

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 363/2024/DS-PT
Ngày 16-7-2024
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản,
hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản; hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 300/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 49/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ E, khu phố E, phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bảo Q – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Lê Phan thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Sỹ B, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, Lê Hồng P1, tổ I, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A, T, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Duy N, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; địa chỉ liên hệ: đường T, khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường T, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh T – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1944; địa chỉ: số C, đường H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1941; địa chỉ: số G, đường Á, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Về quan hệ nhân thân: bà P là con ruột của cụ Nguyễn Thị G. Cụ G sinh năm 1947, chết ngày 12/8/2021 theo Trích lục khai tử số 93/TLKT do Ủy ban nhân dân phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/12/2021. Cha, mẹ ruột của cụ G là cụ Nguyễn Văn M (sinh năm 1917, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử) và cụ Vương Thị T1 (sinh năm 1920, chết ngày 12/11/2007 theo Trích lục khai tử số 262/TLKT ngày 16/4/2022). Cụ G và chồng của cụ G (bà không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ, hiện còn sống hay đã chết, do đã bỏ cụ G đi từ rất lâu) có 02 người con chung là: bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim P. Cụ G không có cha, mẹ nuôi; con nuôi hay con riêng nào khác.

Về di sản thừa kế: khi còn sống, cụ G tạo dựng được quyền sử dụng đất có diện tích 5.938m² thuộc các thửa đất số 187 và số 207, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00810 QSDĐ/.../QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Nguyễn Thị G ngày 18/02/2000, đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc tài sản trên do cụ G tự khai phá, là tài sản riêng của cụ G tự tạo lập, không liên quan đến ai khác. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được điều chỉnh cụ thể như sau:

+ Ngày 13/8/2004, thửa đất số 187 đã bị thu hồi diện tích là 3.887m² vào khu LHCN-DV-ĐT Bình Dương.

+ Ngày 29/3/2007, thửa đất số 207 đã bồi thường diện tích 131m² trong tuyến đường đầu nối khu liên hợp CN-DV và Đô thị B2.

+ Ngày 29/9/2008, thửa đất số 207 tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 715 và số 716, tờ bản đồ số 37, cụ G tặng cho bà L diện tích 173,2m² thuộc thửa đất số 715; diện tích còn lại 1.326,8m² thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 37.

+ Ngày 16/4/2009, thửa đất số 716 tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 776 và số 777. Cụ G tặng cho bà L diện tích 345m² thuộc thửa đất số 776; diện tích còn lại là 981,8m² thuộc thửa đất số 777, tờ bản đồ số 37.

+ Ngày 29/9/2009, thửa đất số 777 tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 814 và số 815. Cụ G tặng cho bà L phần diện tích 330m² thuộc thửa đất số 814. Đồng thời, cụ G đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích đổi mục đích là 100m² thuộc thửa đất số 815 theo Giấy chứng nhận số AQ017363, sổ vào sổ H03675 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà G ngày 28/9/2009.

+ Ngày 21/02/2013, hợp thửa đất số 814 và số 815 thành thửa đất số 1135 và sau đó tách thửa đất số 1135 thành thửa đất số 1136, 1137. Thửa đất số 1136, cụ G chuyển nhượng cho người khác, còn thửa đất số 1137 cụ G đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, sổ vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho cụ G ngày 20/02/2013.

+ Thửa đất số 1137 cụ G tách thành 03 thửa đất là thửa đất số 1399, số 1400 và số 1401. Cụ G tặng cho bà L thửa đất số 1400 và 1401; diện tích còn lại là 469,6m² thuộc thửa đất số 1399.

Đối với thửa đất số 1400, sau khi nhận tặng cho, bà L tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 1426 và số 1427. Bà L chuyển nhượng thửa đất số 1427 cho bà Trần Thảo M1, hiện còn thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2022 mang tên Nguyễn Thị Kim L.

Đối với tài sản trên đất và giá trị tài sản, bà P thống nhất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2023; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 07/12/2023; Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 24-2023 ngày 10/8/2023.

Theo Đơn khởi kiện ngày 03/8/2022, bà P khởi kiện yêu cầu: chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất có diện tích 325,8m² thuộc thửa đất số 1400, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 587315 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/02/2013 mang tên Nguyễn Thị Kim L và

tài sản trên đất là 02 kiốt cho thuê. Bà Nguyễn Thị Kim P yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất là $164,4m^2$ và $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản 02 kiốt; quyền sử dụng đất có diện tích $469,6m^2$ thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 5873155 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/02/2013 mang tên bà Nguyễn Thị G và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 cho thuê. Bà Nguyễn Thị Kim P yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất là $234,8m^2$ và $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà.

Tại Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10/6/2023 và nay, bà P xác định yêu cầu khởi kiện như sau: bà P yêu cầu Tòa án chia di sản do cụ Nguyễn Thị G chết để lại gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích $469,6m^2$ thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 587315 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013, đất tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, bà P yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ và có nguyện vọng nhận hiện vật.

+ Quyền sử dụng đất có diện tích $163,5m^2$ thuộc thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2022 mang tên Nguyễn Thị Kim L, đất tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, bà P yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ và có nguyện vọng nhận hiện vật.

Đối với các phần đất cụ G tặng cho bà L khi còn sống gồm: phần diện tích $173,2m^2$ thuộc thửa đất số 715; phần diện tích $345m^2$ thuộc thửa đất số 776 và phần diện tích $330m^2$ thuộc thửa đất số 814 và thửa đất số 1136, cụ G chuyển nhượng cho người khác, bà P không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản trên đất do cụ G trồng thì trường hợp Tòa án chia di sản thì phần đất ai được nhận trên đất có tài sản nào thì người đó được hưởng, bà P không yêu cầu hoàn giá trị chênh lệch.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy N, bà P có ý kiến: bà P đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3779, quyền số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD ngày 21/7/2020 được ký giữa ông Nguyễn Duy N với cụ Nguyễn Thị G; do cụ G đã chết, bà P đồng ý trả lại $\frac{1}{2}$ số tiền 5.000.000 đồng (là 2.500.000 đồng) cụ G đã nhận cọc của ông N. Bà P đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Duy N. Tuy nhiên, không đồng ý với yêu cầu hoàn trả chi phí sửa chữa, xây dựng vì ông N hợp đồng với bà L, không liên quan gì đến bà P. Đối với tài sản trên đất do ông Nguyễn Duy N xây cất, thì ông N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất, khôi phục lại hiện trạng sử dụng đất như ban đầu, để tiến hành thủ tục phân chia di sản thừa kế, bà P không đồng ý trả lại giá trị.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà L ông Hoàng Sỹ B thống nhất trình bày:

Về quan hệ nhân thân: bà L là con ruột của cụ Nguyễn Thị G. Cụ G sinh năm 1947, chết ngày 12/8/2021 theo Trích lục khai tử số 93/TLKT do Ủy ban nhân dân phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/12/2021. Cha, mẹ ruột của cụ G là cụ Nguyễn Văn M (sinh năm 1917, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử) và cụ Vương Thị T1 (sinh năm 1920, chết ngày 12/11/2007 theo Trích lục khai tử số 262/TLKT ngày 16/4/2022). Cụ G và chồng của cụ G (bà L không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ, hiện còn sống hay đã chết, do đã bỏ cụ G đi từ rất lâu). Bà L được biết, cụ G chỉ có 01 con ruột là bà Nguyễn Thị Kim L. Cụ G không có cha, mẹ nuôi; con nuôi, con riêng nào khác.

Về di sản thừa kế nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia: ngày 18/02/2000, hộ bà G được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 5.938m² thuộc các thửa đất số 187 và số 207, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00810 QSDĐ/.../QĐ-UB, đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc thửa đất: vào năm 1992, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông C (quyền sử dụng đất này trước đây là của ông Từ Văn K - hiện đã chết, ông K chuyển nhượng cho ông C, ông C chuyển nhượng lại cho bà L, thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá là 03 chỉ vàng, số vàng này ông C cho bà L thiếu. Khi bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, giữa hai bên có lập giấy tay sang nhượng đất. Đến năm 1994, bà L mượn của bà Nguyễn Thị B1 03 chỉ vàng để trả cho ông C. Năm 2000, cụ G thay mặt bà L đi kê khai lần đầu và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L.

Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, bà L thống nhất như lời trình bày của bà P, cụ thể: ngày 13/8/2004, thửa đất số 187 đã bị thu hồi diện tích là 3.887m² vào khu LHCN-DV-ĐT Bình Dương. Ngày 29/3/2007, thửa đất số 207 đã bồi thường diện tích 131m² trong tuyến đường đầu nối khu liên hợp CN-DV và Đô thị B2. Ngày 29/9/2008, thửa đất số 207 tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 715 và số 716, tờ bản đồ số 37, cụ G tặng cho bà L diện tích 173,2m² thuộc thửa đất số 715; diện tích còn lại 1.326,8m² thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 37. Ngày 16/4/2009, thửa đất số 716 tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 776 và số 777. Cụ G tặng cho bà L diện tích 345m² thuộc thửa đất số 776; diện tích còn lại là 981,8m² thuộc thửa đất số 777, tờ bản đồ số 37. Ngày 29/9/2009, thửa đất số 777 tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 814 và số 815. Cụ G tặng cho bà L phần diện tích 330m² thuộc thửa đất số 814. Đồng thời, cụ G đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích đổi mục đích là 100m² thuộc thửa đất số 815 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ017363, số vào sổ

H03675 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà G ngày 28/9/2009. Ngày 21/02/2013, hợp thửa đất số 814 và số 815 thành thửa đất số 1135, sau đó tách thửa đất số 1135 thành thửa đất số 1136 và số 1137. Thửa đất số 1136, cụ G chuyển nhượng cho người khác, còn thửa đất số 1137 cụ G đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà G ngày 20/02/2013. Thửa đất số 1137 cụ G tách thành 03 thửa đất là thửa đất số 1399, số 1400 và số 1401; cụ G tặng cho bà L thửa đất số 1400 và số 1401; diện tích còn lại là 469,6m² thuộc thửa đất số 1399.

Đối với thửa đất số 1400, sau khi nhận tặng cho, bà L tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 1426 và 1427. Bà L chuyển nhượng thửa đất số 1427 cho bà Trần Thảo M1, hiện còn thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2022 mang tên Nguyễn Thị Kim L.

Nay bà P yêu cầu chia di sản thừa kế nêu trên, bà L không đồng ý vì quyền sử dụng diện tích đất này là của bị đơn.

Đối với tài sản trên đất và giá trị tài sản, bà L thống nhất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2023; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 07/12/2023; Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 24-2023 ngày 10/8/2023.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy N, bà L có ý kiến: bà L đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3779, quyền số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD ngày 21/7/2020 được ký giữa ông Nguyễn Duy N với cụ Nguyễn Thị G; do cụ G đã chết nên bà L đồng ý trả lại ½ số tiền 5.000.000 đồng (là 2.500.000 đồng) cụ G đã nhận cọc của ông N và đồng ý trả cho ông N số tiền cọc 3.000.000 đồng, do cá nhân bà L nhận cọc của ông N.

Bà L đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Duy N. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu hoàn trả chi phí sửa chữa, xây dựng vì ông N tự ý xây dựng công trình, sửa chữa, coi nói mà không được sự cho phép của bà L.

Đồng thời, ông N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất, khôi phục lại hiện trạng sử dụng đất như ban đầu để tiến hành thủ tục phân chia di sản thừa kế, bà L không đồng ý trả lại giá trị tài sản cho ông N, vì ông N xây dựng không có sự cho phép của bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy N trình bày:

Vào ngày 21/7/2020, giữa ông với cụ Nguyễn Thị G ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, số công chứng 3779, quyền số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD để thuê quyền sử dụng đất có diện tích 300m² thuộc một phần thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315 cấp ngày 20/02/2013, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê 5.700.000 đồng/tháng; thanh toán vào ngày 10 tây hàng tháng. Tại thời điểm thuê thì trên đất có 01 kiốt do bà G xây cất (được ký hiệu là kiốt 02 thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2023) – kiốt này có một phần diện tích thuộc thửa đất số 1399 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315 cấp ngày 20/02/2013 mang tên Nguyễn Thị G và một phần thuộc thửa đất số 1426 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2022 mang tên Nguyễn Thị Kim L.

Cùng ngày 21/7/2020, ông có đưa cho cụ G số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), số tiền này hai bên thỏa thuận là sẽ giao trả lại cho ông khi hợp đồng chấm dứt, việc giao nhận được cụ G ký xác nhận tại mặt sau trang số 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3779, quyển số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông N chi phí xây dựng các tài sản trên đất như thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2023, cụ thể:

+ Trên thửa đất số 1399: 01 công trình tạm (sử dụng làm quán cà phê), kết cấu: cột kèo sắt hộp, tường xây gạch tô hoàn thiện, cửa kính cường lực khung sắt, sàn (tầng trệt) bằng tấm cemboar và bê tông cốt thép (dày 05cm); nền lát gạch ceramic, cầu thang sắt hộp (tổng thể công trình hình chữ L - quán cà phê), tổng diện tích: 200,8m² (tầng 01 = 100,4m²; tầng 02 = 100,4m²); 01 mái che bạt xếp và cột kèo sắt có diện tích 158,95m²; 01 phần hành lang (lối đi) đổ bê tông có diện tích 32,63m²; 01 khung sắt có diện tích 13,25m²; 01 kiốt có diện tích 144,15m²; 08 nền xi măng có diện tích 06m²/nền; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích 10,8m² (09m x 1,2m).

+ Trên thửa đất số 1426: 01 kiốt có diện tích 144,15m²; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích 06m² (05m x 1,2m).

Đến tháng 8/2021 cụ G chết, ông chưa nhận lại được số tiền đặt cọc.

Ngày 01/01/2022, giữa ông với bà Nguyễn Thị Kim L ký kết hợp đồng thuê nhà để tiếp tục thuê lại diện tích diện tích 300m² thuộc một phần thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315 cấp ngày 20/3/2013; hợp đồng này không có công chứng; thời hạn là 04 năm từ ngày 01/01/2022 đến ngày 01/01/2026, giá thuê là 8.000.000 đồng; số tiền ông N đặt cọc cho bà L thể hiện trong Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2022 là 8.000.000 đồng, số tiền này trong đó bao gồm 5.000.000 đồng của tiền đặt cọc trước cụ G đã nhận và 3.000.000 đồng tiền đặt cọc ông giao thêm cho bà L, hai bên thỏa thuận khi nào hợp đồng chấm dứt bà L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông số tiền đặt cọc này. Cho đến hiện nay, ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng các tài sản trên đất, ngoài ông quản lý thì không ai khác cùng ông quản lý và giao dịch thuê tài sản

trên là cá nhân ông thuê, cũng không liên quan đến ai khác vì ông và vợ ông đã ly hôn.

Đồng thời, theo như trong hợp đồng thuê thì ông chỉ thuê một phần diện tích thửa đất số 1399 nhưng trên thực tế, diện tích cụ G, bà L giao cho ông thuê, sử dụng là diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 587315 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho cụ Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013 và diện tích 163,5m² thuộc thửa đất số 1426 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2022 mang tên Nguyễn Thị Kim L, như thể hiện tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2023, khi sử dụng diện tích thuê hơn diện tích trong hợp đồng, bà L, cụ G không phản đối, ngăn cản gì.

Nay do bà P với bà L đang tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy việc tranh chấp ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Do đó, ông N có yêu cầu độc lập, cụ thể:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, số công chứng 3779, quyền số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD được ký kết giữa ông N với cụ Nguyễn Thị G theo khoản 3 Điều 422 Bộ luật Dân sự và buộc bà Nguyễn Thị Kim P và bà Nguyễn Thị Kim L, là người thuộc hàng thừa kế hợp pháp của cụ Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền ông N đã đặt cọc cho cụ G là: 5.000.000 đồng.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thuê nhà đề ngày 01/01/2022 được ký kết giữa ông N với bà Nguyễn Thị Kim L và đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể:

Ông đồng ý hoàn trả lại toàn bộ diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 587315 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013 và diện tích 163,5m² thuộc thửa đất số 1426 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2022 mang tên Nguyễn Thị Kim L, như thể hiện tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2023.

Buộc bà L trả lại số tiền cọc 3.000.000 đồng.

Đối với tài sản trên đất do ông xây dựng, thì khi chia di sản, phần diện tích đất bà L, bà P được nhận có tài sản của ông thì bà P, bà L có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản cho ông theo giá Hội đồng định giá đã định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

Căn cứ hồ sơ công chứng được lưu trữ tại Văn phòng C1, việc công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3779, quyền số 11/2020TP/CC/HĐGD ngày 21/7/2020 theo đúng quy định của pháp luật. Quá

trình tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng và công chứng hợp đồng thực hiện hoàn toàn tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất có diện tích 163,5m² thuộc thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 21/02/2022; đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất có diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013, đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

2.1. Xác định diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013 là di sản thừa kế do cụ Nguyễn Thị G chết để lại và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản này như sau:

+ Chia cho bà Nguyễn Thị Kim P được sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 178,7m² (phần ký hiệu B trên bản vẽ), đất có mục đích sử dụng là cây lâu năm và sở hữu 01 cây si thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013, đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 1399, dài 34,86m (từ đỉnh thửa đất 1' đến đỉnh thửa đất số 4'); hướng Tây giáp thửa đất số 1136, dài 35,63m (từ đỉnh thửa đất 2 đến đỉnh thửa đất số 3); hướng Nam giáp đường V, dài 6,20m (từ đỉnh thửa đất 1' đến đỉnh thửa đất số 2); hướng Bắc giáp thửa đất số 1287, dài 4,6m (từ đỉnh thửa đất số 3 đến đỉnh thửa đất số 4').

+ Chia cho bà Nguyễn Thị Kim L được sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 290,9m² (được ký hiệu A), trên đất có 01 cây phượng, 03 cây cao su; trong đó có diện tích 40m² có mục đích sử dụng là đất ở đô thị, diện tích 250,9m² có mục đích sử dụng đất là cây lâu năm, thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN587315, số vào sổ

CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho cụ Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 1426, dài 32,92m (từ đỉnh thửa đất số 1 đến đỉnh thửa đất số 4); hướng Tây giáp thửa đất số 1399, dài 34,86m (từ đỉnh thửa đất số 1' đến đỉnh thửa đất số 4'); hướng Nam giáp đường V, dài 12,53m (từ đỉnh thửa đất số 1 đến đỉnh thửa đất số 1'); hướng Bắc giáp thửa đất số 1287, dài 4,6m (từ đỉnh thửa đất số 4 đến đỉnh thửa đất số 4'), (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Đối với các quyền sử dụng đất diện tích 173,2m² thuộc thửa đất số 715; diện tích 345m² thuộc thửa đất số 776; diện tích 330m² thuộc thửa đất số 814 và thửa đất số 1136, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kim L không tranh chấp, không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

2.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013, để điều chỉnh cấp lại bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kim L được thừa kế theo bản án này.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy N đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

3.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, số công chứng 3779, quyển số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD ký kết ngày 21/7/2020 giữa ông Nguyễn Duy N với cụ Nguyễn Thị G.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kim L, mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Duy N số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3.2. Tuyên Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 01/01/2022 giữa ông Nguyễn Duy N với bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Duy N số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Duy N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng đất có diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013 đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Duy N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng đất diện tích 163,5m² thuộc thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp

cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 21/02/2022; đất tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Kim P được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với phần diện tích đất bà Nguyễn Thị Kim P được chia tại đoạn 1, tiểu mục 2.1, mục 2 phần quyết định của bản án, tài sản gồm: 01 công trình tạm (sử dụng làm quán cà phê), kết cấu: cột kèo sắt hộp, tường xây gạch tô hoàn thiện, cửa kính cường lực khung sắt, sàn (tầng trệt) bằng tấm cemboar và bê tông cốt thép (dày 05cm); nền lát gạch ceramic, cầu thang sắt hộp có diện tích là $200,8m^2$ (tầng 01 = $100,4m^2$; tầng 02 = $100,4m^2$); 03 nền xi măng; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích $5,4m^2$ ($4,6m \times 1,2m$).

- Bà Nguyễn Thị Kim L được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với phần diện tích đất bà Nguyễn Thị Kim P được chia tại đoạn 2, tiểu mục 2.1, mục 2 phần quyết định của bản án, tài sản gồm: 01 phần hành lang (lối đi) đổ bê tông có diện tích $32,63m^2$; 01 khung sắt có diện tích $13,25m^2$; 01 kiốt (kí hiệu kiốt 01) có diện tích $72,08m^2$; 05 nền xi măng; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích $5,4m^2$ ($4,6m \times 1,2m$, thuộc thửa đất số 1399); 01 hàng rào lưới B40 có diện tích $06m^2$ ($05m \times 1,2m$, thuộc thửa đất số 1426); 01 kiốt (kí hiệu kiốt 02) có diện tích $72,08m^2$, trong đó phần diện tích kiốt thuộc một phần thửa đất số 1399 là $59,08m^2$ diện tích kiốt thuộc một phần thửa đất số 1426 là $13m^2$.

- Bà Nguyễn Thị Kim P có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Duy N giá trị tài sản với số tiền là: 362.493.000 đồng (ba trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Duy N giá trị tài sản với số tiền là: 381.575.100 đồng (ba trăm tám mươi một triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm đồng).

3.3. Ông Nguyễn Duy N có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời 01 mái che bạt xếp và cột kèo sắt có diện tích $158,95m^2$.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/02/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P xác định bà P chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà Lê Thị Ngọc T2, bà P trực tiếp tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà P có yêu cầu định giá lại tài sản có trên đất tranh chấp. Đối với yêu cầu kháng cáo, bà P kháng cáo yêu cầu được hưởng thừa kế $\frac{1}{2}$ diện tích di sản của cụ G, yêu cầu chia bằng hiện vật và không đồng ý thanh toán giá trị tài sản của ông N đầu tư trên đất. Thống nhất với kết quả định giá ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về giá trị tài sản và kết quả định giá ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố)

B, tỉnh Bình Dương về giá trị đất, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L là ông Hoàng Sỹ B đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, nếu diện tích không đủ điều kiện tách thửa thì bị đơn đồng ý thanh toán giá trị kỷ phần cho bà P theo diện tích mà Tòa án cấp sơ thẩm đã phân chia. Thống nhất với kết quả định giá ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về giá trị tài sản và kết quả định giá ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương về giá trị đất, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy N đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Thống nhất với kết quả định giá ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về giá trị tài sản và kết quả định giá ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương về giá trị đất, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức đóng góp, gìn giữ tài sản cho bà L là không phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phân chia di sản của cụ G đúng theo quy định pháp luật, bà P không đồng ý thanh toán giá trị tài sản mà ông N đầu tư trên đất do bà P không biết, không liên quan và không hưởng lợi từ hợp đồng thuê trên. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thu thập chứng cứ (không thu thập bản chính giấy chứng nhận quyền đất của cụ G); xem xét chia thừa kế không đảm bảo diện tích tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng C1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn kháng cáo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà P xác định chỉ kháng cáo đối với việc phân chia di sản và không đồng ý thanh toán giá trị tài sản mà ông N đã đầu tư trên đất, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bà P không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Các đương sự thống nhất với kết quả định giá ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về giá trị tài sản và kết quả định giá ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương về giá trị đất, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá trên để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đây là ý chí tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất có diện tích 163,5m² thuộc thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 21/02/2022. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với các quyền sử dụng đất có diện tích 173,2m² thuộc thửa đất số 715; diện tích 345m² thuộc thửa đất số 776; diện tích 330m² thuộc thửa đất số 814 và thửa đất số 1136, các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không đặt ra giải quyết là phù hợp.

[5] Về quan hệ huyết thống: các đương sự thống nhất cụ Nguyễn Thị G, sinh năm 1947, chết ngày 12/8/2021. Cha, mẹ ruột của cụ G là cụ Nguyễn Văn M (sinh năm 1917, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử) và cụ Vương Thị T1 (sinh năm 1920, chết ngày 12/11/2007 theo Trích lục khai tử số 262/TLKT ngày 16/4/2022). Cụ G và chồng của cụ G (bà L không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ, hiện còn sống hay đã chết, do đã bỏ cụ G đi từ rất lâu) có 02 con ruột là bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim P, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 652 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ G gồm bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim P là có căn cứ.

[6] Về di sản: các đương sự thống nhất cụ Nguyễn Thị G để lại di sản là quyền sử dụng đất có diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, sổ vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện

(nay là thành phố) Bến Cát cấp cho cụ G ngày 20/02/2013 và tài sản gắn liền với đất do cụ G trồng gồm: 03 cây cao su; 01 cây phượng; 01 cây si là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Cụ Nguyễn Thị G chết không để lại di chúc nên di sản của cụ G được chia theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ G là bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim P. Quá trình phân chia di sản, Tòa án cấp sơ thẩm trích 23% công sức cho bà L tương đương diện tích $112,2m^2$ cho bà L với nhận định nguồn gốc tài sản là của bà L, bà L cùng quản lý, sử dụng để tính công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo cho bị đơn trong khi cụ G chết năm 2021; năm 2022, bà P đã có đơn tranh chấp, bà L cho rằng nguồn gốc tài sản của bà L mua nhưng hồ sơ cấp đất cho cụ G không thể hiện và đất là cấp cho cá nhân cụ G, khi cụ G chuyển từ đất hộ sang đất cá nhân cụ G để tách thửa tặng cho bà L, bà L cũng không tranh chấp hay khiếu nại. Đồng thời, chính bà L là người cho thuê tài sản của cụ G, nhận tiền hưởng lợi từ hợp đồng thuê nên trong trường hợp này, không có căn cứ tính công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo cho bị đơn. Di sản là quyền sử dụng đất có diện tích $469,6m^2$ thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương của cụ G được chia theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ G là bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim P, mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ di sản trên với diện tích $234,8m^2$ (trong đó có $20m^2$ đất ODT). Tuy nhiên, diện tích phân chia cho bà P không đảm bảo diện tích tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên trong trường hợp này cần giao toàn bộ kỷ phần của bà P được hưởng cho bà L và bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phần cho bà P theo kết quả định giá ngày 23/5/2023, cụ thể như sau: kỷ phần bà P được hưởng có diện tích $234,8m^2$ (trong đó có $20m^2$ đất ODT) có giá trị: $214,8m^2 \times 7.000.000 \text{ đồng}/m^2 + 20m^2 \times 10.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 1.703.600.000 \text{ đồng}$. Như vậy, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho bà P giá trị kỷ phần là 1.703.600.000 đồng.

Đối với cây trồng của cụ G có trên đất, bà P không tranh chấp, không yêu cầu thanh toán giá trị nên ghi nhận sự tự nguyện của bà P.

[8] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy N:

[8.1] Xét, khi còn sống cụ G và ông N có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, số công chứng 3779, quyển số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD ngày 21/7/2020 đối với thửa đất số 1399 nêu trên. Do cụ G đã chết nên ông N khởi kiện yêu cầu tuyên chấm hợp đồng nêu trên và Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng buộc bà P và bà L là hàng thừa kế được hưởng di sản trả lại số tiền cọc 5.000.000 đồng mà cụ G đã nhận từ ông N là có căn cứ.

Đối với tài sản có trên đất cho thuê, sau khi ký hợp đồng ông N đã đầu tư xây dựng các tài sản gồm: 01 công trình tạm (sử dụng làm quán cà phê), kết cấu: cột kèo sắt hộp, tường xây gạch tô hoàn thiện, cửa kính cường lực khung sắt, sàn (tầng trệt) bằng tấm cemboar và bê tông cốt thép (dày 05cm); nền lát gạch ceramic, cầu thang sắt hộp, tổng diện tích là $200,8m^2$ (tầng 01 = $100,4m^2$; tầng

02 = 100,4m²); 01 phần hành lang (lối đi) đổ bê tông có diện tích 32,63m²; 01 khung sắt có diện tích 13,25m²; 01 kiốt (kí hiệu kiốt 01) có diện tích 72,08m²; 08 nền xi măng có diện tích 06m²/nền; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích 10,8m². Do các tài sản trên gắn liền quyền sử dụng đất, không tháo dỡ di dời được và khi ông N xây dựng cụ G khi còn sống cũng không phản đối nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc hàng thừa kế của cụ G thanh toán giá trị là phù hợp. Tuy nhiên, như trên đã phân tích, do diện tích di sản cụ G để lại không đảm bảo diện tích tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên giao toàn di sản cho bà L. Vì vậy, trong trường hợp này bà L có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên cho ông N theo kết quả định giá ngày 10/7/2024.

Đối với 01 mái che bạt xếp và cột kèo sắt có diện tích 158,95m², là tài sản di dời được. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N đồng ý di dời nên Hội đồng xét xử ghi nhận tự nguyện của ông N di dời tài sản trên là phù hợp.

[8.2] Sau khi cụ G chết, giữa ông N và bà L ký Hợp đồng thuê nhà đề ngày 01/01/2022, trong đó có một phần diện tích thuộc thửa đất số 1399 là di sản của cụ G, việc cho thuê không có văn bản ủy quyền cũng như sự đồng ý của bà P nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà L trả lại số tiền 3.000.000 đồng và thanh toán các giá trị tài sản ông N đã đầu tư trên thửa đất số 1426 gồm diện tích kiốt 13m², 01 hàng rào lưới B40 diện tích 06m² và buộc ông N trả lại diện tích đất theo hợp đồng thuê, là phù hợp.

[8.3] Như vậy, tổng giá trị tài sản bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông N là 601.179.964 đồng.

[9] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[12] Về chi phí tố tụng:

[12.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm với tổng số tiền 10.031.085 đồng, số tiền này bà P, bà L mỗi người chịu ½ tương ứng số tiền là 5.015.542 đồng. Do bà P đã nộp tạm ứng nên bà L phải nộp số tiền 5.015.542 đồng để hoàn trả cho bà P.

[12.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy N: Tại Biên bản quyết toán ngày 09/01/2024 (bút lục số 328), chi phí là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông N được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên bà P, bà L mỗi người phải chịu ½, tương ứng số tiền là 1.500.000 đồng. Do ông N đã nộp tạm ứng nên bà L và bà P mỗi người phải nộp số tiền 1.500.000 đồng để hoàn trả cho ông N.

[13] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157; Điều 165; Điều 244, Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các Điều 116, 117, 131, 472, 482, 609, 612, 649; điểm a khoản 1 Điều 650; điểm a khoản 1 Điều 651 và Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất có diện tích 163,5m² thuộc thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 21/02/2013.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất có diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, sổ vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013.

2.2.1. Xác định diện tích 469,6m² thuộc thửa đất 1399, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, sổ vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013 là di sản thừa kế do cụ Nguyễn Thị G chết để lại và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản này như sau:

- Bà Nguyễn Thị Kim L được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 469,6m² (trong đó có 40m² đất ODT) thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, sổ vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân

huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013 và tài sản gắn liền với đất do cụ G trồng gồm: 03 cây cao su; 01 cây phượng; 01 cây si (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho bà Nguyễn Thị Kim P với số tiền là 1.703.600.000 đồng (một tỷ bảy trăm lẻ ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim P về việc không yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L thanh toán giá trị của 03 cây cao su; 01 cây phượng; 01 cây si.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013, để điều chỉnh cấp lại bà Nguyễn Thị Kim L theo quyết định của bản án.

2.3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy N đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

2.3.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, số công chứng 3779, quyển số 11/2020TP/CC-SCC-HĐGD ký kết ngày 21/7/2020 giữa ông Nguyễn Duy N với cụ Nguyễn Thị G.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kim L, mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Duy N số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2.3.2. Tuyên Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 01/01/2022 giữa ông Nguyễn Duy N với bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Duy N số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Duy N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng đất có diện tích 469,6m² thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN587315, số vào sổ CH04486 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho cụ Nguyễn Thị G ngày 20/02/2013.

- Buộc ông Nguyễn Duy N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng đất có diện tích $163,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 1426, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 21/02/2013.

- Bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Duy N giá trị tài sản với số tiền là 601.179.964 đồng (sáu trăm lẻ một triệu một trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi bốn đồng).

- Sau khi thanh toán xong giá trị tài sản cho ông N thì bà Nguyễn Thị Kim L được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với phân diện gồm: 01 công trình tạm (sử dụng làm quán cà phê), kết cấu: cột kèo sắt hộp, tường xây gạch tô hoàn thiện, cửa kính cường lực khung sắt, sàn (tầng trệt) bằng tấm cemboar và bê tông cốt thép (dày 05cm); nền lát gạch ceramic, cầu thang sắt hộp có diện tích là $200,8\text{m}^2$ (tầng 01 = $100,4\text{m}^2$; tầng 02 = $100,4\text{m}^2$); 03 nền xi măng; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích $5,4\text{m}^2$ ($4,6\text{m} \times 1,2\text{m}$); 01 phần hành lang (lối đi) đổ bê tông có diện tích $32,63\text{m}^2$; 01 khung sắt có diện tích $13,25\text{m}^2$; 01 kiốt (kí hiệu kiốt 1) có diện tích $72,08\text{m}^2$; 05 nền xi măng; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích $5,4\text{m}^2$ ($4,6\text{m} \times 1,2\text{m}$ thuộc thửa đất số 1399); 01 hàng rào lưới B40 có diện tích 06m^2 ($05\text{m} \times 1,2\text{m}$ thuộc thửa đất số 1426); 01 kiốt (kí hiệu kiốt 02) có diện tích $72,08\text{m}^2$, trong đó phần diện tích kiốt thuộc một phần thửa đất số 1399 là $59,08\text{m}^2$, diện tích kiốt thuộc một phần thửa đất số 1426 là 13m^2 .

- Ông Nguyễn Duy N có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời 01 mái che bạt xếp và cột kèo sắt có diện tích $158,95\text{m}^2$.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự.

2.4. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá tài sản:

- Bà Nguyễn Thị Kim L chịu số tiền 6.515.542 đồng (sáu triệu năm trăm mười lăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng), trong số tiền này bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim P số tiền là 5.015.542 đồng (năm triệu không trăm mười lăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng); hoàn trả cho ông Nguyễn Duy N là số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu số tiền 6.515.542 đồng (sáu triệu năm trăm mười lăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng), trong số tiền này bà P phải chịu số tiền là 5.015.542 đồng (năm triệu không trăm mười lăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng), được khấu trừ vào tạm ứng chi phí tố tụng bà P đã nộp (đã

thực hiện xong); hoàn trả cho ông Nguyễn Duy N là số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu số tiền 63.258.000 đồng (sáu mươi ba triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011956 ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Thị Kim P phải nộp số tiền 53.258.000 đồng (năm mươi ba triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu số tiền 63.258.000 đồng (sáu mươi ba triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Duy N số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23, số 0002077 ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim P không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000668 ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương (do bà Huỳnh Thị Y nộp thay).

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 B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết