

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1282/2025/DS-PT
Ngày 23-9-2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 768/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2025/QĐ-PT, ngày 11 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 365/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 16117/TB-TA ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Ngọc A năm 1956; địa chỉ: số A khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Là người đại diện theo pháp luật cho bà Liễu Thị D (là người bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 06/2014/QĐST-VDS ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A1: Ông Thái Thanh H năm 1979 và ông Bùi Tấn Đ năm 1997; cùng địa chỉ liên hệ: số 1053 – 1054 tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh

Bình Dương (nay là phường T, Thành phố H người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024); ông H1 mặt; ông Đ1 mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thành D1, là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B1 (nay là Đoàn Luật sư Thành phố H29; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Liễu Thị Đ2, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Trần Thị Diễm H1 sinh năm 1971; địa chỉ: ấp M, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị D2 H1: Ông Hoàng Anh V, sinh năm 1980; địa chỉ: La - 16.08 L, khu phố E, phường A, thành phố T, Thành phố H chỉ liên lạc: số B Â, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố H người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H2 năm 1948; địa chỉ: tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Nguyễn Trinh Thanh T năm 1976; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Liễu Cẩm T5, sinh năm 1982; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1985; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Quốc T2 năm 1987; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Bà Liễu Thị N năm 1960; địa chỉ: tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường B); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Đặng Thị X năm 1949; địa chỉ: ấp M, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, Thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị X1 Ông Hoàng Anh V, sinh năm 1980; địa chỉ: La - 16.08 L, khu phố E, phường A, thành phố T, Thành phố H chỉ liên lạc: số B Â, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2023); có mặt.

9. Bà Trần D2 T4 sinh năm 1969; địa chỉ: ấp M, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, Thành phố Cần Thơ); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Bà Liễu Thị M; địa chỉ: tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L năm 1957; địa chỉ: tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lữ Văn P, địa chỉ: tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Ngọc A2 đơn là bà Liễu T3 Đ1 và bà Trần Thị Diễm H3

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Liễu Thị D3 Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101, thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, diện tích 781m², tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương Bà Liễu Thị D là người bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 06/2014/QĐST-VDS ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương Bà Lê Ngọc A3 người đại diện theo pháp luật của bà Liễu Thị D4 bà A4 kiện bà Trần Thị Diễm H4 bà Liễu Thị Đ2

** Đối với bị đơn bà T8 tranh chấp như sau:*

Năm 2000, ông Trần Văn Đ3 (cha ruột của bà H1 bà T4 là cháu họ của bà Liễu Thị D5 tỉnh Đồng Nai về sinh sống tại phường P, thành phố T không có nhà ở nên Ủy ban nhân dân phường P chữ thập đỏ tỉnh Bình Dương đã vận động bà D23 ông Đ2 diện tích đất khoảng 50m² (đo đạc thực tế là 84,6m²) để ông Đ2 xây dựng nhà tình thương, bà D8 ý nhưng khi nào ông Đ2 chết thì phải trả lại đất cho bà D Ủy ban nhân dân phường P đã tặng nhà tình thương cho ông Đ2 theo Quyết định số 160/QĐ-UB ngày 04/12/2001.

Năm 2007, ông Đ2 chết, căn nhà tình thương không ai sử dụng. Do bà D6 nhu cầu lấy lại đất để sử dụng nhưng con của ông Đ2 là bà Trần Thị Diễm H1 và bà Trần D2 T4 không đồng ý nên ngày 15/4/2014 bà Lê Ngọc A4 kiện bà Trần Thị Diễm H5 Tòa án thụ lý vụ án số 196/2014/TLST-DS ngày 05/5/2014. Bà A5 cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng tặng cho có điều kiện đối với diện tích đất 50m² do bà Liễu Thị D7 tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận cho gia đình bà Liễu Thị D3 quyền sở hữu đối với căn nhà tình thương có diện tích 50m²

(chiều ngang 05m, chiều dài 10m) thuộc một phần thửa đất số 343. Bà Liễu Thị D8 ý thanh toán giá trị căn nhà là 15.000.000 đồng cho bà Trần Thị Diễm H3

Ngày 26/01/2015, bà A6 đòi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu bà H1 đòi căn nhà tình thương, trả lại diện tích đất 84m² thuộc thửa đất số 343 cho bà D9 yêu cầu khác giữ nguyên. Tại phiên tòa ngày 19/9/2017, bà A5 cầu bà H1 trả lại diện tích đất 83m², giao căn nhà tình thương cho bà A sử dụng, bà A7 ý thanh toán cho bị đơn 15.000.000 đồng.

Tranh chấp giữa bà A17 và bà H1 được Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 nhưng sau đó bị cấp phúc thẩm hủy án và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm và được Tòa án thụ lý vụ án số 129/2018/TLST-DS ngày 26/6/2018.

** Đối với bị đơn bà Liễu T3 Đ1 nội dung tranh chấp như sau:*

Bà Liễu T3 Đ1 sử dụng thửa đất số 341 giáp ranh với thửa đất 343 của bà Liễu Thị D10 2005, bà Đ1 xây dựng nhà ở và xây lấn qua thửa đất của bà D12 tích khoảng 100m² (đo đạc thực tế là 55,8m²). Do vậy, bà A4 kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đ1 trả lại giá trị diện tích đất này. Vụ án được Tòa án thụ lý số 372/2014/TLST-DS ngày 01/12/2014.

Hai vụ án này đã được Tòa án nhập vào để giải quyết chung trong cùng một vụ án, Tòa án đã tiến hành đo đạc, thẩm định và định giá lại tài sản tranh chấp. Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả đo đạc này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Liễu Thị Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H6 trả cho bà Liễu Thị D11 trị quyền sử dụng đất 55,8m² (gồm 48m² + 7,8m²) theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố T, tỉnh Bình Dương là 474.300.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trần Thị Diễm H7 lại cho bà Liễu Thị D12 tích đất 84,6m², yêu cầu Tòa án giao căn nhà tình thương có diện tích 48,8m² cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị căn nhà tình thương theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cho bị đơn Trần Thị Diễm H1 là 110.671.080 đồng.

- Bà A25 một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho có điều kiện đối với diện tích đất 50m² do bà Liễu Thị D7 tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H1 và bà Liễu T3 Đ1 nguyên đơn không đồng ý.

2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Diễm H8 ông Hoàng A8 V trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông Đ2 là ông Trần Văn Q bà Phạm Thị T4 chết để lại gồm các thửa đất số 343, 165, 170, 53, 54, 55, 70, 71, 72, 73, 75 tờ bản đồ số 16, trên đất có căn nhà của cha mẹ ông Đ4 khi cha mẹ ông Đ2 chết, bà Liễu Thị D13 đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999, gia đình ông Đ2 biết nhưng không ai có khiếu nại, tranh chấp gì vì gia đình ông Đ2 và gia đình bà D29 bà con trong dòng họ.

Ông Đ2 sinh năm 1947, chết năm 2007. Ông Đ2 sống chung với bà Đặng Thị X2 khoảng 05 năm nhưng không có đăng ký kết hôn. Ông Đ2 và bà X3 02 người con chung là Trần Thị Diễm H1 và Trần Diễm T4. Trước năm 2001, ông Đ2 ở tỉnh Đồng Nai. Đến năm 2001, ông Đ2 về sinh sống tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng không có nhà ở, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên xin Ủy ban nhân dân phường P tặng nhà tình thương và được Ủy ban nhân dân phường P và Hội chữ thập đỏ tỉnh Bình Dương xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất thuộc thửa đất số 343. Thời điểm xây nhà, ông Đ2 có hỏi gia đình bà D21 gia đình bà D14 đồng ý để Ủy ban nhân dân phường P nhà diện tích 42,7m² trong tổng diện tích đất sử dụng là 84,6m². Ngày 04/12/2001, Ủy ban nhân dân phường P Quyết định số 160/QĐ-UB về việc tặng nhà tình thương cho ông Đ2. Năm 2007, ông Đ2 chết, bà H1 và bà T4 không sinh sống trong căn nhà tình thương nhưng vẫn thường tới quét dọn, vệ sinh căn nhà. Đồng thời, bà H1 có văn bản gửi Ủy ban nhân dân phường P chấp thuận cho bà được thừa kế căn nhà tình thương. Tại Công văn số 319/UBND-YP ngày 21/11/2011, Ủy ban nhân dân phường P chấp thuận giao cho bà H1 bảo quản, sử dụng căn nhà tình thương. Nay bà A9 chấp yêu cầu lấy lại phần đất gắn liền căn nhà, bà H1 không đồng ý và có đơn yêu cầu phản tố như sau:

Công nhận cho bà Trần Thị D2 H1 được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 84,6m² theo kết quả đo đạc ngày 26/4/2024, yêu cầu bà Liễu Thị D15 bỏ nền xi măng lấn sang phần diện tích đất vỉa hè trước căn nhà tình thương, gỡ bỏ hệ thống máng xối nước thải trực tiếp lên sân nhà thuộc thửa đất số 343 và buộc hộ gia đình bà Liễu Thị D16 bồi thường giá trị cây măng cầu cho ông Trần Văn Đ5 từ năm 2003.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Vũ G nguyên việc rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Liễu Thị D15 bỏ nền xi măng lấn sang phần diện tích đất vỉa hè trước căn nhà tình thương, gỡ bỏ hệ thống máng xối nước thải trực tiếp lên sân nhà thuộc thửa đất số 343 và yêu cầu hộ gia đình bà Liễu Thị D16 bồi thường giá trị cây măng cầu cho ông Trần Văn Đ5 từ năm 2003, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Liễu Thị Đ6 việc công nhận cho bà Đ1 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 65,48m² thuộc thửa 343 theo Hợp đồng cho đất ngày 28/11/2005 giữa bà Lê Ngọc A10 bà Liễu Thị Đ7 liên quan đến phần đất tranh chấp giữa bà H1 với bà A11 ông V không có ý kiến.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đ1 về việc buộc bà Lê Ngọc A10 bà Trần Thị Diễm H9 trả lại diện tích 59,2m² (vị trí căn nhà tình thương) thuộc thửa đất 341 và buộc bà Trần Thị Diễm H9 tháo dỡ, di dời căn nhà tình thương trên đất để trả lại đất cho bà Liễu T3 Đ1 ông V không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H2 về việc buộc bà Lê Ngọc A12 trả lại diện tích 60m² thuộc thửa đất 341 được Tòa án thụ lý theo Thông báo thụ lý số 129 ngày 30/9/2020, ông H2 đã rút yêu cầu nên ông V không có ý kiến.

3. Bị đơn bà Liễu T3 Đ1 trình bày:

Hộ bà Liễu Thị Đ8 Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00329 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999, thửa đất số 341, tờ bản đồ số 16, diện tích 534m². Đất của bà Đ1 tiếp giáp thửa đất số 343 của bà Liễu Thị D10 2004, bà D6 cho bà Đ1 diện tích đất khoảng 42m² (đo đạc thực tế 55,8m²) để xây nhà. Sau đó, gia đình bà Đ1 đã san lấp đất và xây dựng căn nhà cấp 4 sinh sống đến nay. Năm 2005, gia đình bà Đ1 gặp bà D17 lập giấy cho phần đất này được gia đình bà D8 ý. Do bà D18 biết chữ nên bà Lê Ngọc A13 thay mặt bà D19 Giấy cho đất lập ngày 28/11/2005 và có ông Lữ Văn P xác nhận. Từ khi nhận cho đất đến năm 2014, gia đình bà Đ1 sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Năm 2014, bà A5 cầu Tòa án tuyên bố bà D bị mất năng lực hành vi dân sự và được Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 06/2014/QĐ-ST-VDS ngày 28/11/2014, công nhận bà A3 người giám hộ đương nhiên của bà D. Sau đó, bà A4 kiện bà Đ1 cho rằng bà Đ2 lấn đất và yêu cầu trả bằng giá trị là không có căn cứ nên bà Đ1 không đồng ý.

Đối với phần đất bà A9 chấp với bà Trần Thị Diễm H10 ½ diện tích đất xây dựng căn nhà tình thương là do gia đình bà Đ1 cho ông Đ2 xây nhà.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 18/9/2020, bà Đ1 và ông Nguyễn Văn H11 cầu bà A23 lại diện tích đất khoảng 60m² thuộc thửa đất số 341 (phần đất này vị trí căn nhà tình thương).

Ngày 16/5/2024, bà Liễu T3 Đ1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Liễu T3 Đ1 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 65,48m² thuộc thửa 343 tờ bản đồ số 16 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng cho đất ngày 28/11/2005 giữa bà Lê Ngọc A10 bà Liễu Thị Đ2 (vị trí phía sau căn nhà của bà Đ2

Buộc bà Lê Ngọc A10 bà Trần Thị Diễm H9 trả lại diện tích 59,2m² (gồm một phần diện tích căn nhà tình thương là 42,7m² và phần đất trống 16,5m²) thuộc thửa đất 341 tờ bản đồ số 16 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Buộc bà Trần Thị Diễm H1 phải tháo dỡ, di dời căn nhà tình thương để trả lại đất cho bà Liễu Thị Đ2

Tại phiên tòa, bị đơn bà Liễu T3 Đ1 giữ nguyên yêu cầu phản tố theo đơn phản tố ngày 16/5/2024. Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H12 việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 84,6m² theo kết quả đo đạc ngày 26/4/2024, bà Đ1 không đồng ý vì trong tổng diện tích 84,6m² có 59,2m² thuộc thửa đất số 341 của bà Đ2

Đối với yêu cầu bà Liễu Thị D15 bỏ nền xi măng lấn sang phần diện tích đất vỉa hè trước căn nhà tình thương, gỡ bỏ hệ thống máng xối nước thải trực tiếp lên sân nhà thuộc thửa đất số 343 và yêu cầu hộ gia đình bà Liễu Thị D16 bồi thường giá trị cây măng cầu cho ông Trần Văn Đ5 từ năm 2003, bà H1 đã rút yêu cầu này nên bà Đ1 không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H13 H2 đã rút yêu cầu nên bà Đ1 không có ý kiến.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H14 bày:

Thông nhất ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ9 H2 giữ nguyên việc rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà A23 lại diện tích đất khoảng 60m² thuộc thửa đất số 341 (phần đất này vị trí căn nhà tình thương) vì bà Đ1 đã nộp đơn phản tố nên ông H2 xin rút yêu cầu này.

5. Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị X4 ông Hoàng Anh V trình bày:

Thông nhất ý kiến và yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H1 bà X5 có yêu cầu gì trong vụ án.

6. Bà Trần D2 T4 trình bày:

Thông nhất ý kiến và yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H15 T4 không có yêu cầu gì trong vụ án.

7. Bà Nguyễn Trình Thanh T bà Nguyễn Liễu Cẩm T5, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 và ông Nguyễn Quốc T6 nhất trình bày:

Thông nhất ý kiến và yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ10 ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án. Đối với phần di sản là giá trị căn nhà của ông Đ2 bà T4 từ chối nhận và đồng ý tặng cho bà H3

8. Bà Liễu Thị N1 bày:

Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc do mẹ của bà N2 bà Liễu Thị M1 cho bà Liễu Thị B bán lại cho bà N thời điểm mua bán, chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này bà N3 ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà A14 bà Đ1 đất xây nhà như thế nào, bà N4 biết. Phần ranh giới giữa thửa 341 và 342 tranh chấp đã được Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên thụ lý, giải quyết, bà N không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

9. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường P:

Qua tra cứu hồ sơ lưu trữ tại địa phương, từ năm 2000 đến nay ông Đ2 và bà Đặng Thị X6 đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường P không xác định được ông Đ2 và bà X3 sống chung hay không. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

10. Người làm chứng bà Liễu Thị M trình bày:

Bà M có mối quan hệ họ hàng với nguyên đơn và bị đơn. Vào khoảng năm 2005, bà A14 bà Đ1 phần đất tranh chấp để bà Đ1 xây nhà, phần đất này nằm phía sau

căn nhà cấp 4. Thời điểm cho đất, hai bên có thỏa thuận khi nào bà Đ1 có điều kiện sẽ thanh toán cho bà A 50.000.000 đồng, vợ chồng bà Đ1 sẽ chăm sóc cao su ở thửa đất khác sau này giao lại cao su cho bà A. Bà M không biết việc cho đất có lập văn bản hay không, bà M chỉ chứng kiến việc vợ chồng bà Đ1 trồng cao su cho bà A.

11. Người làm chứng ông Nguyễn Văn L1 bày:

Ông L sống gần nhà nguyên đơn và bị đơn. Ông L biết năm 2005, bà A14 vợ chồng bà Đ1 trồng cao su phía sau căn nhà hiện nay để vợ chồng bà Đ1 trồng cao su. Việc các bên cho đất có lập văn bản hay thỏa thuận gì không thì ông L3 biết. Quá trình sinh sống tại địa phương, ông L4 được vợ chồng bà Đ1 trồng cao su cho bà A.

12. Người làm chứng ông Lữ Văn P trình bày:

Năm 2005, ông P là trưởng khu phố P, phường P, bà Liễu T3 Đ1 xây nhà ở trên thửa đất số 341 của bà Đ11 xây dựng, bà Đ1 có xin bà A15 phần đất thuộc thửa đất số 343 của bà Liễu Thị D20 khi bà A14 đất, vợ chồng bà Đ2, ông H2 đã xây dựng căn nhà cấp 4 nhưng đến cuối năm 2005 giữa bà Đ1 và bà A16 sinh tranh chấp, Ban điều hành ấp D, phường P tiến hành hòa giải nhưng không thành. Đến ngày 16/12/2005, ông P thay mặt ban điều hành ấp D, phường P xác nhận vào hợp đồng cho đất ở ngày 28/11/2005 giữa bà Lê Ngọc A17 và bà Liễu Thị Đ12 Đ1 xây dựng nhà ở trên phần đất này từ cuối năm 2005 cho đến nay. Ông L5 thấy vợ chồng bà Đ1 trồng cao su, cao mủ trên phần đất của bà A18 các bên thỏa thuận như thế nào, ông L3 biết.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A19 với bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho có điều kiện đối với diện tích đất 50m² do bà Liễu Thị D7 tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H16 với nguyên đơn bà Lê Ngọc A36 việc yêu cầu bà Liễu Thị D15 bỏ nền xi măng, gỡ bỏ hệ thống máng xối nước thải và bồi thường giá trị cây măng cầu cho ông Trần Văn Đ5 từ năm 2003.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H17 việc yêu cầu bà Lê Ngọc A12 trả lại diện tích 60m² thuộc thửa đất 341, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A19 với bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4.1. Buộc bà Trần Thị Diễm H10 nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Ngọc A20 tích đất 84,6m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101 ngày 03/6/1999 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Liễu

Thị D

4.2. Bà Lê Ngọc A21 quyền quản lý, sử dụng căn nhà tình thương diện tích 48,8m², 01 cây thi, 01 bồn nước inox, tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4.3. Bà Lê Ngọc A22 nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị D2 H1 số tiền 110.671.080 đồng (một trăm mười triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn không trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A19 với bị đơn bà Liễu Thị Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H17 việc yêu cầu bà Liễu Thị Đ1 ông Nguyễn Văn H18 trả cho cho bà Liễu Thị D11 trị quyền sử dụng đất diện tích 55,8m² (gồm 48m² + 7,8m²) với số tiền 474.300.000 đồng (bốn trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Liễu T3 Đ1 với nguyên đơn bà Lê Ngọc A

Công nhận cho bà Liễu T3 Đ1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 55,8m² (gồm 48m² + 7,8m²) thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng cho đất ngày 28/11/2005 giữa bà Lê Ngọc A10 và bà Liễu Thị Đ2 (Vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

7. Không chấp nhận một yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ13 với bà bà Trần Thị Diễm H12 việc yêu cầu bà Trần Thị Diễm H9 tháo dỡ di dời căn nhà tình thương trả lại diện tích đất 59,2m², thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ13 với bà Lê Ngọc A36 việc yêu cầu bà Lê Ngọc A23 lại diện tích đất 59,2m² và 9,68m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

8. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

9. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101 ngày 03/6/1999 cấp cho bà Liễu Thị D21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000329 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 cấp cho hộ bà Liễu Thị Đ14 cấp lại cho các đương sự theo quyết định của Bản án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/9/2024 nguyên đơn bà Lê Ngọc A22 đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01/10/2024, bị đơn bà Liễu T3 Đ1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ2.

Ngày 18/10/2024, bị đơn bà Trần Thị D2 H1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Ngọc A24 ông Thái Thanh H19 diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Trần Thị Diễm H20 ông Hoàng A8 V đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Liễu Thị Đ2 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

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

- Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy như sau:

Nguyên đơn bà Lê Ngọc A25 một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho đất ở có điều kiện đối với diện tích đất 50m² do bà Liễu Thị D7 tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Trần Thị D2 H1 rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Liễu Thị D15 bỏ nền xi măng, gỡ bỏ hệ thống máng xối nước thải và yêu cầu hộ gia đình bà Liễu Thị D16 bồi thường giá trị cây măng cầu cho ông Trần Văn Đ5 từ năm 2003; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H21 yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà A23 lại diện tích đất khoảng 60m² thuộc thửa đất số 341 (phần đất này vị trí căn nhà tình thương). Căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H4 đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H22 đúng quy định.

Bà Lê Ngọc A4 kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Diễm H7 lại cho bà Lê Ngọc A20 tích đất 84,6m², giao căn nhà tình thương diện tích 48,8m² cho bà Lê Ngọc A26 lý, sử dụng, bà A7 ý thanh toán giá trị căn nhà tình thương theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cho bị đơn Trần Thị Diễm H1 là 110.671.080 đồng. Bị đơn bà Trần Thị D2 H1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị D2 H1 được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 84,6m² theo kết quả đo đạc ngày 26/4/2024. Bị đơn bà Liễu T3 Đ1 yêu cầu bà Liễu Thị D21 bà Trần Thị Diễm H23 dời căn nhà tình thương, trả lại cho bà Đ1 diện tích đất 59,2m² và yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Đ1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 65,48m² thuộc thửa 343 theo Hợp đồng cho đất ngày 28/11/2005 giữa bà Lê Ngọc A10 bà Liễu Thị Đ2 (vị trí phía sau căn nhà của bà Đ15 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, nhận thấy như sau: Các đương sự đều thống nhất thừa nhận năm 2001, ông Trần Văn Đ2 về sinh sống phường P1, thành

phố T, tỉnh Bình Dương nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương và Hội chữ thập đỏ tỉnh B đã xây tặng cho ông Đ2 căn nhà tình thương được xây dựng trên thửa đất số 343 của bà Liễu Thị D22 Quyết định số 160/QĐ-UB ngày 04/12/2001. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ xác định ông Đ2 sinh sống trên phần đất tranh chấp từ năm 2001. Năm 2007, ông Đ2 chết. Ngày 18/10/2011, bà Trần Thị D2 H1 làm đơn xin nhà tình thương và được Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương giao nhà tình thương cho bà H1 bảo quản, sử dụng theo Công văn số 319/UBND-TD ngày 21/11/2011. Bà H1 cho rằng phần đất này ông Đ2 được bà Liễu Thị D23 đất có lập thành văn bản, nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không có giấy tờ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định năm 2001, bà Liễu Thị D23 Ủy ban nhân dân phường P và Hội chữ thập đỏ tỉnh Bình Dương xây dựng căn nhà tình thương trên thửa đất số 343, không có văn bản nào thể hiện ý chỉ định đoạt của bà D24 việc cho đất nên lời trình bày của bị đơn bà Trần Thị Diễm H8 không có căn cứ chấp nhận. Kết quả đo đạc ngày 26/4/2024 thì phần đất tranh chấp là 84,6m² trong đó diện tích căn nhà tình thương là 48,8m². Bà Đ1 ông H2 cho rằng thời điểm xây nhà tình thương, ông H2 bà Đ1 cho ông Đ2 một phần đất thuộc thửa 341 để xây nhà là diện tích đất đo đạc thực tế 42,7m². Xét thấy, kết quả đo đạc ngày 26/4/2024 và ngày 25/4/2016 đều không áp thừa, kết quả đo đạc ngày 15/11/2016 đo đạc thửa đất số 343 và 341 (bút lục số 106) có áp thừa và thể hiện diện tích thửa đất số 343 là 597,7m² trong đó có 69,8m² (gồm 33,4m² và 36,4m²) thuộc thửa đất số 341 của bà Liễu Thị Đ16 Công văn số 521/PTN-MT-ĐĐ ngày 18/12/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T cung cấp thông tin cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa đất số 343 và 341 đều trên cơ sở cấp đất đại trà, không qua đo đạc thực tế. Do đó, không thể căn cứ vào ranh giới đất cấp theo bản đồ địa chính được đo vẽ bằng phương pháp đo vẽ không ảnh để giải quyết vụ án. Thời điểm cấp nhà tình thương cho ông Đ2 cũng chỉ thể hiện Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương và Hội chữ thập đỏ tỉnh Bình Dương vận động bà D23 xây nhà tình thương trên thửa đất 343 của bà D, không có lời khai nào có nội dung thể hiện có việc bà Đ1 ông H2 cho ông Đ2 phần đất thuộc thửa 341 để xây dựng căn nhà tình thương. Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất đã xây dựng căn nhà tình thương là 84,6m² thuộc thửa đất số 343 là của bà Liễu Thị D4 nguyên đơn bà A5 cầu bà Trần Thị Diễm H7 lại diện tích đất này là có căn cứ chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc công nhận cho bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất này và yêu cầu phản tố của bà Liễu T3 Đ1 yêu cầu bà Lê Ngọc A10 bà Trần Thị Diễm H23 dời căn nhà tình thương để trả lại diện tích đất 42,7m² là không có căn cứ chấp nhận. Đối với phần đất còn lại 16,5m² (tiếp giáp căn nhà tình thương và mép tường nhà bà Đ1 như tại mục [8.3] đã nhận định: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa đất số 343 và 341 đều trên cơ sở cấp đất đại trà, không qua đo đạc thực tế nên không thể căn cứ vào ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án, hiện trạng thực tế thửa đất số 341 tiếp giáp 343 là ranh giới nhà của bà Đ1 phù hợp với hình thể thửa đất số 341 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hướng Tây kéo qua hướng Đ là một đường thẳng. Do đó, đối với yêu

cầu phản tố của bà Đ1 đối với bà H1 bà A là không có căn cứ chấp nhận. Đối với căn nhà tình thương diện tích 48,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ2 năm 2007, ông Đ2 chết, Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương đã giao căn nhà này cho bà Trần Thị Diễm H24 quản, sử dụng. Xét thấy: ông Trần Văn Đ17 sống với bà Đặng Thị X7 không đăng ký kết hôn. Tại Công văn số 210/UBND-TP ngày 05/4/2024 của Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin cho biết ông Đ2 bà X không đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường P. Bà H1 sinh năm 1971, bà T4 sinh năm 1969. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H1 xác định bà X8 ông Đ2 chung sống khoảng 05 năm thì không còn sống chung. Như vậy, có thể khẳng định ông Đ2 chung sống với bà X7 không đăng ký kết hôn nên đây không phải là hôn nhân thực tế và đã chấm dứt từ lâu nên không còn nghĩa vụ gì với nhau nên bà X6 được hưởng di sản của Đ2. Vì vậy, có cơ sở xác định hàng thừa kế của ông Đ2 là bà H3 và bà T7 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao căn nhà tình thương, 01 cây thị và 01 bồn nước chân trụ sắt cho bà A26 lý, sử dụng, bà A22 nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà cho bà H1 bà T4 với số tiền 110.671.080 đồng. Do bà Trần D2 T4 có lời khai từ chối nhận di sản do ông Đ2 chết để lại nên bà H1 được nhận số tiền 110.671.080 đồng là có căn cứ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A19 với bị đơn bà Liễu Thị Đ13 với diện tích đất 55,8m² (gồm diện tích căn nhà 48m², sân xi măng 7,8m²) và yêu cầu phản tố của bà Đ1 đối với bà A36 việc công nhận diện tích đất 65,48m² thuộc thửa 343 là của bà Đ15 thấy, về diện tích đất bị đơn phản tố là 65,48m² trong đó có 60,9m² và phần đất còn lại nhưng không xác định cụ thể phần đất nào là do bị đơn căn cứ vào các bản vẽ từ trước đến nay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và tự xác định diện tích đất yêu cầu Tòa án công nhận là 65,48m². Tuy nhiên, tại Mảnh trích lục địa chính ngày 26/4/2024, bà Đ2 và bà A27 thống nhất xác định phần đất tranh chấp là 60,9m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào diện tích theo bản vẽ ngày 26/4/2024 để giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất thừa nhận, bà Đ2 và ông H2 xây nhà trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 343 từ năm 2005 và sinh sống ổn định cho đến khi các bên phát sinh tranh chấp. Bị đơn giao nộp chứng cứ là hợp đồng cho đất ở đề ngày 28/11/2005 do bà A10 bà Đ1 cùng ký tên để chứng minh cho việc cho đất. Nguyên đơn bà A28 nhận có ký tên vào hợp đồng cho đất ở nhưng thửa đất số 343 là của bà D bà A29 có quyền tự định đoạt việc cho tặng này. Xét thấy, thửa đất số 343 bà Liễu Thị D3 Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2014 bà D28 tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự và chỉ định bà A3 người giám hộ. Như vậy, thời điểm cho đất, bà A29 phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền định đoạt việc cho đất cho bà Đ1 nhưng thời điểm cho đất, bà D21 bà A30 sinh sống trên thửa đất số 343, bà D25 có một người con là bà Lê Ngọc A31 khi bà Đ1 đã xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 2005 đến năm 2014, sau khi bà D28 mất năng lực hành vi dân sự, bà A32 thực hiện việc tranh chấp, có thể thấy rằng thời điểm cho đất bà A3 người ký tên cho nhưng bà D26 không có ý kiến hay phản đối gì, sau khi bà D28 mất năng lực hành vi dân sự thì chính bà A43 diện cho bà D27 hiện việc

tranh chấp với bà Đ13 với việc bị đơn có lời khai cho rằng, sau khi nhận cho đất từ bà A33 bị đơn có trồng, chăm sóc cao su cho bà A34 đổi lại phần đất tranh chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh, nguyên đơn cũng không thừa nhận. Do đó, có cơ sở khẳng định có việc cho đất trên thực tế, bị đơn đã xây nhà quản lý, sử dụng ổn định đến nay nên việc bà A4 kiện yêu cầu trả lại diện tích đất này là không có căn cứ chấp nhận, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ1 về việc công nhận cho bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 55,8m² (gồm diện tích căn nhà 48m², sân xi măng 7,8m²), không chấp nhận đối với yêu cầu công nhận 9,68m². Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A17 bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc giao căn nhà tình thương cho bà A26 lý, sử dụng và buộc bà Trần Thị Diễm H7 lại diện tích đất 84,6m², không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Ngọc A19 với bà Liễu Thị Đ6 việc yêu cầu bà Đ1 trả lại giá trị diện tích đất tranh chấp 55,8m²; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H16 với bà Lê Ngọc A35 chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ13 với bà Trần Thị Diễm H1 bà Lê Ngọc A36 việc yêu cầu bà H1 di dời căn nhà tình thương, yêu cầu bà A44 Đ1 trả lại diện tích đất 59,2m² và yêu cầu công nhận 9,68m²; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ1 đối với bà A37 nhận cho bà Đ1 diện tích đất 55,8m² là có căn cứ, đúng quy định.

Từ những phân tích như trên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Trần Thị Diễm H25 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Liễu T3 Đ1 chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Liễu Thị Đ18 có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Ngọc A35 chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà L6 H1 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào 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] Theo Thông báo thụ lý vụ án số 372/2014/TLST-DS ngày 01/12/2014, Tòa án xác định nguyên đơn là bà Lê Ngọc A10 bị đơn là bà Liễu Thị Đ19 Thông báo thụ lý vụ án số 129/2018/TLST-DS ngày 26/6/2018, Tòa án xác định nguyên đơn là bà Liễu Thị D21 bị đơn là bà Trần Thị Diễm H26 Quyết định nhập vụ án số 03/2020/QĐ-NVA ngày 30/9/2020, Tòa án xác định nguyên đơn là bà Liễu Thị D28 đơn bà Liễu T3 Đ1 và bà Trần Thị Diễm H1 Bà Liễu Thị D29 người bị mất

năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 06/2014/QĐST-VDS ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương và chỉ định bà Lê Ngọc A3 người giám hộ của bà Liễu Thị D30 định này đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ khoản 4 Điều 69, điểm b khoản 2 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Lê Ngọc A3 người thực hiện việc khởi kiện cho bà Liễu Thị D4 và A21 xác định là nguyên đơn trong vụ án. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc A17 và L7 và Đ1 và H1 là bị đơn trong vụ án. Do đó, ngày 01/11/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo về việc xác định lại tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn bà Lê Ngọc A25 một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho đất ở có điều kiện đối với diện tích đất 50m² do bà Liễu Thị D7 tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Trần Thị D2 H1 rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Liễu Thị D15 bỏ nền xi măng, gỡ bỏ hệ thống máng xối nước thải và yêu cầu hộ gia đình bà Liễu Thị D16 bồi thường giá trị cây măng cầu cho ông Trần Văn Đ5 từ năm 2003; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H21 yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà A23 lại diện tích đất khoảng 60m² thuộc thửa đất số 341 (phần đất này vị trí căn nhà tình thương). Căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H4 đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H18 là phù hợp. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Bà Lê Ngọc A4 kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Diễm H7 lại cho bà Lê Ngọc A20 tích đất 84,6m², giao căn nhà tình thương diện tích 48,8m² cho bà Lê Ngọc A26 lý, sử dụng, bà A7 ý thanh toán giá trị căn nhà tình thương theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cho bị đơn Trần Thị Diễm H1 là 110.671.080 đồng; yêu cầu bị đơn bà Liễu Thị Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H6 trả cho bà Liễu Thị D11 trị quyền sử dụng đất 55,8m² (gồm 48m² + 7,8m²) theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tại cấp phúc thẩm. Bị đơn bà Trần Thị D2 H1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị D2 H1 được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 84,6m² theo kết quả đo đạc ngày 26/4/2024. Bị đơn bà Liễu T3 Đ1 yêu cầu bà Liễu Thị D21 và Trần Thị Diễm H23 dời căn nhà tình thương, trả lại cho bà Đ1 diện tích đất 59,2m² và yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Đ1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 65,48m² thuộc thửa 343 theo Hợp đồng cho đất ngày 28/11/2005 đã ký giữa bà Lê Ngọc A10 và Liễu Thị Đ2 (vị trí phía sau căn nhà của bà Đ2

[3.1] Các đương sự đều thống nhất thừa nhận năm 2001, ông Trần Văn Đ2 về sinh sống phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương và Hội chữ thập đỏ tỉnh B đã xây tặng cho ông Đ2 căn nhà tình thương được xây dựng trên thửa đất số 343 của bà Liễu Thị D22 Quyết định số 160/QĐ-UB ngày 04/12/2001. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ xác định ông Đ2 sinh sống trên phần đất tranh chấp từ năm 2001.

[3.2] Năm 2007, ông Đ2 chết. Ngày 18/10/2011, bà Trần Thị D2 H1 làm đơn xin nhà tình thương và được Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương giao nhà tình thương cho bà H1 bảo quản, sử dụng theo Công văn số 319/UBND-TD ngày 21/11/2011. Bà H1 cho rằng phần đất này ông Đ2 được bà Liễu Thị D23 đất có lập thành văn bản, nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không có giấy tờ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định năm 2001, bà Liễu Thị D23 Ủy ban nhân dân phường P chữ thập đỏ tỉnh Bình Dương xây dựng căn nhà tình thương trên thửa đất số 343 của bà D, không có văn bản nào thể hiện ý chỉ định đoạt của bà D24 việc cho đất ông Đ2 nên lời trình bày của bị đơn bà Trần Thị Diễm H8 không có căn cứ chấp nhận. Theo kết quả đo đạc ngày 26/4/2024, phần đất tranh chấp có diện tích là 84,6m² trong đó diện tích căn nhà tình thương là 48,8m². Bà Đ1 ông H2 cho rằng thời điểm xây nhà tình thương, ông H2 bà Đ1 cho ông Đ2 một phần đất thuộc thửa 341 để xây nhà là diện tích đất đo đạc thực tế là 42,7m². Xét thấy, kết quả đo đạc ngày 26/4/2024 và ngày 25/4/2016 đều không áp thửa, kết quả đo đạc ngày 15/11/2016 đo đạc thửa đất số 343 và 341 (bút lục số 106) có áp thửa và thể hiện diện tích thửa đất số 343 là 597,7m² trong đó có 69,8m² (gồm 33,4m² và 36,4m²) thuộc thửa đất số 341 của bà Liễu Thị Đ16 Công văn số 521/PTN-MT-ĐĐ ngày 18/12/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T cung cấp thông tin cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa đất số 343 và 341 đều trên cơ sở cấp đất đại trà, không qua đo đạc thực tế. Do đó, không thể căn cứ vào ranh giới đất cấp theo bản đồ địa chính được đo vẽ bằng phương pháp đo vẽ không ảnh để giải quyết vụ án. Thời điểm cấp nhà tình thương cho ông Đ2 cũng chỉ thể hiện Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương và Hội chữ thập đỏ tỉnh Bình Dương vận động bà D23 xây nhà tình thương trên thửa đất 343 của bà D, không có lời khai hay văn bản nào có nội dung thể hiện có việc bà Đ1 ông H2 cho ông Đ2 phần đất thuộc thửa 341 để xây dựng căn nhà tình thương. Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất xây dựng căn nhà tình thương là 84,6m² thuộc thửa đất số 343 là của bà Liễu Thị D4 nguyên đơn bà A5 cầu bà Trần Thị Diễm H7 lại diện tích đất này là có căn cứ chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc công nhận cho bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất này và yêu cầu phản tố của bà Liễu T3 Đ1 yêu cầu bà Lê Ngọc A10 bà Trần Thị Diễm H23 đòi căn nhà tình thương để trả lại diện tích đất 42,7m² là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với phần đất còn lại 16,5m² (tiếp giáp căn nhà tình thương và mép tường nhà bà Đ1 như tại mục [3.2] đã nhận định: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa đất số 343 và 341 đều trên cơ sở cấp đất đại trà, không thông qua đo đạc thực tế nên không thể căn cứ vào ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án, hiện trạng thực tế thửa đất số 341 tiếp giáp thửa đất số 343 là ranh giới nhà của bà Đ1 phù hợp với hình thể thửa đất số 341 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hướng Tây kéo qua hướng Đ là một đường thẳng. Do đó, yêu cầu phản tố của bà Đ1 đối với bà H1 bà A là không có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Đối với căn nhà tình thương diện tích 48,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ2 Năm 2007, ông Đ2 chết, Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương đã giao căn nhà này cho bà Trần Thị Diễm H24 quản, sử dụng. Xét

thấy, ông Trần Văn Đ17 sống với bà Đặng Thị X7 không đăng ký kết hôn. Tại Công văn số 210/UBND-TP ngày 05/4/2024 của Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin cho biết ông Đ2 bà X không đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường P Bà H1 sinh năm 1971, bà T4 sinh năm 1969. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà H1 xác định bà X8 ông Đ2 chung sống khoảng 05 năm thì không còn sống chung. Như vậy, có thể khẳng định ông Đ2 chung sống với bà X7 không đăng ký kết hôn nên có cơ sở xác định hàng thừa kế của ông Đ2 là bà H1 bà T4. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử giao căn nhà tình thương, 01 cây thị và 01 bồn nước chân trụ sắt cho bà A26 lý, sử dụng, bà A22 nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà cho bà H1 bà T4 với số tiền 110.671.080 đồng. Do bà Trần D2 T4 có lời khai từ chối nhận di sản do ông Đ2 chết để lại nên bà H1 được nhận số tiền 110.671.080 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A17 bị đơn bà Liễu Thị Đ13 với diện tích đất 55,8m² (gồm diện tích căn nhà 48m² và sân xi măng diện tích 7,8m²) và yêu cầu phản tố của bà Đ1 đối với bà A36 việc công nhận diện tích đất 65,48m² thuộc thửa 343 là của bà Đ1. Bị đơn bà Đ2, ông H2 thừa nhận xây nhà trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 343 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Liễu Thị D29 do được bà D23 đất. Chứng cứ bị đơn xuất trình cho giao dịch tặng cho trên là Hợp đồng cho đất ở đề ngày 28/11/2005 do bà A (con gái bà D21 bà Đ1 cùng ký tên để chứng minh cho việc cho đất. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà A không thừa nhận có ký tên vào hợp đồng cho đất ở trên và có yêu cầu Tòa án trung cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 357/KL-KTHS ngày 03/9/2025 Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ viết họ và tên “Lê Ngọc A1 dưới mục bên cho đất phải do bà A38 ra, còn chữ ký tên “Anh” không đủ cơ sở kết luận có phải do bà A39 ra hay không. Xét thấy, thửa đất số 343 bà Liễu Thị D3 Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101 ngày 03/6/1999, đến năm 2014 bà D28 tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự và chỉ định bà A3 người giám hộ. Như vậy, thời điểm cho đất, bà A35 phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền định đoạt việc cho đất cho bà Đ2. Hơn nữa, căn cứ kết luận giám định đã trích dẫn trên không đủ cơ sở xác định chữ ký và chữ viết họ và tên “Lê Ngọc A1 dưới mục bên cho đất tại Hợp đồng cho đất ở đề ngày 28/11/2005 là của bà A11 Hợp đồng tặng cho trên bị vô hiệu về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 131, 133, 136, 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Mặc khác, tại Biên bản hòa giải ngày 16/10/2014 do Ủy ban nhân dân xã P (bút lục 13) chồng bà Đ1 là ông H2 trình bày: “...trước kia bà A22 cho tôi đất thì tôi mới xây dựng nhà lấn chiếm qua đất bà A22 xác nhận của ban điều hành ấp P, nếu bà A40 lại đất thì yêu cầu bà A41 trợ gia đình tôi xây dựng nhà là 300 triệu đồng, còn nếu bà A7 ý bán thì tôi đồng ý mua nhưng chỉ mua với giá 1 triệu đồng/m²; theo đề nghị của bà A3 6 triệu đồng/1m² là ngoài khả năng của gia đình tôi”. Như vậy, có căn cứ xác định vợ chồng bà Đ1 ông H2 đã thừa nhận có lấn chiếm đất của nguyên đơn nên nguyên đơn bà A43 diện cho bà D31 kiện yêu cầu trả lại diện tích đất này là có căn cứ chấp nhận. Do vợ chồng bị đơn đã xây nhà và nguyên đơn chỉ yêu cầu trả bằng giá trị nên không cần thiết phải tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho

trên mà chỉ buộc bị đơn bà Đ1 trả cho nguyên đơn bằng giá trị tương ứng với diện tích đất tranh chấp theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/4/2025 là phù hợp với quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai và Điều 166 của Bộ luật Dân sự. Đất tranh chấp có diện tích $55,8\text{m}^2 \times 9.600.000 \text{ đồng/m}^2 = 535.680.000 \text{ đồng}$. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ1 về việc công nhận cho bà Đ1 và ông H2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất $55,8\text{m}^2$ (gồm diện tích căn nhà 48m^2 , diện tích sân xi măng $7,8\text{m}^2$); bà Đ1 và ông H2 phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 535.680.000 đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Liễu T3 Đ1 và bà Trần Thị Diễm H3; có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Ngọc A42 một phần bản án sơ thẩm, tuyên buộc bị đơn bà Đ1 và ông H2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà A45 tiền 535.680.000 đồng tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm có diện tích là $55,8\text{m}^2$.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận một phần.

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

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Liễu Thị Đ2 và bà Lê Ngọc A3 người cao tuổi nên được miễn án phí; bà Trần Thị Diễm H9 chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 131, 133, 136, 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 166; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Liễu T3 Đ1 và bà Trần Thị Diễm H3.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Ngọc A1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A19 với bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho có điều kiện đối với diện tích đất 50m² do bà Liễu Thị D7 tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H16 với nguyên đơn bà Lê Ngọc A36 việc yêu cầu bà Liễu Thị D15 bỏ nền xi măng, gỡ bỏ hệ thống máng xối nước thải và bồi thường giá trị cây măng cầu cho ông Trần Văn Đ5 từ năm 2003.

2.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H17 việc yêu cầu bà Lê Ngọc A12 trả lại diện tích 60m² thuộc thửa đất 341, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

2.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A19 với bị đơn bà Trần Thị Diễm H12 việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.4.1 Buộc bà Trần Thị Diễm H10 nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Ngọc A20 tích đất 84,6m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101 ngày 03/6/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Liễu Thị D

2.4.2 Bà Lê Ngọc A21 quyền quản lý, sử dụng căn nhà tình thương diện tích 48,8m², 01 cây thi, 01 bồn nước inox, tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.4.3 Bà Lê Ngọc A22 nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị D2 H1 số tiền 110.671.080 đồng (một trăm mười triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn không trăm tám mươi đồng).

2.5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc A19 với bị đơn bà Liễu Thị Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H17 việc yêu cầu bà Liễu Thị Đ2 và ông Nguyễn Văn H27 trách nhiệm liên đới trả cho cho bà Liễu Thị D (đã bị mất năng lực hành vi dân sự do bà Lê Ngọc A43 diện theo pháp luật) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 55,8m² (gồm 48m² + 7,8m²) với số tiền 535.680.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

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

2.6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Liễu T3 Đ1 với nguyên đơn bà Lê Ngọc A

Công nhận bà Liễu Thị Đ2 và ông Nguyễn Văn H18 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 55,8m² (gồm 48m² + 7,8m²) thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng cho đất ở ngày 28/11/2005 đã ký giữa bà Lê Ngọc A10 bà Liễu Thị Đ2 (Vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ13 với bà Trần Thị Diễm H12 việc yêu cầu bà Trần Thị Diễm H9 tháo dỡ di dời căn nhà tình thương trả lại diện tích đất 59,2m², thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Liễu Thị Đ13 với bà Lê Ngọc A36 việc yêu cầu bà Lê Ngọc A23 lại diện tích đất 59,2m² và 9,68m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 16, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 cấp cho bà Liễu Thị D21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000329 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 cấp cho hộ bà Liễu Thị Đ14 cấp lại cho các đương sự theo nội dung phần quyết định của Bản án.

2.8. Về chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và giám định):

- Tại cấp sơ thẩm: Tổng cộng số tiền 34.943.000 đồng (ba mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn đồng), bà Lê Ngọc A44 Trần Thị Diễm H1 và bà Liễu Thị Đ1 mỗi người phải chịu số tiền 11.648.000 đồng (mười một triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Do bà Lê Ngọc A13 nộp tạm ứng số tiền 33.943.000 đồng (ba mươi ba triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn đồng), bà Trần Thị Diễm H28 nộp tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) nên bà Trần Thị Diễm H9 nộp thêm số tiền 10.648.000 đồng (mười triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) bà Liễu Thị Đ20 nộp số tiền 11.648.000 đồng (mười một triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) để trả lại cho bà Lê Ngọc A1 đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Tại cấp phúc thẩm: Bị đơn bà Liễu Thị Đ20 nộp tổng số tiền định giá và giám định là 6.311.000 đồng (sáu triệu ba trăm mười một nghìn đồng), để hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Ngọc A13 nộp tạm ứng tại Tòa án cấp phúc thẩm.

2.9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Ngọc A1 và bà Liễu T3 Đ1 được miễn án phí.

- Bà Trần Thị Diễm H9 chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0037058 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho bà Trần Thị Diễm H3 số tiền còn lại là 10.200.000 đồng (mười triệu hai trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Lê Ngọc A45 tiền 5.200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 04936 ngày 24/4/2014 và và Biên lai thu tiền số 05424 ngày 25/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân

Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Ngọc A1 và bà Liễu T3 Đ1 được miễn án phí.
- Hoàn trả cho bà Trần Thị Diễm H3 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004473 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu: HS, VP. 18 (20)

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền