TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 671/2025/DS-PT Ngày 16 tháng 6 năm 2025 V/v: *"Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 366/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về "*Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1229/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 341/2025/QĐH-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1664/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Số E, Tổ A, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng L, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, khu C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F, Tổ G, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, Tổ G, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1: Ông Lê Quang V, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố E, Phường B, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị;

Địa chỉ liên hệ: Số G B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1: Bà Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số A C T, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, khu phố A, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Hồ Văn H3, sinh năm 1953 (có mặt);

3. Ông Hồ Đăng K, sinh năm 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. Ông Hồ Quốc V1, sinh năm 1982 (có mặt);

5. Bà Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

6. Cháu Hồ Khoa Anh T1, sinh năm 2019 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E, Tổ A, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Nguyễn Thị Kim C (Kim K1), sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1606ho 516 D, D-ro, H4-si, G-do, R of Korea.

8. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ:1001ho, 18-11 G-ro 41beon-gil, M, I, Republic of K2.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Thanh N: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, Tổ G, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

9. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

10. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F, Tổ G, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành L1 và ông Nguyễn Quang Đ: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, Tổ G, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

11. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1973 (có mặt);

12. Bà Dương Thị S, sinh năm 1978 (có mặt);

13. Bà Trần Thị Thùy T2, sinh năm 1996 (vắng mặt);

14. Ông Trần Công H5, sinh năm 1998 (vắng mặt);

15. Ông Trần Văn N2, sinh năm 2001 (vắng mặt);

16. Cháu Trần Dương Tiến Đ1, sinh năm 2012 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu Dương Tiến Đ1:

+ Ông Trần Văn N1, sinh năm 1973 (có mặt);

+ Bà Dương Thị S, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ G, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

17. Ông Nguyễn Văn V2, sinh năm 1974 (có mặt);

18. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1986 (có mặt);

19. Cháu Nguyễn Lê Thúy V3, sinh năm 2007 (vắng mặt);

20. Cháu Nguyễn Lê Thúy N3, sinh năm 2009 (vắng mặt);

21. Cháu Nguyễn Lê Thu H6, sinh năm 2018 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Lê Thúy V3, Nguyễn Lê Thúy N3, Nguyễn Lê Thu H6:

+ Ông Nguyễn Văn V2, sinh năm 1974 (có mặt);

+ Bà Lê Thị L2, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ G, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H1 là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do ông Hoàng L trình bày:

Năm 1945 cha mẹ của bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Văn T3 và bà Trần Thị Thế L3 công nhân cao su từ thời Pháp thuộc, được Nông trường cao su Dầu Giây cấp cho căn nhà cấp 4 có diện tích là 35m^2 và diện tích đất xung quanh căn nhà khoảng hơn 500m^2. Năm 1973 bà Trần Thị T4 chết, ông Nguyễn Văn T3 chết năm 1993. Ông T3, bà T4 chết không có khai tử không để lại di chúc. Các con của ông T3 bà Thế là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị H2 đều ngụ tại căn nhà trên. Bà H2 sống chung với cha mẹ đến năm 1987 thì đi lấy chồng, còn bà H sống chung với cha mẹ đến năm 1990 có xây 01 căn nhà cấp 4 cạnh nhà của cha mình. Đến năm 2008, bà H xây căn nhà cấp 4 để sinh sống và làm tiệm Net để kinh doanh. Căn nhà trên và diện tích đất xung quanh được bà H, bà H2 sử dụng từ trước đến nay.

Năm 1991, ông Nguyễn Văn H1 là cháu ruột của ông Nguyễn Văn T3 ở quê từ Quảng Trị vào làm công nhân tại Nông trường cao su D, vì thương cháu hoàn cảnh khó khăn, không nơi nương tựa nên ông T3 cho ông H1 ở nhờ trên diện tích đất của ông đã có từ năm 1945 cùng các con của ông T3 là bà H và bà H2. Khoảng năm 2004, khi Nông trường cao su D có chủ trương bán hóa giá nhà theo Nghị định số 61/NĐ-CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ, thì bà H, bà H2 đã để cho ông H1 đứng tên mua lại căn nhà hóa giá, ngày 26/12/2006 các bên đã có Bản cam kết thỏa thuận chia cho 03 người sau khi hoàn tất thủ tục hóa giá mỗi người một phần bằng nhau, thực tế hiện trạng từ trước đến nay bà H, bà H2 và ông H1 mỗi người quản lý sử dụng phần đất như hiện trạng đã chia.

Ngày 15/12/2009 tại UBND xã X, huyện T, bà H2 và bà H và vợ chồng ông H1 bà T tiếp tục lập bản thỏa thuận chia 574,5m^2 đất do ông H1 đứng tên làm 03 phần bằng nhau. Có sự chứng kiến của UBND xã X. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông H1 cho rằng bản thỏa thuận và bản cam kết không phải do ông H1 ký tên mà đó là chứng cứ giả. Ngày 24/11/2017 V4 Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có kết luận giám định chữ ký là của ông H1.

Từ những chứng cứ nêu trên, nay bà H đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H: Chia cho bà H, bà H2 và ông H1 quyền sử dụng đất theo Bản cam kết ngày 26/12/2006. Đề nghị giao thửa đất số 400, 399, 398, 397, tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo hiện trạng thực tế ông H1, bà H, bà H2 đang sử dụng cụ thể.

Chia cho ông H1 bà T sử dụng thửa đất số 397 có diện tích 178,3m^2 được giới hạn bởi các mốc 7,8,9,14,15,7; chia bà H, bà H2 sử dụng chung thửa đất số 398,399,400 có diện tích 357,2m^2 được giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,6,7,15,16,17,18,19,20,a1,2.

Bà H thống nhất Bản trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ hiện trạng địa chính số 2794/2023 ngày 16/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và Chứng thư thẩm định giá số 5143/CT-ĐNI ngày 05/12/2023 của Công ty Cổ phần T6.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1, bà H không chấp nhận, đề nghị Tòa bác yêu cầu phản tố.

Đối với chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã đóng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Hòa đồng T5 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T; bà Nguyễn Thị Kim C, chị Nguyễn Thị Thanh N, ông Nguyễn Thành L1, ông Nguyễn Quang Đ trình bày:

Vào khoảng tháng 6 năm 1991, vợ chồng ông và các con từ Quảng Trị vào ở với bác ruột là ông Nguyễn Văn T3 tại căn nhà và đất số 230 Đội B Nông trường Cao su D (nay là số F Tổ G ấp T, thị trấn D, huyện T, Đồng Nai). Vì vợ của bác ông là bà Trần Thị T4 đã chết năm 1973, 02 người con gái đi lấy chồng ở nơi khác, không có người trông nom, chăm sóc, nên vợ chồng ông ở cùng với ông T3 trong căn nhà đã cũ do P xây dựng. Ông xác định từ năm 1991, khi vợ chồng ông

và các con vào ở thì 02 người con gái là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H2 không còn ở chung, chỉ có vợ chồng ông và các con ở cùng với ông T3 trên căn nhà và đất. Thời điểm này nhà và đất thuộc sở hữu của Nhà nước do Nông trường cao su D và Tổng công ty T6 quản lý. Nhà nước chưa có quyết định cấp nhà đất này cho ông T3.

Đến năm 1993 thì ông T3 chết, vợ chồng ông đều là công nhân Nông trường cao su Dầu Giây nên vợ chồng và các con ông được Nông trường tiếp tục cho ở trên căn nhà và đất nói trên, để gia đình ông được ổn định chỗ ở, an tâm công tác, tiện cho việc bảo quản, giữ gìn tài sản của Nông trường.

Đến năm 2002, gia đình ông gồm có ông là Nguyễn Văn H1, vợ ông là Trần Thị T, các con ông là: Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thành L1, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Quang Đ, em vợ ông là Đặng Hồng H7 (nay đã chết) được Công ty T6 cho thuê nhà và đất này theo hợp đồng cho thuê nhà số 6304/HĐ ngày 01/10/2002.

Khi có chủ trương của Nhà nước bán hóa giá nhà đang thuê cho gia đình công nhân theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Ngày 29/12/2003, vợ chồng ông xin mua hóa giá nhà và đất này. Năm 2004, Chủ tịch UBND tỉnh Đ có Quyết định số 6468/QĐ.CTUBT ngày 14/12/2004 phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho vợ chồng ông. Năm 2005, Công ty T6 và vợ chồng ông ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số 377/HĐ-KDN ngày 10/03/2005, theo đó vợ chồng ông đồng ý mua căn nhà số B Đội B Nông trường cao su D, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Loại nhà 01 tầng, cấp hạng nhà: Dưới cấp 4 hạng 2, cấu trúc: Tường gạch, mái ngói, nền xi măng. Diện tích sử dụng 31,20m^2, diện tích đất ở 400m^2, giá bán nhà và đất là 4.557.509 đồng (trong đó giá đất là 1.881.600 đồng; giá nhà 2.675.909 đồng).

Vợ chồng ông đã thanh toán 01 lần tiền mua nhà ở và đất ở đúng thời hạn theo hợp đồng, kèm theo Bảng tính toán nộp tiền mua nhà (nộp 1 lần) ngày 10/03/2005 của Công ty T6, Phiếu thanh toán tiền mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước số 459/PTT thanh toán: 1 lần ngày 10/03/2005 của Công ty T6, B kê trích 2% tiền bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước nộp 1 lần) ngày 10/03/2005 của Công ty T6.

Năm 2007, vợ chồng ông đã đăng ký kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất mà vợ chồng ông đã mua hóa giá trên. Ngày 28/9/2007 Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 729621 cho vợ chồng ông được quyền sử dụng diện tích 574,5m^2 thửa số 814, tờ bản đồ 06 xã X, huyện T, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước bán nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

Như vậy, nhà và đất tranh chấp do vợ chồng ông và các con ông được Nhà nước cho thuê, bán hóa giá đúng theo quy định của pháp luật, gia đình ông trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ năm 1991 cho đến nay. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 729621 cho vợ chồng ông là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Nhà đất tranh chấp không phải là tài sản chung của ông Nguyễn Văn T3, Trần Thị T4 để lại như trình bày của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2. Vợ chồng ông xác định không hề có bất cứ thỏa thuận nào phân chia tài sản với bà H, bà H2 theo những văn bản, giấy tờ do ông Hồ Văn H3 cung cấp.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Đồng thời ông yêu cầu phản tố, cụ thể là:

Yêu cầu hộ gia đình ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho gia đình ông diện tích 120,9m^2 đất thuộc thửa đất số 399, tờ bản đồ số 16 xã X (nay là thị trấn D).

Yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Văn V2 phải trả lại cho gia đình ông diện tích 106,4m^2 đất thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 16 xã X (nay là thị trấn D).

Yêu cầu hộ gia đình ông Trần Văn N1 phải trả lại cho gia đình ông diện tích 133,7m^2 đất thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 16 xã X (nay là thị trấn D).

Gia đình ông yêu cầu được nhận hiện vật là quyền sử dụng đất, đối với các tài sản trên đất do các hộ gia đình ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn V2, ông Trần Văn N1 tự xây dựng thì phải tự tháo dỡ, trả lại nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông; trường hợp không trả lại đất thì trả lại giá trị quyền sử dụng đất 12.500.000 đồng/1m^2 cho vợ chồng ông.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1, bà Dương Thị S: Ngày 29/9/2007 vợ chồng ông có mua lại của ông Hồ Văn H3 và bà Nguyễn Thị H diện tích đất khoảng 133,7m^2 tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 6 nay là thửa đất số 400, tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, hai bên mua bán bằng giấy tay. Vợ chồng ông đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 từ năm 2007 đến nay đã được 16 năm không xảy ra tranh chấp với ai. Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử bác yêu cầu phản tố của ông H1 về việc đòi lại diện tích trên. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 10/9/2022 của ông nộp cho Tòa án là do ông Hoàng L viết cho ông, nay ông xác định lại ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông với ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H. Trong trường hợp Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 thì ông sẽ khởi kiện ông H3, bà H bằng một vụ án khác. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Chị Trần Thị Thùy T2; anh Trần Công H5, anh Trần Văn N2, cháu Trần Dương Tiến Đ1 là con cháu của ông N1, bà S: Không có lời khai trong quá trình tố tụng.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V2, bà Lê Thị L2, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Lê Thúy V3, Nguyễn Lê Thúy N3, Nguyễn Lê Thu H6 trình bày:

Ông với bà H, bà H2, ông H1 là anh em bà con. Ngày 06/05/2002 ông được bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Văn H3 cho 01 miếng đất số 814, tờ bản đồ số 6 nay

là thửa đất số 398, diện tích 106,4m^2,tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc lô đất trên là của cha mẹ bà H để lại. Ông đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 từ năm 2002 đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 10/9/2022 của ông nộp cho Tòa án là do ông Hoàng L viết cho ông, ông xác định lại là giữa ông và ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H là cô và dượng của ông, cho ông ở trên thửa đất hiện tại nên ông không yêu cầu yêu cầu độc lập và không yêu cầu Tòa án thụ lý yêu cầu của ông. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không yêu cầu bà H, ông H3 phải bồi thường vì giữa ông và bà H không có mua bán chuyển nhượng gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Chia cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị T quản lý, sử dụng thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích là 178,3m^2 (trong đó có 134m^2 đất thổ cư và 44,3m^2 đất trồng cây lâu năm) được giới hạn bởi các mốc 7,8,9,14,15,7.

3. Chia cho bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị H2 quản lý, sử dụng chung thửa đất số 398,399,400, tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai có diện tích 357,2m^2 (trong đó có 266m^2 đất thổ và 91,2m^2 đất trồng cây lâu năm) được giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,6,7,15,16,17,18,19,20,a1,2.

Theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ hiện trạng địa chính số 2794/2023 ngày 16/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

4. Các đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị H; bà H bà H2 tự nguyện thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn V2 phải trả lại thửa đất số 398 diện tích 106,4m^2; hộ bà Nguyễn Thị H phải trả thửa đất số 399, diện tích 120,9m^2; hộ ông Trần Văn N1 thửa đất số 400 diện tích 129,9m^2 và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất; các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 01/7/2024, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận được đơn kháng cáo của Nguyễn Văn H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Lê Quang V là người đại diện cho ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Trong trường hợp Toà không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 thì đề nghị Toà cấp phúc thẩm đánh giá lại các vi phạm thủ tục tố tụng để huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1. Nhà đất tranh chấp không phải tài sản chung của bà H, bà H2 và ông H1, không phải là di sản thừa kế của ông T3, bà T4 để lại. Hợp đồng mua bán nhà, hoá giá nhà của ông H1 với Công ty T6. Bản cam kết năm 2006 và Biên bản thoả thuận năm 2009 vô hiệu, không có giá trị về hình thức và nội dung. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ông H1 và bà T. Các giấy thoả thuận không đúng thoả thuận, không giám định chữ ký của bà T làm căn cứ giải quyết. Hoà giải cấp sơ thẩm không mời bà T. Toà án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Việc chuyển nhượng đất của ông N1 cũng như tặng cho ông V vi phạm nên vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn. Trường hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì huỷ bản án sơ thẩm vì các vi phạm nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Uyên U là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông H1, bà T. Thời điểm ông T3 chết, nhà vẫn thuộc quyền sở hữu Nhà nước, không có chứng cứ xác định quyền sở hữu nhà của ông T3 trước khi ông T3 chết. Ông H1 là người ký hợp đồng thuê với Nhà nước. Năm 2003, vợ chồng ông H1 xin mua hóa giá nhà và đất. Năm 2004, Chủ tịch UBND tỉnh Đ có Quyết định số 6468/QĐ.CTUBT ngày 14/12/2004 phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho vợ chồng ông H1. Năm 2005, Công ty T6 và vợ chồng ông H1 ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H1, bà T. Nhà đất nêu trên ông T3, bà T4 không xuất trình chứng cứ sở hữu hợp pháp. Bản cam kết năm 2006 không có chữ ký của bà T, không có chứng thực. Thoả thuận ngày 15/12/2009 không phải chữ ký của bà T, không có giám định chữ ký. Căn cứ vào đây mà cấp sơ thẩm xét xử là vi phạm pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Hoàng L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Luật sư cho rằng nguồn gốc không chứng minh được nhà đất là tài sản của ông T3, bà T4. Thực tế, có UBND xã và Nông trường xác nhận. Bản cam kết năm 2006 đại diện bị đơn cho rằng không có công chứng, không có giá trị. Bản cam kết không có vi phạm pháp luật, đúng ý chí thoả thuận của các bên. Thoả thuận ngày 15/12/2009 ông H1 nói không đúng chữ ký của ông H1, đã giám định chữ ký và Kết luận giám định đúng chữ ký của ông H1. Bà T hoàn toàn không có phản đối chữ ký nên Toà án cấp sơ thẩm không giám định chữ ký của bà T. Ông H1 mua theo Nghị định 61 thì ông H1 không phải thoả thuận với bà H, bà H2. Ông

không đồng ý quan điểm của Luật sư. Thoả thuận ngày 15/12/2009 ký trước mặt UBND xã. Ông H1 cho rằng không phải tài sản chung thì ông H1 không phải uỷ quyền cho ông H3 đại diện đi tách thửa đất. Tại biên bản hoà giải, chính ông H1 cho rằng đề nghị bà H, bà H1 đưa 50 triệu đồng để đi làm thủ tục tách thửa. Bà H, bà H1 không đồng ý, nguồn gốc nhà đất đã quá rõ. Ông nộp các giấy tờ chứng minh Đơn xin xác nhận ngày 29/12/2016 của bà H2, có xác nhận của Tổng Công ty T6. Đơn xin tách thửa, hợp thửa đất ngày 15/12/2009 của ông H1.

Ông Hồ Văn H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguồn gốc có nhà có giấy tờ của Tổng Công ty T6. Ông nộp các giấy tờ chứng minh giấy uỷ quyền của ông H1 ngày 15/12/2007 cho ông H3 đi làm thủ tục tách thửa.

Bà Nguyễn Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà nộp cho Toà chứng cứ những người ở xung quanh ký xác nhận nhà của ông T3, bà T4. Bà H2 nộp các giấy tờ bổ sung cho Toà chứng minh nguồn gốc nhà đất.

Các đương sự còn lại có mặt tại phiên toà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của ông H1

Quá trình giải quyết tại sơ thẩm, phúc thẩm, các đương sự trình bày nguồn gốc nhà đất Nông trường Cao su cấp cho ông T3, bà T4. Khi ông T3, bà T4 chết, bà H, bà H2 cho ông H1 sử dụng phần đất trên. Cam kết năm 2006 ông H1 xác định có căn nhà cấp 4 của bác là ông T3, của 02 con bác là bà H, bà H2. Khi bác qua đời, cho ông ở nhờ, có chữ ký của 03 người là ông H1, bà H và bà H2. Thoả thuận ngày 15/12/2009, các đương sự lập thoả thuận chia diện tích đất, kết thúc có 04 chữ ký là bà T, bà H, bà H2 và ông H1, có UBND xã chứng thực. Ông H1 không thừa nhận chữ ký, kết luận giám định đúng chữ ký của ông H1. Nhà đất của ông T3, bà T4 để lại. Nguyên đơn không kháng cáo, cung cấp chứng cứ chứng minh tài sản của ông T3, bà T4. Bị đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc căn nhà số B gắn liền với diện tích đất tại Đội B Nông trường cao su D, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là nhà Pháp cũ, do chủ tư bản Pháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T3 và bà Trần Thị T4 (là công nhân cao su Nông trường cao su D) là chủ sử dụng (bút lục 184). Sau khi bà T4, ông T3 chết, các con của ông T3 và bà T4 tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà trên. Năm 1991, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 cùng vợ là bà Trần Thị T và các con của ông H1 từ Quảng Trị vào ở chung căn nhà trên. Đến năm 2002, thực hiện chủ trương của UBND tỉnh Đ về bán nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Bà H, bà H2 đồng ý để ông H1 đứng tên để mua nhà hóa giá. Ngày 14/12/2004, Chủ tịch UBND tỉnh Đ phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị T, ông H1 đã đóng tiền hóa giá nhà đất. Ngày 28/9/2007, ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị T được UBND huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI729621 thuộc thửa đất số 814, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích là 574,5m^2. Nay là thửa đất số 400, 399, 398, 397 tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T diện tích hiện trạng là 535,5m^2.

[2.2] Tại Bản cam kết ngày 26/12/2006 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị H thể hiện bà H, bà H2 đồng ý để ông H1 đứng tên mua hóa giá nhà đất. Sau khi mua hóa giá xong, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 sẽ chia quyền sử dụng đất cho 03 người cụ thể: Ông H1, bà H2 và bà H mỗi người có quyền sử dụng diện tích chiều ngang 6,9m, chiều dài 27,74m (bút lục 264). Ông Nguyễn Văn H1 cho rằng căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất là do ông mua hóa giá của UBND tỉnh Đ, ông đã đóng tiền hóa giá theo quy định, bản thân ông không ký vào Bản cam kết ngày 26/12/2006 nên ông không đồng ý chia quyền sử dụng đất trên cho bà H, bà H2.

Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông H1 tại Bản cam kết ngày 26/12/2006. Tại Kết luận giám định số 3515/C54B ngày 24/11/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký đứng tên Nguyễn Văn H1 dưới mục "người cam kết ký tên" trên "Bản cam kết" ngày 26/12/2006 so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn H1 trên các tài liệu mẫu là do cùng một người ký ra.

Mặt khác, tại Bản thỏa thuận ngày 15/12/2009 (bút lục 11) ông H1, bà T đã thỏa thuận chia thửa đất trên thành 03 phần đồng thời sẽ chịu trách nhiệm tách thửa cho bà H, bà H2. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 xác định chữ ký và chữ viết trong Bản thỏa thuận ngày 15/12/2009 là của vợ chồng ông nhưng do ông bị lừa dối nên mới ký vào bản thỏa thuận. Khi ký thỏa thuận, ông H1 và bà T hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa, ông H1 và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bị lừa dối nên lời khai của ông H1 là không có căn cứ.

Đồng thời ngày 28/7/2011, **UBND xã X** đã tiến hành hòa giải tranh chấp về đất đai giữa hai bên, tại buổi hòa giải ông H1 cũng đồng ý sẽ tách thửa cho bà H và bà H2 theo thỏa thuận ngày 26/12/2006 nhưng với điều kiện bà H, bà H2 phải trả cho ông H1 số tiền là 50 triệu đồng **(Bút lục 16).**

Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 814, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích là 574,5m^2, nay là thửa đất số 400, 399, 398, 397 tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích đất hiện trạng là 535,5m^2 là tài sản chung theo phần của ông H1, bà H, bà H2. Do vậy, bà H yêu cầu ông H1, bà T chia tài sản chung là quyền sử dụng đất trên cho bà H, bà H2, ông H1 là có căn cứ đúng quy định tại Điều 216, 224 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ hiện trạng địa chính số 2794/2023 ngày 16/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thể hiện thửa đất số 397, tờ bản đồ số 6 do ông H1 bà T đang trực tiếp quản lý sử dụng được giới hạn bởi các mốc 7,8,9,10,11,12,13,14,15,7, có diện tích là 180,8m^2; thửa đất số 398, tờ bản đồ số 6 do ông V bà L2 đang trực tiếp quản lý sử dụng được giới hạn bởi các mốc 5,6,7,15,16,17,5 có diện tích là 109,2m^2; thửa đất số 399, tờ bản đồ số 6 do bà H đang trực tiếp quản lý sử dụng được giới hạn bởi các mốc 3,4,5,17,18,19,3 có diện tích là 121,9m^2; thửa đất số 400, tờ bản đồ số 6 do ông N1 đang trực tiếp quản lý sử dụng được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,19,20,21,22,23,1 có diện tích là 137,4m^2. Bà H yêu cầu chia cho bà và bà H2 được quản lý, sử dụng thửa đất số 398,399,400 tờ bản đồ số 6 diện tích theo hiện trạng là 357,2m^2; chia cho ông H1 bà T được sử dụng thửa đất số 397, tờ bản đồ số 6 có diện tích 178,3m^2. Thực tế từ trước đến nay ông H1, bà H, bà H2 đã quản lý sử dụng phần đất của từng người như Bản thỏa thuận, nhưng chưa phân chia phần đất thổ cư cho mỗi người cụ thể. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI729621, thửa đất số 814, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích là 574,5m^2 trong đó có 400m^2 là đất thổ cư và 174,5m^2 là đất trồng cây lâu năm, theo bản đồ hiện trạng diện tích đất hiện nay là 400m^2 thổ cư và 135,5m^2 đất trồng cây lâu năm. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm chia cho bà H, bà H2, ông H1 bà T có diện tích thổ cư tương đương nhau như sau: Chia cho ông H1 bà T sử dụng thửa đất số 397 có diện tích 178,3m^2 (trong đó có 134m^2 đất thổ cư và 44,3m^2 đất trồng cây lâu năm) được giới hạn bởi các mốc 7,8,9,14,15,7; chia bà H, bà H2 sử dụng chung thửa đất số 398,399,400 có diện tích 357,2m^2 (trong đó có 266m^2 đất thổ cư và 91,2m^2 đất trồng cây lâu năm) giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,6,7,15,16,17,18,19,20,a1,2 là đúng quy định.

[2.4] Đối với thửa đất số 397, theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ hiện trạng địa chính số 2794/2023 ngày 16/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ông H1 bà T đang sử dụng phần đất 2,5m^2 được giới hạn bởi các mốc 9,10,11,12,13,14,9 là của thửa đất số 358, tờ bản đồ số 6. Tại biên bản làm việc ngày 09/6/2023 của Tòa án (BL 603) cũng như tại phiên tòa ông H1 xác định diện tích đất 2,5m^2 ông đã lấn sang thửa đất số 358, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không yêu cầu chia diện tích đất trên mà đề nghị

chia theo bản đồ địa chính. Do vậy, diện tích 2,5m^2 thuộc thửa đất số 358 không chia cho ông H1 bà T là phù hợp.

[2.5] Đối với thửa đất số 400, theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ hiện trạng địa chính số 2794/2023 ngày 16/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ do ông Trần Văn N1 và bà Dương Thị S quản lý, sử dụng. Ông N1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên bằng giấy tay của bà H vào năm 2007. Tại biên bản làm việc ngày 09/6/2023 của Tòa án (Bút lục 600,601) ông N1, bà H, bà H2, ông H1 cũng xác định diện tích đất 3,7m^2 được giới hạn bởi các mốc 20,21,22,23,20 lấn sang thửa số 357 và diện tích đất 3,8m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,a1,23,1 lấn sang thửa 401. Tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu chia diện tích đất trên cho bà H bà H2 quản lý sử dụng; ông H1 không yêu cầu ông N1 phải trả lại diện tích đất 3,7m^2 của thửa đất số 357 và diện tích đất 3,8m^2 của thửa đất số 401 nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét để giải quyết diện tích trên trong vụ án này là phù hợp.

[2.6] Đối với tài sản là công trình xây dựng trên các phần đất do ông Nguyễn Văn H1 bà Trần Thị T; ông Trần Văn N1 bà Dương Thị S; ông Nguyễn Văn V2 bà Lê Thị L2 đang quản lý sử dụng theo hiện trạng thực tế, các đương sự đều thống nhất xác định do ông H1 bà T; ông V2 bà L2; ông N1 bà S, tự sửa chữa, xây dựng trên phần đất mà mỗi người đang quản lý. Các đương sự không tranh chấp về quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất nêu trên, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.7] Về công sức đóng góp: Nhận thấy, tại Đơn xác nhận nguồn gốc nhà của ông Hồ Văn H3 (bút lục 184) Nông trường cao su Dầu G1 đã xác nhận căn nhà Pháp cư và diện tích đất xung quanh được Nông trường cao su Dầu Giây cấp cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Trần Thị T4. Tại Công văn số 1193/CSĐN-TTBVQS ngày 27/11/2017 của Công ty TNHH MTV T6 xác định nguồn gốc căn nhà trên là của Công ty cấp cho ông T3 và bà T4, khi ông T3 bà T4 mất thì các con được quyền quản lý, sử dụng. Do vậy, nguồn gốc căn nhà trên gắn liền với quyền sử dụng đất là của ông T3 bà T4. Bà H bà H2 đã đồng ý để ông H1 bà T mua hóa giá và chia cho vợ chồng ông H1 phần đất mà đáng lẽ bà H bà H2 là người được sử dụng. Do vậy, ông H1 bà T không có công sức đóng góp gì trong việc làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp.

[2.8] Về yêu cầu phản tố: Ông H1 yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn V2 phải trả thửa đất số 398 diện tích 106,4m^2; hộ bà Nguyễn Thị H phải trả thửa đất số 399, diện tích 120,9m^2; hộ ông Trần Văn N1 thửa đất số 400 diện tích 129,9m^2 và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất. Trường hợp, Hội đồng xét xử không tuyên trả đất thì buộc bà H bà H2 phải trả lại cho ông giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá số 5143/CT-ĐNI ngày 05/12/2023 của Công ty Cổ phần T6 giá đất 12.500.000 đồng/1m^2.

Nhận thấy, theo Phiếu thanh toán tiền mua nhà (bút lục102) thể hiện ông H1 phải nộp số tiền như sau: Giá nhà ở là 2.622.391 đồng; giá đất ở là 1.843.968 đồng. Xét thấy, căn nhà hóa giá có nguồn gốc của Nông trường cao su D cấp cho

ông T3 bà T4, bà H bà H2 đã tự nguyện để cho ông H1 sử dụng nên không đặt ra để xem xét. Đối với quyền sử dụng đất, thấy rằng năm 2005 ông H1 nhận được phiếu thanh toán tiền hóa giá nhà, ngày 26/12/2006 giữa ông H1, bà H2, bà H làm Bản cam kết chia tài sản quyền sử dụng đất trên làm 03 phần, tương ứng với phần diện tích đất của từng người đang quản lý sử dụng. Tại bản cam kết này các bên thỏa thuận chỉ chia quyền sử dụng đất mà không có thỏa thuận chia tiền hóa giá quyền sử dụng đất. Ngày 15/12/2009, vợ chồng ông H1 bà T lại tiếp tục làm bản cam kết (bút lục 11) đồng ý cho bà H bà H2 tách thửa đất; ngày 28/7/2011 tại UBND xã X ông H1 chỉ yêu cầu trả cho ông 50 triệu đồng tiền xã hội hóa giao thông mà không có ý kiến gì về tiền đã mua hóa giá quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà H bà H2 đã chia phần đất có ngôi nhà nêu trên cho ông H1 mà đáng lẽ bà H bà H2 được hưởng, nên việc ông H1 yêu cầu bà H bà H2 phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất mà ông đã bỏ tiền để mua hóa giá quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận. Tại phiên tòa, bà H bà H2 tự nguyện thanh toán lại cho ông H1 số tiền 5.000.000 đồng tiền mua hóa giá quyền sử dụng đất, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên Toà án cấp sơ thẩm ghi nhận.

Thửa đất số 398,399,400 tờ bản đồ số 16 thị trấn D, huyện T là tài sản chung của bà H bà H2 đã được các bên thỏa thuận phân chia. Toà án cấp sơ thẩm đã chia quyền sử dụng đất trên cho bà H bà H2 quản lý sử dụng nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 là phù hợp.

[2.9] Đối với ông Nguyễn Văn V2: Năm 2002 ông được bà H bà H2 cho thửa đất số 398 diện tích 106,4m^2, vợ chồng ông V2 đã xây dựng căn nhà cấp 4 để ở từ năm 2002 cho đến nay. Đối với ông Trần Văn N1 bà Dương Thị S: Ngày 29/9/2007 vợ chồng ông N1 nhận chuyển nhượng của bà H ông H3 thửa đất số 400 diện tích 133,7m^2, nay theo hiện trạng thực tế diện tích đất còn 129,9m^2, vợ chồng ông N1 xây 01 căn nhà cấp 4, đã sử dụng căn nhà trên từ trước đến nay. Ngày 10/9/2022 ông N1 bà S, ông V2 có làm đơn yêu cầu độc lập nhưng chưa đóng tạm ứng án phí. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông N1, ông V2 đã được giải thích hậu quả pháp lý về yêu cầu phản tố của bị đơn, nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc các ông bà phải tháo dỡ tài sản trên đất nhưng ông N1, ông V2 (bà S có đơn) xác định không tranh chấp đối với thửa đất trên và không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do vậy Toà án cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H bà H2 với ông V2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 bà H với ông N1 bà S. Sau này nếu tranh chấp ông N1 bà S; ông V2 bà L2 sẽ khởi kiện bà H ông H3, bà H2 thành vụ án khác là phù hợp.

[2.10] Ý kiến của người đại diện cho bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị sửa án hoặc huỷ án do Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ. Ông H1 không thừa nhận chữ ký của ông thì Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định chữ ký và Kết luận giám định đúng chữ ký của ông H1, không có yêu cầu giám định chữ ký của bà T nên Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định là có căn cứ. Hơn nữa, bản thoả thuận có xác nhận của UBND xã X, huyện T. Ông H1 đại diện cho bà T.

[3] Từ những phân tích trên, ông H1 kháng cáo không có căn cứ, không đưa ra tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 216, 224 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Chia cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị T quản lý, sử dụng thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích là 178,3m^2 (trong đó có 134m^2 đất thổ cư và 44,3m^2 đất trồng cây lâu năm) được giới hạn bởi các mốc 7,8,9,14,15,7.

3. Chia cho bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị H2 quản lý, sử dụng chung thửa đất số 398,399,400, tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai có diện tích 357,2m^2 (trong đó có 266m^2 đất thổ và 91,2m^2 đất trồng cây lâu năm) được giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,6,7,15,16,17,18,19,20,a1,2.

Theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ hiện trạng địa chính số 2794/2023 ngày 16/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

4. Các đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị H; bà H bà H2 tự nguyện thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn V2 phải trả lại thửa đất số 398 diện tích 106,4m^2; hộ bà Nguyễn Thị H phải trả thửa đất số 399, diện tích 120,9m^2; hộ ông Trần Văn N1 thửa đất số 400 diện tích 129,9m^2 và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất; các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 16, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

7. Về chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, số tiền là 1.361.000 (một triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn) đồng, bà H đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, số tiền là 6.166.399 (sáu triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi chín đồng) ông H1 đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H1 mỗi người phải chịu chi phí thẩm định giá số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng; ông Nguyễn Văn H1 đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2 mỗi người phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H1. Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 45.431.250 (bốn mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi) đồng; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 05911 ngày 12/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn H1.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (PĐM).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương