

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 115/2022/DS-PT

Ngày 31-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu
cầu công nhận hiệu lực của hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; tranh chấp về thừa kế
tài sản; tranh chấp chia tài sản
chung của hộ gia đình

**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 Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp chia tài sản chung của hộ gia đình”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn U, sinh năm 1965, địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Việt H, sinh năm 1940, hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, tạm trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975, hộ khẩu thường trú: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 535 Đại lộ B, tổ 2, khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo văn bản ủy quyền ngày 29/02/2020; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H:* Ông Lê Việt H, sinh năm 1977 thuộc Chi nhánh Văn phòng Luật sư H, địa chỉ: Số 535, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Mỹ Q, sinh năm 1999, địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Lê Thị G, sinh năm 1928, địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà G: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969, địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2020; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4 Bà Trần Ngọc T (tên gọi khác là D), sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Số 13 đường tỉnh lộ 6, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 13 đường tỉnh lộ 6, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1952; địa chỉ: số 13 đường tỉnh lộ 6, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

7. Bà Ken Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

8 Bà Nguyễn Hạnh C, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phương L, chức vụ: Chủ tịch; có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Việt H (ông Vũ Mạnh T) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T (D).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; biên bản lấy lời khai; biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn (ông U) trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Tấn U có một phần đất có diện tích 2.207 m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02001 ngày 09/7/2013 cho hộ ông Nguyễn Tấn U. Nguồn gốc phần đất này là do bà Lê Thị G cho con gái tên Nguyễn Thị V từ trước năm 2000 (bà V là vợ ông U). Vào tháng 10/2013, vợ chồng ông U, bà V đã chuyển nhượng cho bà Ken Thị H phần đất có diện tích 191m², thửa đất này còn lại 2.016m².

Ông U và ông H có mối quan hệ là anh em cô cậu ruột, ông H gọi ông U là anh. Vào năm 2002 ông U có mượn của ông Trần Việt H số tiền 40.000.000 đồng, sau đó ông U có trả cho ông H được 8.000.000 đồng, còn lại 32.000.000 đồng chưa thanh toán, ông U vay để tiêu xài riêng, bà V hoàn toàn không biết. Do chưa có tiền trả nợ nên cũng trong năm 2002 ông U giao đất cho bà D (tên gọi khác của bà Trần Ngọc T) là con gái ông H sử dụng và có viết một giấy thỏa thuận khi nào ông U trả hết tiền nợ thì bà D sẽ trả lại đất cho ông U. Đến năm 2013, bà D yêu cầu ông U phải trả 32.000.000 đồng cho ông H nếu không có tiền trả thì phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H. Do bà D chửi bới, tạo áp lực nên vào đầu năm 2013, ông U đã viết giấy giao kèo chuyển nhượng đất cho ông H phần đất có chiều ngang là 40m, chiều dài 45m (tổng diện tích 1.800m²) với số tiền 32.000.000 đồng để cân trừ nợ. Khi viết giấy giao kèo, không có mặt ông H, ông U tự viết xong đưa cho bà D cất giữ. Trong hợp đồng là chuyển nhượng cho ông H nhưng thực tế người yêu cầu làm hợp đồng và trực tiếp sử dụng đất là bà D. Ông U viết giấy giao kèo nhưng không cho vợ con biết, ông U nói với các thành viên trong gia đình là cho ông H mượn đất canh tác, sau này ông H sẽ trả lại đất. Giấy thỏa thuận viết năm 2002 và giấy giao kèo viết năm 2013 do bà D cất giữ. Trong giấy giao kèo chỉ chuyển nhượng khoảng 1.800m² nhưng thực tế bà D sử dụng toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Việc ký kết giấy giao kèo này ông U giấu không cho vợ con biết và giấy giao kèo là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay và đất cấp cho hộ gia đình nhưng một mình ông U đứng tên ký hợp đồng, nay vợ ông U đã chết ngày 01/3/2018, các con yêu cầu chia tài sản thừa kế nên ông U khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên giấy giao kèo về việc bán đất không ghi ngày, tháng, năm giữa ông U và ông H là vô hiệu, yêu cầu gia đình ông H trả lại phần đất có diện tích 2.179,3m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Mạnh trích lục địa chính số 185-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 04/6/2020) và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông U đồng ý bồi thường thiệt hại theo quy định.

Ông U không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với các yêu cầu của bà G thì ông U yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của hộ gia đình, chia tài sản thừa kế theo quy định pháp luật. Ông U yêu cầu được chia đất.

Ông U thống nhất với lời khai của bà Ken Thị H, bà Nguyễn Thị M.

Ông U đồng ý với kết quả đo đạc theo bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký duyệt ngày 04/6/2020, kết quả thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 03/3/2020 của Tòa án và kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 17/12/2020.

Ngoài ra, ông U không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 25/8/2020; biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2020; đơn yêu cầu phản tố ngày 25/8/2020; biên bản hòa giải ngày 10/3/2021, ngày 15/4/2021, đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Việt H (là ông Vũ Mạnh T) trình bày:*

Gia đình ông Trần Việt H, gồm ông H, vợ là bà Nguyễn Thị G, con gái tên Trần Ngọc T và Trần Thị Ngọc A đang quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, trên đất có 155 cây cao su trồng năm 2003 do gia đình nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn U năm 2002 với giá 32.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất do phần đất trên chưa có giấy tờ và không có tài sản gì nên chỉ ước lượng phần đất có chiều ngang 40m, chiều dài 45m. Gia đình ông H đã thanh toán đủ tiền và đã nhận đất, cắm trụ xi măng làm ranh, trồng cây cao su từ năm 2003. Đến năm 2008, gia đình ông H đã chuyển nhượng cho bà Ken Thị H (người đứng tên trong hợp đồng đặt cọc là con gái bà H tên Nguyễn Hạnh C) một phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài hết đất có diện tích 191m² để bà H có lối đi vào thửa đất phía trong với giá 37.000.000 đồng. Đến năm 2013, khi biết ông U đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H yêu cầu ông U tới văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Ông U ký theo yêu cầu của ông H, thực tế ông H là người nhận tiền, giao đất với bà H. Khi bà Nguyễn Thị V là vợ ông U còn sống có xin ông H được dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp vay vốn ngân hàng, do có mối quan hệ là anh em nên ông H đồng ý, cây cao su thì gia đình ông H vẫn cạo. Khi bà V chết vào tháng 3 năm 2018, ông H đã yêu cầu ông U làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đất, hồ sơ trích đo đã hoàn thành nhưng các con ông U không chịu ký tên. Vì vậy, bản vẽ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính gia đình ông H đang giữ.

Do phần đất trên ông H đã mua của ông U từ năm 2002, đã thanh toán đủ tiền, hai bên đã giao nhận đất và gia đình ông H đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay, việc ông U tự ý đi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bán là không đúng thỏa thuận và trái pháp luật. Vì vậy, ông H không đồng ý với yêu cầu của ông U về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm giữa ông U và ông H.

Ngày 26/8/2020, bị đơn ông H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm giữa ông U và ông H đối với toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông Tuấn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Ông T không đồng ý với yêu cầu của ông U và các yêu cầu của bà G.

Ông T đồng ý với kết quả đo đạc theo bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký duyệt ngày 04/6/2020, kết quả thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 03/3/2020 của Tòa án và kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 17/12/2020. Ngoài ra, ông T không có yêu cầu gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2020, biên bản hòa giải ngày 10/3/2021, ngày 15/4/2021 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T trình bày:*

Năm 2002, ông H có mua của ông U phần đất có chiều rộng 40m, chiều dài 45m (khoảng 1.800m²) với giá 32.000.000 đồng, ông H đã giao đủ tiền cho ông U, ông U giao đất cho ông H năm 2002, năm 2003 gia đình ông H gồm bà G, ông H, bà T, bà Ngọc A cùng trồng, chăm sóc cây cao su. Việc ký giấy giao kèo bán đất giữa ông U và ông H thì bà V có biết. Do có mối quan hệ anh em nên ông H tin tưởng không yêu cầu bà V ký tên vào giấy giao kèo. Giữa ông U và ông H có viết hai giấy giao kèo, một giấy có ghi ngày, tháng, năm, một giấy không ghi ngày, tháng, năm. Giấy có ghi ngày, tháng, năm thì mẹ bà T tên Nguyễn Thị G đã đốt mất nên không còn để giao nộp cho Tòa án. Bà T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Bà T cũng là người đang cất giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02001 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Tấn U, sinh năm 1965 ngày 09/7/2013 và giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm.

Bà T không đồng ý với yêu cầu của ông U và yêu cầu của bà G. Bà T đồng ý với yêu cầu của ông H.

Bà T đồng ý với kết quả đo đạc theo bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký duyệt ngày 04/6/2020, kết quả thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 03/3/2020 của Tòa án và kết quả định giá lần theo Biên bản định giá ngày 17/12/2020. Ngoài ra, bà T không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 19/8/2020; đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 05/02/2021; bản tự khai ngày 19/8/2020, ngày 03/6/2021; biên bản hòa giải ngày 10/3/2021, ngày 15/4/2021 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G (bà Nguyễn Thị M) trình bày:*

Bà G là mẹ ruột bà V (vợ ông U) cũng là mẹ ruột của bà M, bà V và bà M là chị em ruột. Trước năm 2000, bà G có cho gia đình con gái tên Nguyễn Thị V phân đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, vợ chồng ông U, bà V đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ đất từ năm 1999. Nay bà V đã chết, bà G lâm vào hoàn cảnh khó khăn, không còn nhà đất để ở nên bà G khởi kiện yêu cầu chia thừa kế là phần đất của bà V để lại theo quy định pháp luật, bà G yêu cầu được chia phần đất có diện tích 300m² để bà G có chỗ ở. Sau đó, bà G khởi kiện độc lập bổ sung yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình để xác định số tài sản của bà V trong khối tài sản chung của hộ gia đình ông U để chia thừa kế. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà G giữ nguyên hai yêu cầu khởi kiện. Bà M thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Trần Việt H phần đất khoảng 1.500m² vào trước năm 2000, phần đất này cùng thửa với thửa đất bà M bán cho bà Ken Thị H (sau này bà H cho cháu trai đứng tên) và giáp với thửa đất số 678 của hộ ông U. Phần đất của bà M bán cho bà H và phần đất của hộ ông U có nguồn gốc do bà Lê Thị G tặng cho.

Bà M đồng ý với kết quả đo đạc theo bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký duyệt ngày 04/6/2020, kết quả thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 03/3/2020 của Tòa án và kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 17/12/2020. Ngoài ra, bà M không có ý kiến gì khác.

** Theo bản tự khai; biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:*

Chị L là con gái của ông U và bà V. Chị L thống nhất ý kiến của ông U về việc yêu cầu Tòa án tuyên giấy giao kèo ký kết giữa ông U và ông H là vô hiệu, yêu cầu gia đình ông H trả lại phần đất có diện tích 2179,3m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cho gia đình ông U, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông H. Về các yêu cầu của bà G, chị L đồng ý chia tài sản chung của hộ gia đình và chia tài sản thừa kế theo quy định pháp luật, chị L yêu cầu được chia đất, chị L đồng ý đứng tên sử dụng phần đất được chia cho chị Q, chị L đồng ý thanh toán lại giá trị bằng tiền cho chị Q.

Chị L đồng ý với kết quả đo đạc theo bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký duyệt ngày 04/6/2020, kết quả thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 03/3/2020 của Tòa án và kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 17/12/2020. Ngoài ra, chị L không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và bản tự khai ngày 10/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ Q trình bày:*

Chị Q là con gái của ông U và bà V. Chị Q thống nhất ý kiến của ông U về việc yêu cầu Tòa án tuyên giấy giao kèo ký kết giữa ông U và ông H là vô hiệu, yêu cầu gia đình ông H trả lại phần đất có diện tích 2179,3 m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cho gia đình ông U, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông H. Về các yêu cầu

của bà G, chị Q đồng ý chia tài sản chung của hộ gia đình và chia tài sản thừa kế theo quy định pháp luật. Chị Q yêu cầu được chia giá trị bằng tiền, chị Q đồng ý giao phần đất được chia cho chị L đứng tên sử dụng phần đất, yêu cầu chị L thanh toán lại giá trị bằng tiền cho chị Q.

Chị Q đồng ý với kết quả đo đạc theo bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký duyệt ngày 04/6/2020, kết quả thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 03/3/2020 của Tòa án và kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 17/12/2020. Ngoài ra, chị Q không có ý kiến gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2021 và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ken Thị H trình bày:*

Năm 2008, do cần có lối đi vào thửa đất số 158, tờ bản đồ số 37 của bà H nằm phía sau đất ông H và đất ông U, nên bà H có gặp ông H để thỏa thuận mua phần đất có chiều rộng 05 m, chiều dài 39 m với giá 37.000.000 đồng để làm lối đi thì ông H đồng ý. Bà H kêu con gái tên Nguyễn Hạnh C đến ký hợp đồng đặt cọc thay bà H và giao tiền cho ông H. Phần đất ông H bán cho bà Hòa năm 2008 là phần đất thuộc thửa đất của ông H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị M, phần đất này bà M đã sang tên cho ông H, không phải là phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 của gia đình ông U, khi ký hợp đồng đặt cọc năm 2008 ông U không có mặt, không biết việc ký kết giữa ông H và bà C. Ông H hứa làm thủ tục sang tên cho bà H trong thời gian 01 tháng nhưng cho đến đầu năm 2013 vẫn chưa sang tên, bà H có ý kiến thì ông H nói sẽ bán cho bà H phần đất rộng 05m thuộc thửa đất của ông U đang đứng tên (thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37), ông H nói ông U đã bán phần đất này cho ông H rồi, sau khi ông U sang tên cho ông H thì ông H sẽ sang tên cho bà H, do thửa đất số 678 cũng có lối đi vào đất bà H nên bà H đồng ý. Bà H có gặp và nói chuyện với vợ chồng ông U, bà V về việc ông H bán đất có chiều rộng 5m, chiều dài hết của hộ ông U đứng tên cho bà H thì ông U, bà V không đồng ý, nói rằng đất này chỉ cho ông H mượn, ông H không có quyền bán. Hợp đồng đặt cọc năm 2008 do bà H giữ bản chính nên bà H mới yêu cầu ông U ký tên vào hợp đồng đặt cọc viết năm 2008, ông U không đồng ý ký thì bà H nói ông U chỉ ký với tư cách người làm chứng thì ông U mới ký tên, bà V không đồng ý ký tên. Bà H thấy sự việc rắc rối nhưng rất cần có lối đi vào đất nên bà H đã trực tiếp gặp ông U, bà V để thỏa thuận mua phần đất 191m² với giá 20.000.000 đồng, bà H đưa cho ông U 4.000.000 đồng để làm giấy tờ nên bà H giao cho ông U, bà V tổng số tiền là 24.000.000 đồng. Ngày 20/9/2013, ông U và bà V cùng ký tên chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 191m², ông H có biết nhưng không có ý kiến. Do hiện nay thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông U, bà V đã hoàn thành, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2021, đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hạnh C trình bày:*

Bà C là con gái bà H, năm 2008 bà C thay mặt mẹ tên Ken Thị H đến ký kết đặt cọc để thỏa thuận mua phần đất có chiều rộng 05m, chiều dài 39m với giá 37.000.000 đồng để làm lối đi, bà C đã giao tiền cho ông H. Phần đất ông H bán cho bà H năm 2008 là phần đất thuộc thửa đất của ông H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị M, phần đất này bà M đã sang tên cho ông H từ trước năm 2000, không phải là phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 của gia đình ông U, khi ký hợp đồng đặt cọc năm 2008 ông U không có mặt, không biết việc ký kết giữa ông H và bà C. Ông H hứa làm thủ tục sang tên cho bà H trong thời gian 01 tháng nhưng cho đến đầu năm 2013 vẫn chưa sang tên, bà H có ý kiến thì ông H nói sẽ bán cho bà H phần đất rộng 05m thuộc thửa đất của ông U đang đứng tên (thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37), ông H nói ông U đã bán phần đất này cho ông H rồi, sau khi ông U sang tên cho ông H thì ông H sẽ sang tên cho bà H, do thửa đất số 678 cũng có lối đi vào đất bà H nên bà H đồng ý. Đến năm 2013, đất này của hộ ông U vẫn chưa sang tên cho ông H nên bà H đã trực tiếp gặp ông U, bà V để mua phần đất 191 m² với giá 20.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền làm thủ tục giấy tờ. Ông U, bà V đã nhận tiền và giao đất và sang tên cho bà H đứng tên sử dụng đất.

** Theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, bà Trần Thị Ngọc A trình bày:*

Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất với yêu cầu phản tố, thống nhất với lời khai của bị đơn, không thay đổi, bổ sung, ý kiến gì thêm.

** Tại Công văn số 48/UBND-BTCD ngày 14/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00902 cấp ngày 19/5/1999, số 00387 cấp ngày 02/7/2001, số CH 01305 cấp ngày 01/12/2011 đều cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn U. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 620503, vào sổ cấp số CH02001/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho cá nhân ông Nguyễn Tấn U ngày 09/7/2013 là có sai sót khi đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ sang cá nhân.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 678, tờ bản đồ số 37 đã hết hạn sử dụng đất, đề nghị liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D để được hướng dẫn đăng ký biến động đất đai, gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013 và Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn U.

1.1 Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm giữa ông Nguyễn Tấn U và ông Trần Việt H về việc

chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.2 Ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị G, bà Trần Ngọc T (D), bà Trần Thị Ngọc A có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 2.179,3m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Mảnh trích lục địa chính số 185-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 04/6/2020) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 620503, vào sổ cấp số CH02001/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Tấn U ngày 09/7/2013 (bản chính) cho ông Nguyễn Tấn U.

1.3 Ông Nguyễn Tấn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Việt H số tiền 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng) gồm 938.000.000 đồng bồi thường chênh lệch giá đất và 32.000.000 đồng nhận của ông Trần Việt H năm 2002.

1.4 Ông Nguyễn Tấn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị G, bà Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc A số tiền 38.750.000 đồng (ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) giá trị 155 cây cao su trồng năm 2003.

1.5 Ông Nguyễn Tấn U có quyền quản lý, sử dụng, sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm 155 cây cao su trồng năm 2003.

2. Không chấp nhận yêu cầu “Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm giữa ông Nguyễn Tấn U và ông Trần Việt H đối với toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương” của bị đơn ông Trần Việt H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp chia tài sản chung của hộ gia đình” và “Tranh chấp về thừa kế tài sản” của bà Lê Thị G.

3.1 Ông Nguyễn Tấn U được quyền sử dụng phần đất có diện tích 900m² (trong đó có 61.9m² đất HLATĐB và 838.1m² CLN) thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa đất chia cho chị Nguyễn Thị Mỹ L
- Phía Đông giáp thửa đất số 158
- Phía Nam giáp thửa đất số 674, 168
- Phía Tây giáp đường nhựa

(Ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo)

3.2 Chị Nguyễn Thị Mỹ L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.080m² (trong đó có 80.8m² đất HLATĐB và 999.2m² CLN) thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa đất chia cho bà Lê Thị G

- Phía Đông giáp thửa đất số 158
- Phía Nam giáp thửa đất chia cho ông U
- Phía Tây giáp đường nhựa

(Ký hiệu B trên bản vẽ kèm theo)

3.3 Bà Lê Thị G được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 199,3m² (trong đó có 24.2m² đất HLATĐB và 175.1m² CLN) thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 680
- Phía Đông giáp thửa đất số 158
- Phía Nam giáp thửa đất chia cho chị Nguyễn Thị Mỹ L
- Phía Tây giáp đường nhựa

(Ký hiệu C trên bản vẽ kèm theo)

Bà Lê Thị G, ông Nguyễn Tấn U, chị Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để được hướng dẫn đăng ký biến động đất đai, gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013 và Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3.4 Chị Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm thanh toán lại cho chị Nguyễn Thị Mỹ Q số tiền 192.503.950 đồng (một trăm chín mươi hai triệu năm trăm lẻ ba ngàn chín trăm năm mươi đồng).

3.5 Ông Nguyễn Tấn U có trách nhiệm thanh lý cây cao su trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị G, chị Nguyễn Thị Mỹ L khi bà Lê Thị G, chị Nguyễn Thị Mỹ L có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 15/10/2021 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thu có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thu vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H về việc công nhận hợp đồng đối với thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ,

huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 620503, vào sổ số CH02001 ngày 09/7/2013 với các lý do:

Ông U thừa nhận giấy giao kèo không ghi ngày tháng năm là do ông U viết, thừa nhận đã nhận đủ tiền và giao đất, thừa nhận 155 cây cao su là của gia đình ông H trồng và thu hoạch. Thời điểm chuyển nhượng thì đã được cấp giấy cho hộ ông U, gia đình có 04 người lúc này bà Linh mới 09 tuổi, bà Quỳnh 02 tuổi, như vậy khi chuyển nhượng thì chỉ cần ông U và bà V ký chuyển nhượng. Giấy giao kèo không có chữ ký của bà V. Cấp sơ thẩm cho rằng bà V không ký, không nhận tiền là không đúng, vì ông H đã nhận đất, cắm ranh, trồng cao su từ năm 2002 và thu hoạch, trước khi chết thì bà V không khiếu nại hay tranh chấp, như vậy bà V hoàn toàn biết và không có ý kiến. Hơn nữa, việc bà V không ký giấy giao kèo cũng xuất phát từ lý do bà V và ông U đến năm 2006 mới đăng ký kết hôn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cá nhân ông U. Ông H quản lý sử dụng hơn 20 năm nên áp dụng Nghị quyết 02 và án lệ công nhận hợp đồng cho ông H là hợp tình, hợp lý, đúng pháp luật. Đề nghị công nhận đất cho ông H và các tài sản trên đất. Trường hợp ý kiến của bị đơn không được chấp nhận thì đề nghị đánh giá lại toàn bộ chứng cứ để tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng và xác định lại thiệt hại, xác định lỗi để buộc ông U bồi thường thiệt hại.

Về xác định thiệt hại, thửa 678 diện tích 2.409,3m², ông H đã thanh toán toàn bộ 32.000.000 đồng tức là đã thanh toán đủ tiền. Giá đất theo Hội đồng định giá là 1.200.000 đồng, giá trị là 2.160.000.000 đồng, trừ 32.000.000 đồng nên giá trị chênh lệch 2.128.000.000 đồng là thiệt hại.

Về lỗi: Năm 2002 khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất đã được cấp cho hộ gia đình ông U, sau đó ông U được cấp giấy ngày 09/7/2013 đứng tên cá nhân ông U là đủ điều kiện nhưng ông U hoàn toàn không hoàn tất thủ tục mà còn khởi kiện, trong khi ông H đã nhận đất từ năm 2002, đã trồng cây cao su lâu năm nên đủ điều kiện để công nhận hợp đồng. Lỗi hoàn toàn là của ông U, ông U có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị chênh lệch và thanh toán giá trị 155 cây cao su, tổng 2.678.300.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà G về chia thừa kế và tài sản chung: Thời điểm giấy cấp năm 2013 cho cá nhân ông U là có giá trị pháp lý, không bị thu hồi hay hủy bỏ, vợ con ông U không khiếu nại, được ông U thế chấp 04 lần là trong khoảng thời gian bà V còn sống, nếu ông U không trả được tiền vay cho ngân hàng thì phải xử lý theo quy định. Đây là tài sản của cá nhân ông U nên yêu cầu chia tài sản chung của bà G là không đúng vì bà G không phải là thành viên hộ gia đình và yêu cầu chia thừa kế là không đúng vì giấy đất là của ông U. Khi ông U được cấp giấy năm 2013 thì không ai yêu cầu hủy giấy đất của ông U. Thời điểm cấp cho hộ gia đình thì chị L mới 09 tuổi, không phải là chủ thể có quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm công nhận cho chị Linh là tài sản chung khi chị Linh không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Nếu có căn cứ xác định tài sản chung của vợ chồng thì về nguyên tắc đất chia đôi, ông U một nửa, bà V một nửa, thừa kế của bà V chia cho bà G, ông U và hai người con chứ

không thể chia như án sơ thẩm. Bị đơn có yêu cầu xác định lại việc chia tài sản như nêu trên là vì hiện nay ông U không còn tài sản nào khác, nếu Tòa án chấp nhận để ông U thanh toán giá trị chênh lệch thì cũng không có điều kiện thi hành án. Đề nghị tính toán lại diện tích thuộc quyền của ông U và buộc ông U giao cho ông H thì mới đảm bảo việc thi hành bản án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:*

Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán chủ tọa, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định tại Điều 48, Điều 51; thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát, triệu tập những người tham gia phiên tòa đúng quy định tại Điều 285, Điều 286; Điều 290; Điều 292; Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định về thủ tục bắt đầu phiên tòa, hỏi về việc kháng cáo theo quy định tại Điều 297, Điều 298, Điều 299; điều khiển tranh tụng tại phiên tòa theo quy định tại Điều 301, 302, 303, 305 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tính căn cứ hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo nộp tạm ứng án phí đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết đối với bản án bị kháng cáo:

Diện tích 2.207m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02001 ngày 09/7/2013 cho hộ ông Nguyễn Tấn U. Nguồn gốc là của bà Lê Thị G cho con gái tên Nguyễn Thị V từ trước năm 2000 (bà V là vợ ông U). Vào tháng 10/2013, ông U, bà V chuyển nhượng cho bà Ken Thị H diện tích 191m², thửa đất còn lại 2.016m².

Năm 2002, ông U có mượn của bà Nguyễn Thị G (vợ ông ông Trần Việt H) số tiền 40.000.000 đồng, sau đó ông U có trả cho ông H được 8.000.000 đồng, năm 2002 ông U giao đất cho bà D (tên gọi khác Trần Ngọc T) là con gái ông H sử dụng. Đến năm 2013, bà D yêu cầu ông U phải trả 32.000.000 đồng cho ông H, nên vào đầu năm 2013, ông U đã viết giấy giao kèo chuyển nhượng đất với bà T (ghi tên ông H) phần đất có chiều ngang là 40m, chiều dài 45m, số tiền 32.000.000 đồng để cản trừ nợ. Ông U viết giấy giao kèo nhưng không cho vợ con biết, ông U nói với các thành viên trong gia đình là cho ông H mượn đất

canh tác. Trong giấy giao kèo chỉ chuyển nhượng khoảng 1.800m² nhưng thực tế bà D sử dụng toàn bộ phần đất thuộc thửa đất 678. Năm 2018 bà V chết, các con yêu cầu chia tài sản thừa kế nên ông U khởi kiện yêu cầu:

- Tòa án tuyên giấy giao kèo về việc bán đất không ghi ngày, tháng, năm giữa ông U và ông H vô hiệu, yêu cầu gia đình ông H trả lại diện tích 2.179,3m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông U đồng ý bồi thường thiệt hại theo quy định.

Bị đơn ông H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm giữa ông U và ông H. Bà Lê Thị G có yêu cầu độc lập, yêu cầu chia tài sản chung hộ gia đình và yêu cầu chia thừa kế.

Xét thấy: Tại các biên bản lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn U và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G (mẹ bà V), chị Nguyễn Thị Mỹ L, chị Nguyễn Thị Mỹ Q (con bà V, ông U) xác định thửa 678, tờ bản đồ số 37 có diện tích 2.179,3m² tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là bà G mẹ ruột của bà V (vợ ông U) tặng cho gia đình ông Nguyễn Tấn U, thửa đất 678, tờ bản đồ số 37, ông U đã xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần như sau: Năm 1999, ông U làm thủ tục đăng ký kê khai và được UBND huyện B (nay là huyện D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00902 cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn U, năm 2001 đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00387, cấp ngày 02/7/2001, năm 2011, đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01305, cấp ngày 01/12/2011, năm 2013 đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NL 620503 cấp ngày 09/7/2013 cấp cho ông Nguyễn Tấn U.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giấy giao kèo mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, tuy nhiên cần áp dụng giá đất để tính nghĩa vụ thanh toán theo Biên bản định giá ngày 27/4/2022 cho phù hợp giá trị tại thời điểm xét xử phúc thẩm.

2. Bà Lê Thị G có yêu cầu độc lập chia tài sản chung của hộ gia đình và tranh chấp di sản thừa kế.

Xét thấy: Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý hai quan hệ pháp luật tranh chấp, hai yêu cầu đối với cùng một tài sản, cùng 04 người liên quan đến tài sản là bà Giờ, ông U, chị L, chị Q là không đúng, không hướng dẫn các đương sự thực hiện khởi kiện bổ sung (đối với ông U), làm đơn yêu cầu độc lập (đối với L, Q), không thông báo thụ lý bổ sung, không yêu cầu các đương sự nộp tạm ứng án phí, nhưng quyết định chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của bà G, chia di sản thừa kế là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Theo Giấy xác nhận số 421/GXNHK-CAH ngày 16/9/2021 của Công an huyện

D thì bà G là mẹ vợ ông U, không phải là thành viên của hộ gia đình ông Nguyễn Tấn U, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình cho bà G là không có căn cứ (Bút lục 226B). Nhận thấy bà G là mẹ bà V, thuộc hàng thừa kế thứ nhất, căn cứ vào Điều 612 Bộ luật Dân sự quy định “*Di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác*” do đó bà G chỉ có quyền khởi kiện chia di sản thừa kế đối với di sản bà V để lại. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận xét, đánh giá chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nhưng vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đối với phần xem xét, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G, chia di sản thừa kế của bà V như phân tích trên, vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Việt H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T, hủy một phần Bản án sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, hủy phần chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G, chia tài sản chung và chia thừa kế đối với phần di sản của bà V để lại, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ Q, bà Lê Thị G do bà Nguyễn Thị M làm đại diện theo ủy quyền, bà Ken Thị H, bà Nguyễn Hạnh C, Ủy ban nhân dân huyện D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T (D) về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:

[2.1] Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận ngoài giấy giao kèo không ghi ngày tháng năm có chữ ký của ông Nguyễn Tấn U thì giữa hai bên không có ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Theo nội dung Giấy giao kèo có ghi: “*Tôi Nguyễn Tấn U cư ngụ ấp 2, Đ có bán ông Trần Việt H cư ngụ ấp Phú Mỹ, xã Phú Mỹ Hưng, Củ Chi, TP.HCM một đất chiều ngang 40m, dài khoảng 45m với số tiền là 32.000.000 đồng, đã chồng cho tôi đủ số tiền đã nói trên*”. Mặc dù giấy giao kèo không ghi cụ thể vị trí thửa đất nhưng hai bên thống nhất vị trí đất thuộc thửa số 678, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này đã được giao cho bà T quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay. Đối với số tiền 32.000.000 đồng ghi

trong hợp đồng, nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn đã nhận đủ số tiền này do bị đơn giao. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo nguyên đơn trình bày, vào năm 2002 nguyên đơn có mượn bị đơn 40.000.000 đồng, đã trả được 8.000.000 đồng, số tiền còn lại 32.000.000 đồng chưa thanh toán, do không có tiền trả nợ nên nguyên đơn đã ký giấy giao kèo chuyển nhượng đất cho bị đơn và giao quyền quản lý, sử dụng đất cho con bị đơn. Việc mượn tiền và ký giấy giao kèo vợ nguyên đơn không biết. Theo nguyên đơn thì giấy giao kèo được ký vào năm 2013. Bị đơn thì cho rằng nguyên đơn ký giấy giao kèo chuyển nhượng đất, đã nhận đủ tiền đồng thời giao đất cho con bị đơn vào năm 2002. Tuy nhiên cả hai bên đương sự đều không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã ký giấy giao kèo vào ngày tháng năm nào vì hiện tại giấy giao kèo do bị đơn nộp không ghi ngày tháng năm, còn nguyên đơn thì không cung cấp được bản chính giấy giao kèo. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con bị đơn là bà T (D) và nguyên đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực.

[2.3] Xem xét các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng:

Theo sự thừa nhận của nguyên đơn thì đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2.016m², đo đạc thực tế 2.179,3m² thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của bà Lê Thị G tặng cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn U. Theo nội dung Công văn số 275/TA-DS ngày 14/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện D (Bút lục số 247-248) thì hồ sơ lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D không tìm thấy hộ khẩu trong hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00902 ngày 19/5/1999. Tuy nhiên, theo nội dung giấy xác nhận hộ khẩu của Công an huyện D có nội dung: Hồ sơ lưu tại Công an huyện D từ ngày 27/12/1996 đến nay, thể hiện có các nhân khẩu đăng ký thường trú gồm ông Nguyễn Tấn U chủ hộ, bà Nguyễn Thị V là vợ (xóa tử năm 2018), Nguyễn Thị Mỹ L là con (tách hộ năm 2012), Nguyễn Thị Mỹ Q là con (nhập năm 2000) (Bút lục 226B). Như vậy tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 thì có các thành viên hộ gia đình gồm ông U, bà V, bà L, lúc đó bà L mới khoảng 07 tuổi (sinh năm 1992). Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông U năm 1999 có xác định nguồn gốc đất là do khai phá. Như vậy hộ gia đình lúc này chỉ có ông U và bà V là người đã thành niên, đủ điều kiện xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông U thừa nhận, ông U giao đất cho gia đình ông H vào năm 2002 nhưng không cho bà V biết là chuyển nhượng cho gia đình ông H mà chỉ nói với bà V cho mượn đất canh tác. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Gái là vợ ông H xác định bà Gái là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng đất với ông U và bà cũng là người giao

tiền cho ông U nhiều lần, ông U là người trực tiếp ghi giấy giao kèo, ký tên và giao giấy giao kèo cho bà Gái, bà Gái không có giao dịch với bà V. Như vậy, do ông U đã không nói thật với bà V và bên nhận chuyển nhượng là gia đình ông H cũng không trực tiếp giao dịch với bà V nên không có chứng cứ xác định khi còn sống bà V biết việc chuyển nhượng đất giữa ông U và gia đình ông H. Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có ông U là một bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng nên hợp đồng đã vi phạm về điều kiện chủ thể. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và ông H là phù hợp với quy định tại các Điều 130, 131, 136, 137, 232, 233, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng giữa các bên không có hiệu lực do khi giao kết hợp đồng không đảm bảo về điều kiện chủ thể ký kết, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giấy giao kèo giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn U thừa nhận lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông U giấu vợ là bà V giao kèo với gia đình ông H, đến khi giao đất cho gia đình ông H, ông U đã làm cho gia đình ông H tin tưởng rằng việc giao kèo chuyển nhượng đất được bà V đồng ý. Đến khi gia đình ông H kêu ông U ký chuyển nhượng theo quy định pháp luật đất đai thì ông U cho rằng đất thế chấp ngân hàng làm kéo dài thời gian chuyển nhượng đất. Ông U vừa có lỗi giấu bà V chuyển nhượng đất vừa có lỗi giấu gia đình ông H rằng bà V đồng ý chuyển nhượng đất làm cho gia đình ông H tin tưởng chờ đợi một khoảng thời gian dài. Mặt khác, đến năm 2013 khi ông U được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông U thì đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần đất cho bà Hòa, có bà V ký tên nhưng vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H. Đến năm 2018, khi bà V mất thì con bà V không đồng ý ký tên nên việc chuyển nhượng đất cho ông H không thực hiện được dẫn đến tranh chấp. Như vậy, mặc dù có điều kiện để thông báo cho gia đình biết việc ông U có giao kèo chuyển nhượng đất nhưng ông U không thông báo mà cố tình trì hoãn và không nói thật với bị đơn nên ông U xác định ông U có lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là đúng với diễn biến sự việc. Cấp sơ thẩm xác định ông U phải có trách nhiệm bồi thường giá trị chênh lệch giá cho bị đơn là phù hợp. Tại phiên tòa ông U đề nghị Tòa án xem xét cho ông U được giữ lại quyền sử dụng đất để chia cho các đồng thừa kế và thống nhất hoàn trả lại 100% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá hội đồng định giá đã định ở cấp phúc thẩm. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn ông U hoàn lại 100% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn theo chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất do Hội đồng định giá đã định tại cấp phúc thẩm, cụ thể:

Giá đất: 1.200.000 đồng/1m² x 2.179,3m², tổng giá trị quyền sử dụng đất là 2.615.160.000 đồng; giá trị chuyển nhượng là 32.000.000 đồng, chênh lệch 2.583.160.000 đồng.

Giá cây cao su: 479.000đồng/1 cây x 150 cây = 71.850.000 đồng.

Như vậy, ông U có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và đồng ý chịu trách nhiệm hoàn lại giá trị cho bị đơn theo giá trị chênh lệch giá quyền sử dụng đất và đồng ý bồi thường cây trồng trên đất với giá của hội đồng định giá với số tiền tổng cộng là 2.655.010.000 đồng.

[2.5] Đối với kháng cáo liên quan đến việc chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G về chia tài sản chung và chia di sản thừa kế của bà V cho các đồng thừa kế. Tại cấp sơ thẩm, bà G có yêu cầu độc lập chia di sản thừa kế và bổ sung yêu cầu độc lập chia tài sản chung để xác định phần tài sản của bà V để lại. Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của bà G và chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung để xác định phần tài sản riêng của bà V trong khối tài sản chung và chia di sản cho các đồng thừa kế của bà V gồm ông U, bà G, chị L, chị Q là phù hợp. Tuy nhiên, đối với việc chia tài sản chung, Tòa án xác định quyền sử dụng đất có một phần của chị L trong hộ gia đình ông U là chưa phù hợp. Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì năm 1999 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông U có ghi nguồn gốc đất là do khai phá, như vậy gia đình ông U tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận chỉ có hai người đã thành niên là ông U và bà V đủ điều kiện canh tác nên cấp sơ thẩm xác định có phần của chị L là chưa phù hợp. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, chị L xác định không có yêu cầu chia tài sản chung mà chỉ có ý kiến thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn ông U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Giờ, thực chất chị L chỉ muốn Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông U và yêu cầu độc lập của bà Giờ chia di sản thừa kế của bà V cho các đồng thừa kế và chị L thống nhất yêu cầu Tòa án chia cho các đồng thừa kế được nhận hiện vật vì ngoài phần đất này ra gia đình ông U không còn đất nào khác. Như vậy, từ yêu cầu độc lập của bà G mới phát sinh việc xác định phần tài sản riêng của bà V trong khối tài sản chung. Tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều thống nhất hộ gia đình ông U bà V chỉ còn phần đất đang tranh chấp. Do đó, phần tài sản của bà V phải được xác định trong phần tài sản chung trước khi chia di sản thừa kế cho các đồng thừa kế. Do trước khi chết bà V không để lại di chúc nên di sản được chia theo pháp luật. Như đã phân tích trên, do tài sản chung chỉ thuộc quyền sử dụng của ông U và bà V đồng thời chị L cũng không có yêu cầu chia phần tài sản chung của hộ gia đình cho chị L nên quyền sử dụng đất sẽ được chia làm hai phần, ông U và bà V mỗi người một phần. Sau khi xác định phần tài sản riêng của bà V thì sẽ chia di sản cho các đồng thừa kế của bà V gồm ông U, chị L, chị Q và bà G, mỗi người sẽ được hưởng $\frac{1}{4}$ phần tài sản của bà V để lại, cụ thể:

[2.6] Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.016m², đo đạc thực tế 2.179,3m² thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu chung của ông U và bà V nên mỗi

người được chia $\frac{1}{2}$ tương đương $1.089,65\text{m}^2$. Bà V chết nên phần di sản của bà V sẽ chia làm 4 phần, mỗi đồng thừa kế được hưởng $\frac{1}{4}$ tương đương $= 1.089,65/4 = 272,41\text{m}^2$. Phần của chị Q đồng ý nhận giá trị và giao chị L nhận hiện vật nên chị L sẽ được $272,41\text{m}^2 \times 2 = 544,82\text{m}^2$ và chị L có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cho chị Q số tiền 326.892.000 đồng. Đối với phần ông U thì được nhận tổng diện tích là $1.089,65 \text{ m}^2 + 272,41 \text{ m}^2 = 1.362,06\text{m}^2$. Còn bà G được nhận $272,41\text{m}^2$.

[2.7] Mặc dù chỉ có bị đơn kháng cáo, còn các đồng thừa kế của bà V không kháng cáo, tuy nhiên phần tài sản chung mà ông U được chia và được thừa kế có liên quan đến trách nhiệm của ông U trong việc thi hành án đối với bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L xác định không có yêu cầu chia tài sản chung vì tại thời điểm ông U giao kèo với ông H thì chị L còn nhỏ, chưa biết gì, không có công sức đóng góp vào tài sản chung. Chị L chỉ yêu cầu Tòa án chia thừa kế của bà V để lại và chị L xin nhận thừa kế bằng hiện vật. Xét thấy, tuy cấp sơ thẩm xác định chia tài sản chung cho chị L khi chị L không có yêu cầu nhưng bản án sơ thẩm đã có nhận định và xem xét yêu cầu độc lập của bà Giờ về chia tài sản chung để xác định phần tài sản riêng của bà V trước khi chia di sản thừa kế. Các yêu cầu tranh chấp đều được cấp sơ thẩm xem xét và quyết định, tuy nhiên phần chia tài sản chung chưa phù hợp nên ảnh hưởng đến phần di sản thừa kế mà các đồng thừa kế được chia nhưng phần này cấp phúc thẩm có thể khắc phục sai sót của cấp sơ thẩm mà vẫn đảm bảo quyền lợi cho các bên nên không cần hủy án để giải quyết lại việc chia tài sản chung và chia di sản thừa kế.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần tài sản chung và chia di sản thừa kế cho các đồng thừa kế của bà V, đồng thời sửa một phần bản án sơ thẩm về việc nguyên đơn hoàn lại cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất theo chênh lệch giá do Hội đồng định giá tại cấp phúc thẩm đã định giá, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: Ông U tự nguyện chịu số tiền 2.478.477 đồng ở cấp sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông U phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho gia đình ông H. Ông U, bà Lh, bà G, bà Q phải chịu án phí đối với phần tài sản được chia. Ông H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của ông U được chấp nhận và yêu cầu của ông H không được chấp nhận. Do bà G, ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo Điều 2 Luật Người cao tuổi và Điều 12, 14, 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Chi phí định giá lại tại cấp phúc thẩm: Người kháng cáo (bị đơn) tự nguyện chịu chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 1.800.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào: Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các Điều 130, 131, 136, 137, 232, 233, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Điều 31 Luật Đất đai năm 1993;

- Các Điều 209, 212, 219, 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 29 Điều 3, Điều 95, khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 12, 14, 15, 17 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Việt H (do ông Vũ Mạnh T đại diện) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T (D).

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn U về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm giữa ông Nguyễn Tấn U và ông Trần Việt H về việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

2.1.2. Ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị G, bà Trần Ngọc T (D), bà Trần Thị Ngọc A có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 2.179,3m² thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Mảnh trích lục địa chính số 185-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 04/6/2020) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 620503, vào sổ cấp số CH02001/QSĐĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Tấn U ngày 09/7/2013 (bản chính) cho ông Nguyễn Tấn U.

2.1.3. Ông Nguyễn Tấn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Việt H số tiền 2.615.160.000 đồng (hai tỷ sáu trăm mười lăm triệu một trăm sáu mươi

nghìn đồng) gồm 2.583.160.000 đồng chênh lệch giá đất và 32.000.000 đồng đã nhận của ông Trần Việt H.

2.1.4. Ông Nguyễn Tấn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị G, bà Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc A số tiền 71.850.000 đồng giá trị 155 cây cao su trồng năm 2003.

2.1.5. Ông Nguyễn Tấn U có quyền quản lý, sử dụng, sở hữu tài sản trên đất là 155 cây cao su.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Việt H về việc “Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao kèo không ghi ngày, tháng, năm giữa ông Nguyễn Tấn U và ông Trần Việt H đối với toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương”.

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G về việc “Tranh chấp chia tài sản chung” và “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

2.3.1 Ông Nguyễn Tấn U được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.362,06m² (trong đó có 1.264,46m² CLN và 97,6m² đất HLATĐB) thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa đất chia cho chị Nguyễn Thị Mỹ L
- Phía Đông giáp thửa đất số 158
- Phía Nam giáp thửa đất số 674, 168
- Phía Tây giáp đường nhựa

(Ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo)

2.3.2 Chị Nguyễn Thị Mỹ L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 544,82m² (trong đó có 508,52m² CLN và 36,3m² đất HLATĐB) thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa đất chia cho bà Lê Thị G
- Phía Đông giáp thửa đất số 158
- Phía Nam giáp thửa đất chia cho ông U
- Phía Tây giáp đường nhựa

(Ký hiệu B trên bản vẽ kèm theo)

2.3.3 Bà Lê Thị G được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 272,41m² (trong đó có 239,41m² CLN và 33m² đất HLATĐB) thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 680
- Phía Đông giáp thửa đất số 158
- Phía Nam giáp thửa đất chia cho chị Nguyễn Thị Mỹ L
- Phía Tây giáp đường nhựa

(Ký hiệu C trên bản vẽ kèm theo)

Bà Lê Thị G, ông Nguyễn Tấn U, chị Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định.

2.3.4 Chị Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm thanh toán lại cho chị Nguyễn Thị Mỹ Q số tiền 326.892.000 đồng (ba trăm hai mươi sáu triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng).

2.3.5 Ông Nguyễn Tấn U có trách nhiệm thanh lý cây cao su trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Giờ, chị Nguyễn Thị Mỹ L khi bà Lê Thị G, chị Nguyễn Thị Mỹ L có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2.4. Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn U tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 2.478.477 đồng (hai triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng), ông Nguyễn Tấn U đã nộp xong.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Tấn U phải nộp 112.249.482 đồng (một trăm mười hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi hai đồng), sau khi khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0032376 ngày 09/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, ông Nguyễn Tấn U còn phải nộp 111.949.482 đồng (một trăm mười một triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi hai đồng).

- Ông Trần Việt H, bà Lê Thị G được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Mỹ L phải nộp 16.344.600 đồng (mười sáu triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

- Chị Nguyễn Thị Mỹ Q phải nộp 16.344.600 đồng (mười sáu triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

2.6. Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Ông Trần Việt H tự nguyện chịu 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng). Ông Trần Việt H đã nộp xong.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Việt H, bà Trần Ngọc T không phải chịu. Chi cục Thi hành án huyện D hoàn trả cho ông Trần Việt H (ông Vũ Mạnh T đại diện) và bà Trần Ngọc Thu mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0006823 và số 0006824 ngày 15/10/2021.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31/5/2022).

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

Nơi nhận:

- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, HCTP.

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

Nguyễn Ngọc Mai