, gia đình ông (do chị gái ông là bà Nguyễn Thị Tr đại diện) có bán cho ông N, bà U một phần đất khoảng 500m<sup>2</sup> với giá 03 chỉ vàng và ông N, bà U là người trực tiếp trao đổi, giao vàng, nhận đất. Sau khi ông được cấp sổ thì ông N và bà U làm thủ tục bán lại cho ông Bảy khoảng 190m<sup>2</sup>, phần đất còn lại ông N và bà U để cho con trai là Vương Trùng V đứng tên và cất nhà ở.

+ Bà Nguyễn Thị Trắng trình bày:

Năm 1990, bà có bán cho ông N, bà U phần đất khoảng 500m<sup>2</sup> tại thửa số 92, tờ bản đồ số 46 với giá 03 chỉ vàng. Sau đó ông N, bà U bán lại cho ông Trần Văn B 190m<sup>2</sup>, phần đất còn lại năm 2006 bà U yêu cầu bà Tr làm thủ tục cho con trai tên Vương Trùng V đứng tên, sau đó ông N và bà U xây nhà cấp 4 cho con trai Vương Trùng V ở.

+ Bà Lý Thúy Quỳnh trình bày:

Bà là hàng xóm của bà L. Bà sinh sống ở đây từ nhỏ nên biết nguồn gốc đất này của bà A (mẹ bà L). Sau năm 1960 bà A mở lò gốm thuê nhiều người làm, đến năm 1970 thì bà A thuê ông Ph đến làm. Sau đó vợ con ông Ph cùng đến ở trong nhà tạm do bà A làm, sau này nhà dột nên bà A xây dựng lại để gia đình ông Ph ở để ông Ph yên tâm làm việc. Sau năm 1980, bà A không làm gốm nữa nên yêu cầu ông Ph trả lại nhà, đất nhưng ông Ph không trả.

+ Nguyễn Minh T trình bày:

Ông là cháu rể của bà L, năm 2000 ông kết hôn cùng cháu ruột của bà L. Ông có nghe bà A (bà ngoại vợ) khi còn sống nói nhà đất ông N, bà U đang ở là của bà A cho ở nhờ, bà A đã nhiều lần yêu cầu trả nhưng ông N và bà U không trả.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 517m<sup>2</sup>, trên đất tranh chấp có: Nhà cấp 4 (vách tường gạch, mái tole xi măng, nền gạch men, cửa sắt), 01 nhà tạm (cột cây, mái ngói, vách tole, nền xi măng), 01 nhà vệ sinh (tường xây tô, mái tole, nền gạch men), 01 hồ nước (xây tô), 01 giếng khoan và một số cây trái như: 02 cây đào, 01 cây mận, 01 cây xoài, 01 cây sầu riêng, 02 cây mít.

Theo biên bản định giá ngày 09/11/2017, thể hiện đất nông nghiệp có giá 1.500.000 đồng/1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4 có giá 177.393.600 đồng, 01 nhà tạm có giá 5.481.200 đồng, 01 nhà vệ sinh 1.066.000 đồng, 01 hồ nước 781.000 đồng, 01 giếng khoan 4.600.000 đồng, các cây trái có tổng giá trị là 1.300.000 đồng.

\* Tại Bản án sơ thẩm số 105/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Kim L đối với Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U, Ông Vương Thanh Th về việc “Tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho ở nhờ”.

- Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U, Ông Vương Thanh Th có trách nhiệm di dời các vật dụng sinh hoạt cá nhân để trả lại cho Bà Trần Thị Kim L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (con, cháu của bà Nguyễn Thị A) phần đất có diện tích 517m<sup>2</sup> là một phần thuộc thửa số 2 + 3 tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại khu 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Trần Thị Kim L cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Các con của bà Nguyễn Thị K (Trương Thị Th, Trương Hoài Ph và Trương Thanh Th), Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Thị T; con của ông Nguyễn Văn M (Nguyễn Phương Th, Nguyễn Minh M), Trần Ngọc X, Trần Thị Ch có trách nhiệm bồi hoàn cho bị đơn các tài sản trên phần đất này gồm (nhà cấp 4 có giá trị 177.393.600đ, nhà tạm 5.481.200đ, nhà vệ sinh 1.066.000đ, hồ chứa nước 781.000đ, 01 giếng khoan 4.600.000đ, các cây trái có tổng giá trị là 1.300.000đ + trích 20% công sức (tính trên 517m<sup>2</sup>) là 155.100.000đ.

Tổng số tiền Bà Trần Thị Kim L, các con của bà Nguyễn Thị K(Trương Thị Th, Trương Hoài Ph và Trương Thanh Th), Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Thị T; con của ông Nguyễn Văn Một (Nguyễn Phương Th, Nguyễn Minh M), Trần Ngọc X, Trần Thị Chi có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn là 345.721.800đ (ba trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi một ngàn tám trăm đồng).

Sau khi thanh toán xong, Bà Trần Thị Kim L, các con của bà Nguyễn Thị K(Trương Thị Thanh, Trương Hoài Phong và Trương Thanh Thủy), Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Thị T, con của ông Nguyễn Văn Một (Nguyễn Phương Th, Nguyễn Minh M), Trần Ngọc X, Trần Thị Chi được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4 (vách tường gạch, mái tole xi măng, nền gạch men, cửa sắt), nhà tạm (cột cây, mái ngói, vách tole, nền xi măng), nhà vệ sinh (tường xây tô, mái tole, nền gạch men), hồ nước (xây tô), 01 giếng khoan; một số cây trái như: 02 cây đào, 01 cây mận, 01 cây xoài, 01 cây sầu riêng, 02 cây mít.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc ngôi nhà cấp 4 trên đất là tài sản của bà Nguyễn Thị A.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông N, bà U về việc công nhận 200m<sup>2</sup> đất gắn liền ngôi nhà cấp 4 là của bị đơn.

4. Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U, Ông Vương Thanh Th được quyền lưu cư trong thời gian 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2018 bị đơn Ông Vương Văn N và bà Phan Thị U kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 105/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, bà Vương Thị Hoàng Hương và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị K(Trương Thị Thanh, Trương Hoài Phong, Trương Thanh Thủy) có đơn xin vắng mặt; những người làm chứng vắng mặt đã có lời khai, có đơn xin vắng mặt nên căn cứ 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Đối với ông Vương Thiết Trí là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đúng về phía bị đơn nhưng trong phần tuyên án Tòa chưa tuyên trách nhiệm di dời các vật dụng sinh hoạt cá nhân để trả lại đất cho các đồng thừa kế của bà A do Bà Trần Thị Kim L đại diện là có thiếu sót.

Về nội dung:

[1] Theo Đơn khởi kiện ngày 11/8/2016, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/11/2016; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/01/2018, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U và Ông Vương

Thanh Th về việc yêu cầu ông N, bà U và ông Thảo trả lại diện tích đất (đo đạc thực tế) 517m<sup>2</sup> mà nguyên đơn cho rằng bà A cho gia đình ông Vương Văn Ph (là cha của bị đơn Ông Vương Văn N) ở nhờ từ năm 1976. Diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 6.319,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế diện tích đất hiện nay là 6.222,8m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 2 + 3, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00873QSDĐ ngày 24/4/2003 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A.

Nguyên đơn trình bày đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị A mua của bà Đặng Thị Quới theo tờ bán đất trọn sở ngày 22/9/1952 có vi chứng của tỉnh trưởng Thủ Dầu Một ngày 24/9/1952. Ngày 20/9/1985, bà A đăng ký ruộng đất và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 775 ĐKRĐ với tổng diện tích 6.900m<sup>2</sup> và ngày 24/4/2003, hộ bà A được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

[2] Xét, về quan hệ nhân thân của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L là con của ông Trần Thủy (chết) và bà Nguyễn Thị A (chết năm 2001). Bà A và ông Thủy có tất cả 08 người con chung gồm có:

1. Nguyễn Thị K(chết ngày 24/5/2008), bà Kcó chồng là Trương Văn Ph (chết năm 1939), bà Kcó 03 người con là:

1.1. Trương Thị Thanh

1.2. Trương Hoài Phong

1.2. Trương Thanh Thủy

2. Nguyễn Thị Ng

3. Nguyễn Thị T

4. Nguyễn Văn Một (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là:

4.1. Bà Trần Hà Ph (vợ)

4.2. Nguyễn Phương Th (con)

4.3. Nguyễn Minh M (con)

5. Trần Thị Kim Liên

6. Trần Văn Trương (chết năm 2003) không có vợ con.

7. Trần Ngọc X

8. Trần Thị Chi.

[2.1] Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận đứng ra đại diện cho gia đình là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thủy và bà A để khởi kiện nhưng nguyên đơn bà L không cung cấp văn bản ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thanh, ông Trương Hoài Phong, bà Trương Thanh Thủy, bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Hà Ph, bà Nguyễn Phương Th, ông

Nguyễn Minh M, bà Trần Ngọc X, Bà Trần Thị Ch ủy quyền cho bà L để khởi kiện vụ án. Tuy nhiên, tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai (BL số 103-130, 341-342, 348-349, 355-356) những người thừa kế của bà A đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L.

[2.2] Căn cứ theo GCNQSDĐ số U 599774, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00873QSDĐ ngày 24/4/2003 và Công văn số 1207/TNMT ngày 19/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xác định diện tích đất 6.319,7m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở 150m<sup>2</sup>, 237m<sup>2</sup> đất vườn, 5932,7m<sup>2</sup> đất lâu năm (đo đạc thực tế 6.222,8m<sup>2</sup>) được cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Nguyễn Thị A. Cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ bà Nguyễn Thị A gồm những ai, từ đó xác minh, điều tra làm rõ nguồn gốc đất để xác định tư cách tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đã có đơn xin xét xử vắng mặt, một số người ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Đình Ng. Trong suốt quá trình tố tụng, những người nêu trên đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập, đơn kháng cáo nên thiếu sót trên không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[3] Nguyên đơn trình năm 1976, bà A có cho vợ chồng ông Ph, bà Ch (là cha mẹ của ông N) đến ở nhờ trên đất do ông Ph làm vườn cho bà A và khi đó nhà ông Ph ở xa nên ở lại để thuận tiện việc đi làm. Bà A cho ông Ph ở nhờ trên căn nhà lá được gia đình bà A xây dựng năm 1964, sau đó, đến năm 1980, bà A xây dựng lại căn nhà trên bằng gạch gồm có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>, lợp ngói cho gia đình ông Ph ở. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông Ph lợp lại mái bằng ngói âm dương.

Năm 1983, bà A ngưng hoạt động lò gốm sứ, đồng thời công nhân cũng nghỉ hết chỉ còn gia đình ông Ph xin ở lại một thời gian sẽ chuyển đi nhưng vợ chồng ông Ph năn nỉ ở lại thêm một thời gian.

Hiện nay, con ông Ph, bà Ch là Ông Vương Văn N cùng vợ ông N là bà Phan Thị Ư đang ở và có ý định chiếm giữ, không chịu trả lại cho gia đình bà L. Phần nhà đất gia đình ông N đang sử dụng là của gia đình bà L đo đạc thực tế diện tích 517m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 6.319,7m<sup>2</sup> của gia đình bà L.

[4] Bị đơn Ông Vương Văn N và bà Phan Thị Ư có Đơn phản tố ngày 24/01/2018, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 200m<sup>2</sup> cùng căn nhà gắn liền với diện tích đất nêu trên trong tổng số diện tích đất tranh chấp 517m<sup>2</sup> và trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị A cho cha của ông (là ông Vương Văn Ph), do trước đây chồng bà A hứa nếu ông Ph mua được đất thì cho ông Ph một góc đất để ở (chính là phần đất hiện nay đang tranh chấp). Sau khi được cho đất, ông Ph đã khai phá, cất nhà, trồng cây trái và sinh sống ổn định trên đất. Năm 1966, chồng bà A chết, bà A đến gặp ông Ph đề yêu cầu cùng đóng thuế đất (mỗi năm 01 gia lúa). Khi ông Ph chết, ông N và gia đình tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất này từ năm 1991. Do không hiểu biết về pháp luật nên khi vợ chồng bà A cho phần đất này, ông Ph không làm giấy tờ

gì và cũng không đăng ký kê khai tại chính quyền địa phương. Đây là chỗ ở duy nhất của gia đình bị đơn ông N, bà U nên đề nghị được công nhận phần đất 200m<sup>2</sup> nêu trên.

Đối với diện tích đất 317m<sup>2</sup> còn lại vì không có giấy tờ, không đăng ký kê khai nên bị đơn ông N, bà U đồng ý trả lại cho phía gia đình bà A.

[5] Căn cứ GCNQSDĐ số U 599774, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00873QSDĐ ngày 24/4/2003 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A và Công văn số 1207/TNMT ngày 19/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 517m<sup>2</sup> là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn Ông Vương Văn N và bà Phan Thị U có đơn phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 200m<sup>2</sup> cùng căn nhà gắn liền với diện tích đất nêu trên và trình bày đất là do bà A cho ông Ph (cha của ông N) nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày nêu trên, nguyên đơn cũng không thừa nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 517m<sup>2</sup> và không chấp nhận yêu cầu phản tố của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, xét thời gian sử dụng đất của gia đình bị đơn từ trước năm 1975, ông Ph, ông N có công gìn giữ, cải tạo đất nên cần trích công sức cho bị đơn 20% giá trị khu đất đang sử dụng (517m<sup>2</sup>), theo giá Hội đồng đã định là 517m<sup>2</sup> x 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup> = 775.500.000 đồng x 20% = 155.100.000 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng) là phù hợp.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện bị đơn hoàn trả ngôi nhà cấp 4 có trên đất tranh chấp, đại diện nguyên đơn cho rằng nhà do bà A xây dựng nhưng nguyên đơn cũng không có giấy tờ chứng minh, điều này không được bị đơn thừa nhận. Căn cứ lời khai của những người làm chứng lớn tuổi thì trước đây ông Ph sử dụng là nhà tạm bằng lá (điều này cũng được nguyên đơn thừa nhận), sau này quá trình sử dụng ông Vương Văn Ph, Ông Vương Văn N cải tạo, sửa chữa như hiện nay. Ngoài ra, lời khai của nguyên đơn có sự mâu thuẫn là từ năm 1983, bà A đã yêu cầu ông Ph trả nhà đất trong khi đó cũng chính nguyên đơn khai là sửa chữa, lợp lại ngôi nhà để cho gia đình ông Ph ở, thời gian gần đây thì gia đình ông N có sửa chữa thêm. Như vậy, không có căn cứ để xác định ngôi nhà cấp 4 mà ông N, bà U đang sử dụng là của bà A. Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận ngôi nhà do bị đơn hiện đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc của bà A là phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Xét, đây là ý chí tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về nội dung: Nhằm tạo điều kiện cho bị đơn có thời gian tìm chỗ ở mới, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa án sơ thẩm đối với thời gian lưu cư từ 3 tháng tăng lên 6 tháng.

Về tố tụng: Cần phải khắc phục việc xác định nghĩa vụ thi hành án đối với ông Vương Thiết Trí là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; đồng thời sửa cách tuyên án đối với người được thi hành án là Bà Trần Thị Kim L cùng các đồng thừa kế của bà A.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tăng thời gian lưu cư; xác định nghĩa vụ thi hành án đối với ông Vương Thiết Trí là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; đồng thời sửa cách tuyên án đối với người được thi hành án là Bà Trần Thị Kim L cùng các đồng thừa kế của bà A.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N, bà U là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Vương Văn N và bà Phan Thị U'.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Kim L đối với Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U', Ông Vương Thanh Th về việc “Tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho ở nhờ, tặng cho quyền sử dụng đất”.

- Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U', Ông Vương Thanh Th và ông Vương Thiết Trí có trách nhiệm di dời các vật dụng sinh hoạt cá nhân để trả lại phần đất có diện tích 517m<sup>2</sup> là một phần thuộc thửa số 2 + 3 tờ bản đồ số 46 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U599774, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00873QSĐĐ ngày 24/4/2003 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A cùng các tài sản, cây trái gắn liền trên đất tọa lạc tại khu 5, phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cho các đồng thừa kế của bà A do Bà Trần Thị Kim L đại diện nhận (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

- Các đồng thừa kế của bà A do Bà Trần Thị Kim L đại diện có trách nhiệm bồi hoàn giá trị cho bị đơn các tài sản trên phần đất này gồm (nhà cấp 4 có giá trị 177.393.600 đồng, nhà tạm 5.481.200 đồng, nhà vệ sinh 1.066.000 đồng, hồ chứa nước 781.000đ, 01 giếng khoan 4.600.000 đồng, các cây trái có tổng giá trị là 1.300.000 đồng + trích 20% công sức (tính trên 517m<sup>2</sup>) là 155.100.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Tổng số tiền các đồng thừa kế của bà A do Bà Trần Thị Kim L đại diện có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn là 375.721.800 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi một nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi thanh toán xong, các đồng thừa kế của bà A do Bà Trần Thị Kim L đại diện được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4 (vách tường gạch, mái tole xi măng, nền gạch men, cửa sắt), nhà tạm (cột cây, mái ngói, vách tole, nền xi măng), nhà vệ sinh (tường xây tô, mái tole, nền gạch men), hồ nước (xây tô), 01 giếng khoan cùng toàn bộ cây trái gắn liền trên đất.

**3 . Không chấp nhận phản yêu cầu của nguyên đơn về việc ngôi nhà cấp 4 trên đất là tài sản của bà Nguyễn Thị A.**

**4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông N, bà U về việc công nhận 200m<sup>2</sup> đất gắn liền ngôi nhà cấp 4 là của bị đơn.**

**5. Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U, Ông Vương Thanh Th và ông Vương Thiết Trí được quyền lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.**

**6. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Trần Thị Kim L, Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Vương Thanh Th và ông Vương Thiết Trí liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Bà Trần Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí 3.550.000 đồng (ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) theo các biên lai thu số AA/2016/0001049 ngày 14/11/2016 và biên lai số AA/2016/0021588 ngày 07/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**7. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: 4.955.500 đồng (bốn triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn năm trăm đồng). Nguyên đơn chịu 2.478.500 đồng (hai triệu bốn trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm đồng), bị đơn chịu 2.477.000 đồng (hai triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn đồng), phần của nguyên đơn được trừ vào tạm ứng đã nộp. Bị đơn Ông Vương Văn N, bà Phan Thị U và Ông Vương Thanh Th có trách nhiệm nộp 2.477.000 đồng (hai triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) để trả lại cho nguyên đơn.**

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP Thủ Dầu Một;
- TAND TP Thủ Dầu Một;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Lê Thị Kim Anh**