

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 243/2023/DS-PT

Ngày 23-6-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
kiện đòi tài sản là 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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.

Trong ngày 09 tháng 02; các ngày 19 và 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 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 338/2022/QĐPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 34/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2023; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 41/2023/TB-TA ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: số nhà A, đường Đ, tổ D, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp E, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị L và bà Lê Thị H); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1978; địa chỉ: số nhà C, đường Đ, ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền

(văn bản ủy quyền ngày 13/4/2021 giữa bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Thúy H1); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn D, sinh năm 1946; địa chỉ: số nhà D, khu phố F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1984; địa chỉ liên hệ: Công ty L3, tầng 19 Tòa nhà B, số B Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Quốc H2, Luật sư của Công ty L3, Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ liên hệ: Công ty L3, tầng 19 Tòa nhà B, số B Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Trương Văn L1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1968; địa chỉ: số nhà B, đường Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1972; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Cháu Nguyễn An T, sinh năm 2006;

5. Cháu Nguyễn Bùi Thanh T1, sinh năm 2010;

Cùng địa chỉ: số nhà A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn An T và cháu Nguyễn Bùi Thanh T1: Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1972; địa chỉ: số nhà A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Văn L1, bà Nguyễn Ngọc H3 và bà Nguyễn Thị H4:

Bà Lê Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp E, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2021 giữa bà Trương Thị L và bà Lê Thị H); có mặt.

Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1978; địa chỉ: số nhà C, đường Đ, ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/4/2021 giữa bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Thúy H1); có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1951;

7. Chị Lê Thị Thùy T2, sinh năm 1976;

8. Anh Lê Trọng T3, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: số nhà D, đường H, khu phố F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Anh Trương Thanh B, sinh năm 1975;
10. Anh Trương Thanh D1, sinh năm 1977;
11. Chị Trương Ngọc N, sinh năm 1978;
12. Anh Trương Thanh Đ, sinh năm 1982;
13. Chị Trương Thị M, sinh năm 1984;
14. Chị Trương Thị Ngọc T4, sinh năm 1986;
15. Anh Trương Thanh T5, sinh năm 1988;
16. Anh Vương Thanh T6, sinh năm 1992;
17. Anh Trương Thanh H5, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: số nhà F, tổ E, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18. Bà Bùi Thị G, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

19. Chị Trương Thị N1, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp Đ, xã T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

20. Anh Trương Tấn Đ1, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ C, khu phố E, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

21. Chị Trương Thị Huệ A, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1960, cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 đã khai phá đất rừng và được ông Nguyễn Văn C (tên thường gọi ông Năm C1) tặng cho để tạo lập được thửa đất có diện tích khoảng 621,8m² (đo đạc thực tế là 634,1m², trong đó có 250,3m² bị giải tỏa chưa nhận tiền bồi thường và diện tích đất còn lại là 383,8m²) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm nơi trồng hoa màu tăng gia sản xuất. Năm 1960, cụ N2 và cụ H6 dựng nhà tranh vách đất trên đất để sinh sống tại diện tích đất này. Đến năm 1987, cụ N2 và cụ H6 tiếp tục sửa chữa thành nhà kiên cố.

Năm 1992, cụ N2 chết, cụ H6 tiếp tục sinh sống trên diện tích đất này cùng với con trai là ông Bùi Hùng C2. Do ông C2 bị hạn chế năng lực hành vi nên gia đình không chia thừa kế mà tiếp tục để cho cụ H6 và ông C2 sinh sống trên đất. Đến năm 2001, cả gia đình tiến hành xây dựng nhà trọ, xây hàng rào

kiên cố và tiến hành sửa chữa nhà có trên đất để cho cụ H6 và ông C2 có chỗ ở sạch sẽ và có thu nhập để trang trải cuộc sống.

Năm 2013, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cụ H6 làm thủ tục để được cấp và cơ quan chuyên môn đã tiến hành đo vẽ, xác định diện tích là 621,8m². Tuy nhiên, có tranh chấp với ông Lê Văn D nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, gia đình đã có đơn tranh chấp gửi Ủy ban nhân dân phường T H7 vào năm 2014, nhưng do cụ H6 lúc này bệnh nặng (đã chết vào ngày 28/01/2015) còn ông C2 cũng bệnh kéo dài cho đến năm 2018 thì chết nên gia đình vẫn chưa giải quyết tranh chấp dứt điểm với ông D.

Sau khi ông C2 chết, đến ngày 05/7/2019 thì ông D tự ý đuổi bà Nguyễn Thị H4 (là vợ của ông C2) và các con của ông C2, bà H4 ra khỏi đất để yêu cầu trả lại đất cho ông D. Lúc này gia đình mới tìm hiểu thì được biết diện tích đất khoảng 621,8m² trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D.

Nhận thấy, nguồn gốc đất là của cụ N2 và cụ H6 khai phá và được tặng cho từ trước những năm 1960, bắt đầu sinh sống trên đất từ năm 1960 đến nay, hàng năm đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Do đó, không chấp nhận yêu cầu vô lý của ông D được.

Cụ N2 và cụ H6, có tất cả 07 người con gồm các ông, bà: Trương Thị L; Bùi Hùng C2 (chết năm 2018, có vợ là bà Nguyễn Thị H4 và 02 người con là Nguyễn An T, sinh năm 2006 và Nguyễn Bùi Thanh T1, sinh năm 2010); Trương Văn L1; Nguyễn Ngọc H3; Trương Văn H8 (chết năm 1969, chưa có vợ con); Trương Văn T7 [chết năm 1998, có vợ là bà Vương Thị N3 (chết năm 2019) và 09 người con gồm: anh Trương Thanh B, anh Trương Thanh D1, chị Trương Ngọc N, anh Trương Thanh Đ, chị Trương Thị M, chị Trương Thị Ngọc T4, anh Trương Thanh T5, anh Vương Thanh T6 và anh Trương Thanh H5]; Trương Ngọc T8 (chết năm 2006, có vợ là bà Bùi Thị G và 03 người con gồm: chị Trương Thị N1, anh Trương Tấn Đ1 và chị Trương Thị Huệ A).

Trước sự thống nhất của gia đình, bà L yêu cầu đòi với ông D như sau: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một công nhận diện tích đất 621,8m² (đo đạc thực tế là 634,1m²) là một phần trong tổng diện tích đất 4.533m², tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q180645 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00760 QSDĐ/TBH) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 18/02/2000 mang tên hộ ông Lê Văn D) là di sản thừa kế do cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 chết để lại cho các đồng thừa kế của cụ N2 và cụ H6.

Bị đơn ông Lê Văn D và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Lê Văn D là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 4.533m², tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q180645 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00760 QSDĐ/TBH) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 18/02/2000.

Nguồn gốc diện tích đất này là của ông Nguyễn Văn C (tên thường gọi là ông Năm C1). Năm 1957, ông C1 chuyển nhượng toàn bộ cho vợ chồng ông Trần Văn T9, bà Võ Thị S1 (theo Tờ bán đứt một sớ đất được lập ngày 13/6/1957 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn T9). Năm 1981, sau khi ông T9 chết, bà S1 đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị S (là vợ ông Lê Văn D) toàn bộ diện tích đất nêu trên (việc chuyển nhượng bằng giấy tay giữa bà S1 và bà S có đầy đủ chữ ký của các con bà S1). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này của bà S1 thì gia đình ông D chuyển về diện tích đất này sinh sống cho đến nay, luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Năm 1984, gia đình ông D có cho gia đình cụ Bùi Thị H6 (cụ H6 là bà con với bà S) ở nhờ trên phần đất này vì hoàn cảnh gia đình cụ H6 rất khó khăn. Sau khi ở được 01 thời gian thì gia đình cụ H6 trả lại đất để về quê sinh sống. Sau đó khoảng 06 tháng, gia đình cụ H6 quay lại xin sinh sống trên phần đất này vì ở quê khó khăn không thể sinh sống được. T5 cho hoàn cảnh của cụ H6 nên gia đình ông D thống nhất cho cụ H6 ở đến hết đời của cụ H6, sau khi cụ H6 chết thì phải trả lại đất cho gia đình ông D.

Ngày 18/02/2000, Ủy ban nhân dân thị xã T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q180645 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00760 QSDD/TBH) đối với diện tích đất là $4.533m^2$, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho hộ ông Lê Văn D (trong đó có phần đất đang tranh chấp với gia đình cụ Bùi Thị H6).

Ngày 30/8/2001, ông D đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu T10 phần đất có diện tích là $630m^2$ nên diện tích hiện nay còn lại là: $3.903m^2$.

Năm 2014, gia đình cụ H6 có gửi đơn tranh chấp với ông D tại Ủy ban nhân dân phường T để tranh chấp diện tích đất $621,8m^2$ nằm trong tổng diện tích đất $3.903m^2$ của gia đình ông D. Tại buổi hòa giải ngày 11/4/2014, gia đình ông D tiếp tục thống nhất cho gia đình cụ H6 sinh sống trên đất cho đến hết đời cụ H6, sau khi cụ H6 chết thì con cháu phải trả lại đất cho gia đình ông D.

Năm 2015, cụ H6 chết, các con của cụ H6 là ông Bùi Hùng C2 và vợ là bà Nguyễn Thị H4 cùng 02 người con tiếp tục sinh sống trên đất.

Năm 2016, ông D có đơn yêu cầu ông C2 bà H4 phải trả lại đất gửi Ủy ban nhân dân phường T. Tại buổi hòa giải ngày 27/4/2016, vợ chồng ông C2, bà H4 thống nhất đất là của gia đình ông D và mong muốn được sinh sống trên đất cho đến khi ông C2 chết thì sẽ tự di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông D. Tháng 02/2018, ông C2 chết nhưng bà H4 cố tình không trả đất cho gia đình ông D.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông D không đồng ý; đồng thời ông D yêu cầu bà H4 phải tháo dỡ toàn bộ công trình gắn liền với đất để trả lại diện tích đất $621,8m^2$ (đo đạc thực tế là $634,1m^2$) trên cho gia đình ông D. Gia đình ông D đồng ý hỗ trợ bà Nguyễn Thị H4 (vợ ông C2) 500.000.000 đồng để bà H4 nuôi các con.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H3 và ông Trương Văn L1 trình bày: Thông nhất như lời trình bày của phía nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H4 trình bày: Bà Nguyễn Thị H4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, với các lý do sau:

- Thứ nhất, bà H4 và chồng là ông C2 không mượn nhà đất của ông Lê Văn D hay gia đình ông D;

- Thứ hai, bà H4 chỉ là người quản lý, sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất từ cụ N2 và cụ H6 để lại cho gia đình (cho các hàng thừa kế của cụ H6 và cụ N2), không phải là để lại cho riêng ông C2 hay bà Nguyễn Thị H4;

- Thứ ba, tài sản gắn liền với đất là do gia đình xây dựng và chưa chia cho ai, vợ chồng bà H4 chỉ đại diện cho gia đình quản lý diện tích đất trên.

Đối với ý kiến của ông C2, bà H4 tại buổi hòa giải ngày 27/4/2016 khi vợ chồng ông C2, bà H4 thống nhất đất là của gia đình ông D và mong muốn được sinh sống trên đất cho đến khi ông C2 chết thì sẽ tự di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông D thì do ông C2 bị ông D mua chuộc nên khai như thế vì ông D cho rằng đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D nếu ông C2 không khai tại phường như thế thì ông D đuổi ngay ông C2, bà H4 ra khỏi đất; đồng thời ông D còn hứa cho tiền ông C2, bà H4; bản thân ông C2 là người đi tù 18 năm mới về nên tinh thần không được bình thường, bà H4 luôn bị ông C2 khống chế và thường xuyên đánh đập bà H4.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, chị Lê Thị Thùy T2 và anh Lê Trọng T3 trình bày: Thông nhất với lời trình bày bên phía ông Lê Văn D.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Trương Thanh B, anh Trương Thanh D1, chị Trương Ngọc N, anh Trương Thanh Đ, chị Trương Thị M, chị Trương Thị Ngọc T4, anh Trương Thanh H5, anh Vương Thanh T6, anh Trương Thanh T5, bà Bùi Thị G, chị Trương Thị N1, anh Trương Tấn Đ1 và chị Trương Thị Huệ Á: có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, đồng thời thống nhất giao toàn quyền quản lý tài sản tranh chấp cho bà Trương Thị L, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu bên phía bà Trương Thị L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Lê Văn D.

1.1. Công nhận phần đất có diện tích 634,1m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (là một phần trong tổng diện tích đất tổng diện tích đất 3.903m², tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q180645 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00760 QSDĐ/TBH) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 18/02/2000 mang

tên họ ông Lê Văn D, được cập nhật biến động năm 2001 và 2019) là di sản thừa kế do cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 chết để lại cho các đồng thừa kế của cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6; phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của gia đình ông Lê Văn D;
- Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thu T10;
- Phía Nam giáp đất gia đình ông Lê Văn D;
- Phía Bắc giáp đường đất.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Do phần đất trên có một phần đất bị giải tỏa là $250,3m^2$, nên bà Trương Thị L được đại diện các đồng thừa kế của cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 được liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T nhận tiền bồi thường theo quy định của pháp luật.

1.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q180645 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00760 QSDĐ/TBH) đã cấp ngày 18/02/2000 cho hộ ông Lê Văn D để cấp lại cho ông Lê Văn D sau khi trừ đi diện tích đất tranh chấp là $634,1m^2$ (trong đó có $250,3m^2$ bị giải tỏa và $383,8m^2$ tạm giao cho bà Nguyễn Thị H4).

1.4. Tạm giao cho bà Nguyễn Thị H4 quản lý, sử dụng diện tích đất là $383,8m^2$ tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho đến khi các đồng thừa kế của cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 thống nhất được người quản lý di sản theo quy định của pháp luật; đồng thời các đồng thừa kế của cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất $383,8m^2$, đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của gia đình ông Lê Văn D;
- Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thu T10;
- Phía Nam giáp đất gia đình ông Lê Văn D;
- Phía Bắc giáp phần đất bị giải tỏa.

(Khu A - Sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H4 phải tháo dỡ toàn bộ công trình gắn liền để trả lại cho gia đình ông Lê Văn D quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là $634,1m^2$ tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vì phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các đồng thừa kế của cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/7/2022 bị đơn ông Lê Văn D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cụ N2 và cụ H6 đã sử dụng phần đất tranh chấp trước năm 1960, được cấp sổ hộ khẩu năm 1975, không có việc ở nhờ đất của ông Lê Văn D; lời khai ông Bùi Hùng C2 thừa nhận đất ở nhờ của ông D là không có cơ sở, không đúng sự thật vì đã tồn tại nhà ở, công trình hiện hữu của cụ N2 và cụ H6, ông C2 chỉ kế thừa quản lý, sử dụng tài sản sau khi cụ N2 và cụ H6 chết, các đồng thừa kế khác phải đồng ý mới có giá trị, ông C2 bị ông D mua chuộc về mặt vật chất nên cung cấp lời khai không đúng sự thật và ông C2 cũng không khai được là ông D cho ở nhờ thời điểm nào. Cụ N2 và cụ H6 xây dựng nhà ở kiên cố năm 1987 và sửa chữa năm 2001, gia đình ông D không có bất kỳ ý kiến phản đối nào; năm 2013, cụ H6 làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh tranh chấp với ông D. Việc Ủy ban nhân dân thành phố T cấp đất cho ông D không có quyết định thu hồi phần đất do cụ N2 và cụ H6 đang quản lý, sử dụng là vi phạm Điều 21 Luật Đất đai năm 2013. Các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất do ông D cung cấp không thể hiện tứ cận, ranh giới đất. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, công nhận phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế cho những người thừa kế của cụ N2 và cụ H6. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc thực tế theo Mẫu trích đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 09/5/2023; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 và Biên bản định giá ngày 01/3/2023 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn đồng ý hỗ trợ cho phía nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng để gia đình nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn. Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc thực tế theo Mẫu trích đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 09/5/2023; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 và Biên bản định giá ngày 01/3/2023 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp thừa kế nên đối chiếu với quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP phải có căn cứ xác định di sản của người chết để lại theo Điều 50, Điều 100 của Luật Đất đai. Nguyên đơn không chứng minh được có các giấy tờ về đất đai nên phần đất tranh chấp không phải là di sản thừa kế của cụ N2 và cụ H6, vì vậy những người thừa kế của cụ H6 không có quyền khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét.

Tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất có từ việc mua bán, chuyển nhượng nên đây là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại Biên bản hòa giải ngày 11/4/2014, cụ H6 đã xác nhận nguồn gốc đất do ông “Năm Cự” cho nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng

minh. Bà Trương Thị L có nhiều lời khai mâu thuẫn nhau, khi cho rằng đất do ông “Năm Cự” cho, khi cho rằng đất khai phá một phần và một phần được ông “Năm Cự” cho. Do đó, có cơ sở xác định lời khai của cụ H6 là căn cứ xác định nguồn gốc đất. Lời khai của những người làm chứng cho rằng nguồn gốc đất do cụ N2 và cụ H6 khai phá là không có chứng cứ chứng minh và không có giá trị chứng cứ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 634,1m² thuộc một phần thửa đất số 212, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho hộ ông Lê Văn D năm 1993 và cấp đổi năm 2000.

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp do cụ N2 và cụ H6 khai phá một phần và một phần được ông Năm C1 cho trước năm 1960. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 11/4/2014 (bút lục 144) thì cụ Bùi Thị H6 xác nhận nguồn gốc đất do ông Năm C1 cho.

Tờ bán đứt một số đất được ngày 13/6/1957 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn T9 và Tờ sang đất năm 1981 giữa vợ ông T9 là bà Võ Thị S1 và vợ ông D là bà Nguyễn Thị S thể hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất.

Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình cụ C cho cụ N2 và cụ H6. Đến năm 2013, cụ H6 mới đăng ký, kê khai nhưng phát hiện đất được cấp cho hộ ông Lê Văn D.

Sau khi cụ H6 chết, ông Bùi Hùng C2 tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất. Ông C2 là con cụ N2 và cụ H6, sinh ra và lớn lên, sinh sống trên phần đất này, ông C2 và bà H4 (vợ ông C2) không tự nguyện trả nên ông D tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường T và năm 2016, quá trình làm việc ông C2 thừa nhận đất do ông D cho ở nhờ. Nguyên đơn cho rằng ông C2 không minh mẫn, có sự ép buộc và mua chuộc nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất được cụ C cho. Bị đơn chứng minh được nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ toàn diện, tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho cụ H6 là chưa phù hợp. Tuy nhiên, gia đình cụ H6 có quá trình quản lý, sử dụng đất lâu dài, bà Nguyễn Thị H4 thuộc diện khó khăn, hiện bà H4 đang quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp, do đó cần xem xét trích 15% công sức quản lý đất và buộc bị đơn thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất cho những người thừa kế của cụ N2 và cụ H6 theo Biên bản định giá tài sản ngày 01/3/2023.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Ngọc H3, ông Trương Văn L2 do có mặt người đại diện hợp pháp) và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 634,1m² (trong đó có một phần đất bị giải tỏa là 250,3m²), tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp, kết quả đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 09/5/2023 thể hiện diện tích đất tranh chấp là 636,9m² (trong đó có 351,2m² nằm trong khu vực bị giải tỏa). Xét, kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 09/5/2023 có sự thống nhất chỉ ranh của các đương sự và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T, mặc dù diện tích đất tranh chấp và phần thuộc phạm vi giải tỏa có chênh lệch nhưng các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án sử dụng Mảnh trích đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 09/5/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 09/5/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.2] Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.903m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q180645 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00760 QSDĐ/TBH) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 18/02/2000 cho hộ ông Lê Văn D. Trước khi cấp đổi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 422/GCN-SB (sổ trắng) ngày 20/7/1993 cấp cho ông Lê Văn D diện tích 4.224m².

[2.3] Cha mẹ nguyên đơn bà Trương Thị L là cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 sử dụng đất tranh chấp từ trước năm 1960, có nhà ở trên đất, sau khi cụ N2 và cụ H6 chết thì vợ chồng ông Bùi Hùng C2 và bà Nguyễn Thị H4 tiếp tục quản lý, sử dụng đất đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng cụ Nhận, cụ H6, ông C2, bà H4 và những người thừa kế của cụ N2 và cụ H6 đều không đăng ký và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Ông Lê Văn D chứng minh nguồn gốc đất thông qua Tờ sang đất (không đề ngày, tháng, năm 1981) ký giữa bà Võ Thị S1 (vợ ông Trần Văn T9) và các con với bà Nguyễn Thị S (bút lục 55) và Tờ bán đứt một số đất được Hội đồng xã T Hiệp xác nhận ngày 13/6/1957 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Trần

Văn T9 (bút lục 54) để chứng minh đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 111, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.5] Lời khai của người làm chứng là bà Ngô Thị Kim T11, sinh năm 1945 (bút lục 242-243), bà Trần Thị N4, sinh năm 1939 (bút lục 246), ông Lưu Văn K, sinh năm 1951 (bút lục 238-239) là những người lớn tuổi, sinh sống ở địa phương gần khu đất có mâu thuẫn nhau về nguồn gốc đất tranh chấp, bà N4 cho rằng nguồn gốc đất là đất rừng do vợ chồng cụ N2 và cụ H6 khai phá trước năm 1960; bà T11 cũng xác nhận là đất rừng, năm 1968 bà T11 về sinh sống đã thấy cụ N2 và cụ H6 sống trên đất; ông K xác nhận là đất của gia đình ông Nguyễn Văn C, sau đó gia đình ông C chuyển nhượng cho ông Trần Văn T9 và vợ ông T9 chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn D.

[2.6] Chứng cứ quá trình giải quyết tranh chấp thể hiện:

Tại Biên bản hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 11/4/2014 (bút lục 143-144) thì cụ Bùi Thị H6 xác nhận *“nguồn gốc đất bà đang ở là của ông 5 Cụ cho, cách đây rất lâu. Từ năm 1960 ở cho đến nay, lúc cho không có làm giấy tờ”*.

Tại Biên bản hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014 (bút lục 147-148) thì bà Trương Thị L (đại diện cho cụ H6) trình bày *“nguồn gốc đất bà H6 đang ở là của ông 5 Cụ cho từ 1960. Trước đời của ông Trần Văn T9 mua, sau đó ông Trần Văn T9 mất, bà Võ Thị S1 (vợ ông T9 về đây ở (ở trên đất trước khi bán cho ông D)... phần đất của bà H6 đang ở trước kia bà S1 không có bán cho ông Lê Văn D”*.

Tại Biên bản hòa giải ngày 30/12/2020 (bút lục 25-26) thì bà Trương Thị L trình bày *“Hiện phần đất này là của cha mẹ tôi là ông Trương Văn N2 và bà Bùi Thị H6 khai phá đất rừng”*.

Biên bản giải quyết đơn đòi đất cho ở nhờ của ông Lê Văn D với ông Bùi Hùng C2 ngày 27/4/2016 của Ủy ban nhân dân phường T (bút lục 74-75) thì ông Bùi Hùng C2 có ý kiến *“ông thống nhất nội dung nguồn gốc đất của ông Lê Văn D là đúng và việc mẹ ông là bà Bùi Thị H6 có xin đất ông D để ở nhờ là đúng”* và ông Bùi Hùng C2 và bà Nguyễn Thị H4 thống nhất được ở nhờ trên phần đất này cho đến khi ông Bùi Hùng C2 mất thì sẽ tháo dỡ nhà và các công trình đi nơi khác trả lại đất cho gia đình ông D.

[2.7] Theo Biên bản xác minh ngày 20/5/2022 (bút lục 431) xác nhận ông Lê Văn D có đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 4.533m², tờ bản đồ số 6 thể hiện tờ bản đồ số 6, trang số 28 của Sổ mục kê đất lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường T. Và tại Công văn số 87/UBND-VP ngày 19/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T (bút lục 370-371) xác định việc Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 422/GCN-SB (sổ trắng) ngày 20/7/1993 cho ông Lê Văn D là theo quy định tại các Điều 9, 13, 14, 15 Luật Đất đai năm 1987.

[2.8] Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp do cụ N2 và cụ H6 khai phá. Lời khai của nguyên đơn mâu thuẫn với các

chứng cứ đã phân tích nêu trên, bởi lẽ chính cụ H6 thừa nhận đất do ông “5 Cự cho” (Biên bản hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 11/4/2014) và bà L cũng xác nhận đất do “ông 5 Cự cho từ 1960” (Biên bản hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014). Quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1960 đến năm 2013, cụ N2 và cụ H6 đều không thực hiện việc đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, theo Tờ bán đứt một số đất được Hội đồng xã T Hiệp xác nhận ngày 13/6/1957 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn T9 (bút lục 54) không thể hiện việc ông C cho đất cụ N2 và cụ H6 hay không chuyển nhượng cho gia đình ông T9 phần đất do gia đình cụ N2, cụ H6 quản lý, sử dụng. Thời điểm bà Võ Thị S1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S (vợ ông D) theo Tờ sang đất (không đề ngày, tháng, năm 1981) (bút lục 55) cũng không thể hiện việc trừ đi phần đất gia đình cụ H6 quản lý, sử dụng. Mặt khác, phía nguyên đơn cho rằng ông Bùi Hùng C2 bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và bị lời hứa hẹn của ông D mới khai là đất ở nhờ của ông D, nhưng nguyên đơn không giao nộp được chứng cứ chứng minh ông C2 bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và Biên bản xác minh ngày 20/5/2022 (bút lục 431), Ủy ban nhân dân phường T xác nhận các bên tham gia hòa giải tự nguyện trình bày nội dung, có ký tên, không có việc ông C2 bị ép buộc khai báo. Phía nguyên đơn cũng không cung cấp được thông tin của ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị S1 để xác minh nguồn gốc đất.

[2.9] Với những chứng cứ và phân tích nêu trên thì có căn cứ để xác định đất tranh chấp là của ông D cho gia đình cụ H6 ở nhờ (trước đây là gia đình ông Nguyễn Văn C cho ở nhờ). Cụ Bùi Thị H6 và ông Bùi Hùng C2 đều đã chết nên ông Lê Văn D có quyền đòi đất cho ở nhờ. Việc nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là chưa phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu phía gia đình nguyên đơn di dời, tháo dỡ tài sản trả lại đất cho bị đơn và bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng để ổn định nơi ở. Xét cụ N2 và cụ H6 sử dụng đất từ năm 1960, có công sức trong việc cải tạo, giữ gìn đất nên cần tính một phần công sức cho cụ N2 và cụ H6 là 15% giá trị đất tranh chấp. Cụ N2, cụ H6 chết không để lại di chúc, vợ chồng ông C2, bà H4 tiếp tục quản lý, sử dụng đất, sau đó ông C2 chết thì vợ là bà H4 tiếp tục quản lý, sử dụng và tài sản trên đất thuộc tài sản do cụ N2 và cụ H6 đầu tư, xây dựng nên bà H4 và những người thừa kế của cụ N2, cụ H6 phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ tài sản trả lại đất cho ông D.

Về giá đất tranh chấp: theo Biên bản định giá ngày 01/3/2023 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương thì giá đất là 6.700.000 đồng/m²; diện tích đất tranh chấp 636,9m² (trong đó có 351,2m² bị giải tỏa) có tổng giá trị là 4.267.230.000 đồng.

Xét, theo phân tích nêu trên thì cần tính một phần công sức cho cụ N2 và cụ H6 là 15% giá trị đất tranh chấp với giá trị là 640.084.500 đồng (15% x 4.267.230.000 đồng). Cụ N2, cụ H6 chết không để lại di chúc nên những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của cụ N2 và cụ H6 được hưởng phần tài sản nêu trên.

Về tài sản trên đất, các bên đương sự thống nhất sử dụng Biên bản định giá ngày 01/3/2023 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương làm căn cứ giải quyết vụ án. Tài sản và giá trị tài sản có trên phần đất tranh chấp được các đương sự thống nhất gồm:

- + Nhà cấp 4 diện tích $71,8m^2$, trị giá 66.343.200 đồng.
 - + Nhà trọ diện tích $41,6m^2$, trị giá 40.352.000 đồng.
 - + Nhà tạm diện tích $63,6m^2$, trị giá 21.115.200 đồng.
 - + Mái tole diện tích $145,2m^2$, trị giá 25.845.600 đồng.
 - + 01 điện kế chính, trị giá 1.755.000 đồng.
 - + 02 giếng khoan, trị giá 10.764.000 đồng.
 - + 01 bàn thiên trị giá 558.000 đồng.
 - + 02 cây mít, trị giá 1.916.000 đồng.
 - + 02 cây vả, trị giá 228.000 đồng.
 - + 09 cây phát tài, trị giá 1.026.000 đồng.
 - + Tường gạch xây kiên cố diện tích $124,96m^2$ [$(23,55m \times 03m) + (13m \times 03m) + (3,4m \times 1,75m) + (7,2m \times 1,3m)$], trị giá 33.939.136 đồng.
 - + 02 trụ cổng bê tông cốt thép, trị giá 7.452.000 đồng.
- Tổng cộng giá trị tài sản gắn liền với đất tranh chấp là: 211.294.136 đồng.

Xét, do bà Nguyễn Thị H4 và những người thừa kế của cụ N2, cụ H6 phải tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất cho ông D mà các công trình, cây trồng này không thể tháo dỡ, nếu tháo dỡ sẽ không còn công năng sử dụng nên cần giao quyền sở hữu, sử dụng tài sản cho ông D và ông D có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản là 211.294.136 đồng cho những người người kế của cụ N2 và cụ H6. Do bà Nguyễn Thị H4 đang sinh sống tại nhà ở gắn liền với phần đất tranh chấp nên cần tuyên quyền lưu cư cho bà H4.

Tổng cộng ông Lê Văn D phải thanh toán cho những người người kế theo pháp luật của cụ N2 và cụ H6 số tiền là 851.378.636 đồng (640.084.500 đồng + 211.294.136 đồng).

[2.10] Theo Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố T, Sơ đồ thu hồi đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T phát hành ngày 17/9/2020 thì thu hồi $458,7m^2$ đất vườn hộ ông Lê Văn D thuộc một phần thửa 111, tờ bản đồ số 6-3 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế theo Mẫu trích đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 09/5/2023 (có chứng kiến chỉ ranh của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T) thể hiện diện tích đất nằm trong khu vực bị giải tỏa có tổng diện tích $500,6m^2$ ($149,4m^2 + 351,2m^2$), như vậy, diện tích đất nằm trong khu vực giải tỏa lớn hơn diện tích đất bị thu hồi theo Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 30/12/2020.

Trong phạm vi giải quyết vụ án này, Tòa án không xem xét phần đất bị giải tỏa, thu hồi nên ông Lê Văn D có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố T, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T thực hiện nhận bồi thường do có đất và tài sản nằm trong phạm vi bị giải tỏa theo quy định của pháp luật.

[2.11] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trương Thị L tự nguyện chịu và trừ vào tạm ứng đã nộp và nguyên đơn không kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp và bị đơn yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu đối với phần chi phí tố tụng này và được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp (nguyên đơn phải chịu 1.000.000 đồng; bị đơn phải chịu 1.740.070 đồng, đã thực hiện xong).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trương Thị L là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều: 166, 176, 610, 613 và 616 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 50, 100, 101, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị L đối với bị đơn ông Lê Văn D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D đối với bà Nguyễn Thị H9 về việc tháo dỡ toàn bộ công trình gắn liền với đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D.

Bà Nguyễn Thị H4 và những người thừa kế của cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 636,9m² tại

phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (là một phần trong tổng diện tích đất tổng diện tích đất 3.903m², tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q180645 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00760 QSDĐ/TBH) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 18/02/2000 đứng tên hộ ông Lê Văn D, được cập nhật biến động năm 2001 và 2019) cho hộ gia đình ông Lê Văn D được quyền sử dụng đất. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của gia đình ông Lê Văn D;
- Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thu T10;
- Phía Nam giáp đất gia đình ông Lê Văn D;
- Phía Bắc giáp đường đất.

(Khu A - Sơ đồ kèm theo bản án).

Buộc ông Lê Văn D có trách nhiệm bồi thường cho những người thừa kế của cụ Trương Văn N2 và cụ Bùi Thị H6 (do bà Trương Thị L đại diện nhận) giá trị nhà và tài sản, cây trồng trên đất với số tiền 211.294.136 đồng (hai trăm mười một triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng) và công sức cải tạo, giữ gìn đất tranh chấp với số tiền 640.084.500 đồng (sáu trăm bốn mươi triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, năm trăm đồng). Tổng cộng là 851.378.636 đồng (tám trăm năm mươi một triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm ba mươi sáu đồng).

Sau khi bồi thường xong thì ông Lê Văn D được sở hữu tài sản gắn liền với đất tranh chấp gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 71,8m²; nhà trọ diện tích 41,6m²; nhà tạm diện tích 63,6m²; mái tole diện tích 145,2m²; 01 điện kế chính; 02 giếng khoan; 01 bàn thiên; 02 cây mít; 02 cây vả; 09 cây phát tài; tường gạch xây kiên cố diện tích 124,96m²; 02 trụ cổng bê tông cốt thép.

Bà Nguyễn Thị H4, cháu Nguyễn An T, cháu Nguyễn Bùi T12 T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ông Lê Văn D thi hành xong số tiền bồi thường nêu trên; hết thời hạn lưu cư bà Nguyễn Thị H4, cháu Nguyễn An T, cháu Nguyễn Bùi T12 T1 phải giao lại nhà, tài sản khác trên đất (đã nêu ở trên) cho ông Lê Văn D.

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

Do phần đất trên có một phần đất bị giải tỏa nên ông Lê Văn D được liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T, tỉnh Bình Dương để thực hiện thủ tục giải tỏa, bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn bà Trương Thị L và bị đơn ông Lê Văn D phải chịu và được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trương Thị L được miễn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả cho ông Lê Văn D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001621 ngày 12/7/2022.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

