

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 51/2025/DS-PT

Ngày 20-01-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, kiện đòi đất cho ở nhờ,
yêu cầu công nhận di chúc và
tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình, cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 584/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024, về việc: tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi đất cho ở nhờ, yêu cầu công nhận di chúc và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 516/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: số D đường C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1989; địa chỉ: số D, tổ A, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 15/3/2022), có mặt.

Bị đơn:

- Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1997;

- Bà Lê Thị Kim H1, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: số D đường C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1: Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1964; địa chỉ: số A, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 05/4/2022 và 17/5/2022), có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1972; địa chỉ: số D đường C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ: số D đường C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1985, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 23/6/2022), có mặt.

- Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1985; địa chỉ: số D đường C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Ông Huỳnh Minh T2, sinh năm 1993; địa chỉ: số D đường C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bà Lê Hoàng Phương M, sinh năm 1984; địa chỉ: số B T, tổ F, khu phố D, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1950; địa chỉ: số A L, tổ F, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Văn phòng C2; địa chỉ: Đường T, phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ánh T3, sinh năm 1960; địa chỉ: số B đường T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Bà Đoàn Thị Cẩm T4, sinh năm 1987; địa chỉ: số D, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1967; địa chỉ: 4, khu E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ trình bày: Ông Huỳnh Minh Đ đang sinh sống và có căn nhà tọa lạc tại số D đường C, tổ C, khu E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61, quyền sử dụng đất hiện nay do bà Lê Thị Kim H, bà Lê Thị Kim H1 và bà Nguyễn Thị Kim P là mẹ của bà H1, bà H đại diện đứng tên chủ sử dụng đất.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất là của mẹ ông Đ là bà Huỳnh Thị T5 tạo lập, cho riêng ông Đ vào năm 1989, do ông T6 ở chung với bà T5 nên đứng ra đăng ký kê khai và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T6. Ông Đ có hộ khẩu riêng nhưng vẫn sinh sống và ở trên phần đất này trước khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn T6.

Nguồn gốc căn nhà do ông Đ và vợ là bà Trương Thị L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân xây dựng khoảng năm 1989 và sử dụng ổn định cho đến nay có xây dựng tường rào, ranh đất cố định. Khi xây dựng, ông Đ không có xin phép, không có giấy phép xây dựng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có đất thổ cư, diện tích thổ cư khoảng 60m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện có thổ cư, diện tích bao nhiêu không rõ). Diện tích xây dựng thực tế đến thời điểm hiện tại là 83,7m². Nhà ông Đ đang sử dụng xây dựng sau nhà ông T6 khoảng sáu tháng. Lý do xây dựng sau là ông Đ là vào khoảng 1994 (trước khi ông T6 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông Đ có đại diện gia đình hoán đổi đất với nhà máy Đ1 cạnh hướng nam (diện tích khoảng 90m²) là nền nhà của ông Đ. Hướng nam giáp ranh nhà máy đường ranh giới không được thẳng nên gia đình ông Đ mới hoán đổi hướng nam nhà ông Đ đang ở với ranh hướng tây nhà máy đường cho thẳng ranh đất. Việc hoán đổi không lập thành văn bản.

Năm 2016, ông T6 chết để lại di sản bao gồm quyền sử dụng đất nêu trên, do bà T5 còn sống nên gia đình bàn bạc thống nhất để cho bà T5 là người nhận thừa kế của ông T6, thực hiện thủ tục khai nhận thừa kế và nhận phần quyền sử dụng đất đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích để bà T5 đứng tên do bà đã lớn tuổi sau này bà có chết thì thuận tiện cho việc chia tài sản quyền sử dụng đất này cho các chị em, con cháu trong gia đình thuộc hàng thừa kế của bà T5.

Sau khi mở thừa kế của ông T6 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà Huỳnh Thị T5 thì vợ và các con ông T6 lợi dụng trong lúc chăm nom bà T5, do bà đã lớn tuổi, sức yếu và không còn sáng suốt, mình mẫn đã tự ý hợp thức hóa bằng hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất từ bà T5 sang cho cho bà Lê Thị Kim H, bà Lê Thị Kim H1 và bà Nguyễn Thị Kim P (là mẹ của bà H1 đại diện) đứng tên sử dụng.

Quá trình từ trước khi ông T6 và bà T5 chết thì gia đình ông Đ (bao gồm gia đình ông Đ, gia đình ông T6, và con của ông Lê Hoàng P1) cùng nhau sinh sống trên phần đất này. Do ông Đ đã có xây dựng nhà ở trên đất và ở sinh sống ổn định cho đến nay nên cũng không nghĩ vợ và con ông T6 tự ý đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất và chiếm đoạt hết tài sản này. Trên đất hiện nay gồm có: Ông Huỳnh Minh Đ, bà Trương Thị L, bà Huỳnh Thị L1 và ông Huỳnh Minh T2 sinh sống. Khi sinh sống, ông Đ không có đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ nghĩ là ông T6 ở chung với bà T5, ông Đức tin T7 bà T5 nên cũng không đi đăng ký kê khai. Khi ông T6 đi đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ biết nhưng không có ý kiến gì. Khi bà T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ việc nhận thừa kế của ông Lê Văn T6 ông Đ biết, không có ý kiến gì. Khi bà Lê Thị Kim H, Lê Thị

Kim H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ và những người liên quan không có ý kiến gì do không biết việc tặng cho giữa các bên.

Từ những nội dung trình bày trên, nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở tài sản gắn liền với đất đo đạc thực tế thì phần quyền sử dụng đất có diện tích là 168,4 m², nhà ở là 83,7m² thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Huỳnh Minh Đ. Quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61, địa chỉ phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3859 quyền số 08/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 giữa bà Huỳnh Thị T5 với bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 do Văn phòng C2 chứng nhận vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 606784 số vào sổ CS 06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/11/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 606783 số vào sổ CS 06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/11/2017. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để thụ lý, giải quyết theo quy định.

Bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 phản tố như sau: Cha của bà Lê Thị Kim H và bà Lê Thị Kim H1 là ông Lê Văn T6, (sinh năm 1965, chết ngày 18/6/2016) sau khi chết có để lại một phần đất có diện tích 874,5 m² (diện tích đo đạc thực tế 974,8 m²) tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01925 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/11/2004 cho hộ ông Lê Văn T6.

Nguồn gốc đất do ông Lê Văn T6 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C1 vào năm 1991 theo tờ chuyển nhượng thành quả lao động và kết quả đầu tư trên đất ngày 25/12/1991 và đã được Ủy ban nhân dân phường C xác nhận số 92/QL.KĐ ngày 30/12/1991.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T6 xây dựng nhà vào năm 1991. Diện tích xây dựng vừa nhà, công trình phụ là hơn 200m². Thổ cư được cấp trong tổng diện tích đất là 160m². Diện tích thổ cư chia ra là phần ông T6 100m² phần vị trí ông T6 cho ông Đ và ông P1 ở nhờ xây nhà mỗi phần 30m².

Sau khi ông T6 chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông T6 bao gồm: mẹ ông T6 là bà Huỳnh Thị T5, vợ ông T6 bà Nguyễn Thị Kim P, con ông T6 và bà P là bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, con riêng của ông T6 là bà Đoàn Thị Cẩm T4 đã thoả thuận lập thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông T6 để lại là thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61, diện tích 874,5 m² (đo đạc thực tế 974,8m²) tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương để cho cho bà Huỳnh Thị T5 được toàn quyền quản lý sử dụng phần đất này và bà T5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 219701 số vào sổ cấp GCN:CS 06806 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/9/2017 cho bà Huỳnh Thị T5, mục đích cho bà T5 đứng tên quyền sử dụng đất của ông T6 là để bà T5 có niềm vui lúc tuổi già.

Đến ngày 04/10/2017, bà T5 lập thủ tục tặng cho lại bà H, bà H1 toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 04/10/2017. Ngày 17/11/2017 bà H, bà H1 đã được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606783 và CL 606784, sổ vào sổ cấp GCN: CS06976.

Trước đây khi còn sống, ông T6 có cho hai người anh ruột là ông Huỳnh Minh Đ về ở nhờ trên đất vào năm 1996 và ông Lê Hoàng P1 ở nhờ vào năm 1998. Năm 2015, ông Lê Hoàng P1 chết, năm 2017 con ông P1 là bà Lê Hoàng Phương M đã đồng ý trả lại đất cho bà P, bà H, bà H1 và nhận tiền hỗ trợ di dời của bà P, bà H, bà H1. Việc thoả thuận giữa các bên được ghi nhận bằng Quyết định công nhận thỏa thuận số 33/2018/QĐST-DS ngày 21/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Lê Thị Kim H và bà Lê Thị Kim H1 có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Yêu cầu ông Huỳnh Minh Đ trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 168,4m² nằm trong tổng diện tích 974,8m² thuộc thửa 258 tờ bản đồ 61 tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà ông T6 đã cho ông Đ ở nhờ.

Yêu cầu ông Đ và những người sinh sống trên thửa đất di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, không đồng ý cho lưu cư. Bị đơn đồng ý hỗ trợ di dời số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T5 với bà H, bà H1 vì việc tặng cho là hợp pháp.

Không đồng ý yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H, bà H1 vì Giấy chứng nhận cấp cho bà H, bà H1 là đúng quy định của pháp luật cũng như việc yêu cầu chuyển vụ án đến TAND tỉnh Bình Dương giải quyết theo thẩm quyền.

Không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị H2 về việc công nhận di chúc của bà T5 vì đến thời điểm mở thừa kế thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T5 không còn hiệu lực, di chúc không còn giá trị pháp lý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P trình bày: Bà Nguyễn Thị Kim P là vợ của ông Lê Văn T6, mẹ của bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1. Bà P thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bị đơn bà H, bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L trình bày: Bà L là vợ của ông Huỳnh Minh Đ, gia đình còn sinh sống tại địa chỉ số D đường C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tài sản chung của vợ chồng

là căn nhà cấp IV do hai vợ chồng xây dựng và sử dụng ổn định đến nay có tường rào, ranh đất cố định (ông Đ sinh sống và xây dựng trước thời điểm ông T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nguồn gốc đất của gia đình ông Đ là do bà Huỳnh Thị T5 cho riêng từ năm 1989 đến nay. Vì bà L là con dâu nên không yêu cầu gì đối với tài sản gia đình chồng. Lúc bà T5 còn sống thì sống trên phần đất tranh chấp và có 03 căn nhà là nhà của ông Đ, bà L, nhà của bà M (con ông P1) và nhà của ông T6.

Năm 2016, khi ông T6 chết gia đình bàn bạc và ông Đ có nghe bà Huỳnh Thị H2 thông báo theo thủ tục công chứng tài sản ông T6 để lại gồm quyền sử dụng đất, tiền, tài sản. Do bà T5 còn sống nên gia đình thống nhất để cho bà T5 là người nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông T6 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích để bà T5 đứng tên để sau này bà T5 mất thì thuận tiện cho việc chia tài sản này cho các con cháu thuộc hàng thừa kế của bà T5 vì lúc này việc tách thửa gặp nhiều khó khăn. Sau khi mở thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T5 có lập di chúc cho bà Huỳnh Thị H2 toàn quyền định đoạt, phân chia quyền sử dụng đất trên khi bà T5 chết.

Sau này bà L được biết thì bà P và các con ông T6 lợi dụng trong lúc chăm nom bà T5 do bà T5 lớn tuổi, sức yếu và không còn sáng suốt, mình mẫn đã hợp thức hóa có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tặng cho bà H, bà H1 toàn bộ quyền sử dụng đất trên. Quá trình từ trước khi ông T6 và bà T5 chết thì gia đình (gồm gia đình ông Đ, bà L; gia đình ông T6 và gia đình bà M (con ông P1) cùng nhau sinh sống trên phần đất này. Do ông Đ, bà L xây nhà và sinh sống ổn định nên không nghĩ các em, cháu lại tự ý đứng tên và chiếm đoạt tài sản. Bà L được biết bà P và ông T6 kết hôn và sinh sống chung khoảng năm 1996 tại phần đất tranh chấp, không có xây dựng tài sản gì, toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà là do bà T5 và các con tạo lập.

Bà L thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 trình bày: Bà L1 là con của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ, hiện đang chung sống cùng ông Đ trên phần đất tranh chấp. Bà L1 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh T2 trình bày: Ông T2 là con của bà Trương Thị L và ông Huỳnh Minh Đ, gia đình ông T2 cùng sinh sống tại địa chỉ số D đường C, tổ C, khu E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tài sản chung của gia đình là căn nhà cấp 4 xây dựng và sử dụng ổn định cho đến nay có xây dựng tường rào, ranh đất cố định (ông Đ sinh sống và xây dựng căn nhà có trước thời điểm ông T6 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T2 cũng lớn lên tại đây). Nguồn gốc đất của gia đình do bà nội là bà Huỳnh Thị T5 cho ở, xây nhà ở riêng từ năm 1989 đến nay. Gia đình cùng chung sống trên phần đất tranh chấp và có 03 (ba) căn nhà là nhà của cha mẹ ông T2, nhà của bà M con ông Lê Hoàng P1 và nhà của chú à ông Lê Văn T6. Hiện

tại, con ông T6 là Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 và vợ ông T6 là Útbà P2 đang sinh sống.

Ông T2 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi về tài sản, sở hữu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hoàng Phương M trình bày: Bà M là con của ông Lê Hoàng P1 (ông P1 đã chết), cháu nội của bà Huỳnh Thị T5. Lúc ông P1 và bà T5 còn sống thì bà M có sống chung với ông P1 và bà T5 tại phần đất tranh chấp. Bà M được biết thím dâu là bà Nguyễn Thị Kim P trong lúc bà T5 không còn minh mẫn do bệnh già đã lập hợp đồng tặng cho sang tên cho hai cháu là Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1. Bà M được biết nguyện vọng của bà T5 là chia phần đều cho các người con bao gồm con thứ 2, thứ 6, thứ 7 và thứ út.

Việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở vì bà T5 không biết, không hiểu gì trong hợp đồng làm ảnh hưởng đến tài sản người con khác của bà T5 là ông Đ, hợp đồng tặng cho có sự nhầm lẫn, lừa dối.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 yêu cầu độc lập trình bày: Mẹ của bà Huỳnh Thị H2 là bà Huỳnh Thị T5 có bốn người con gồm: Huỳnh Thị H2, Huỳnh Minh Đ, Lê Hoàng P1 (chết năm 2015) và Lê Văn T6 (chết năm 2016). Khi còn sống, bà T5 có tạo lập được diện tích đất 974,8m², thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 253038, số vào sổ CS 05551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/10/2016 cho bà Huỳnh Thị T5.

Ngày 08/12/2016, tại Văn phòng C3 bà T5 đã lập di chúc với nội dung để lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị H2 sử dụng, định đoạt và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà H2 cất giữ.

Năm 2018, bà T5 chết, trên phần đất này có 03 căn nhà gồm: căn nhà do ông Huỳnh Minh Đ xây dựng hiện ông Đ vẫn đang sinh sống, căn nhà do bà T5 và căn nhà do ông Lê Hoàng P1 xây dựng hiện do bà Nguyễn Thị Kim P, Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 quản lý, sử dụng. Khi bà H2 nhận được thông báo thụ lý vụ án số 77/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thành phố T thì bà H2 mới biết bà Nguyễn Thị Kim P (em dâu của bà H2, vợ ông Lê Văn T6) lợi dụng bà T5 lúc tuổi già, sức yếu, không còn minh mẫn, sáng suốt đã dụ dỗ bà T5 lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho hai cháu là bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 (con của bà P và ông T6). Căn cứ vào hợp đồng tặng cho này, bà P cùng hai con đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CL 606784 và CL 606783. Việc bà P lợi dụng lúc bà T5 già, yếu không còn minh mẫn, sáng suốt đã dụ dỗ bà T5 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật. Nay, bà H2 yêu cầu:

1. Công nhận di chúc của bà Huỳnh Thị T5 lập ngày 08/12/2016 tại Văn phòng C3.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3859 quyền số 08/2017/TP/CC-SCC ngày 04/10/2017 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Huỳnh Thị T5 với bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H ngày 17/11/2017, số cl 606784, số vào sổ cấp GCN: CS 06976; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H1 ngày 17/11/2017, số CL 606783, số vào sổ cấp GCN: CS 06976. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để thụ lý, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Bà Nguyễn Thị Thanh T8 là công chứng viên của Văn phòng C2. Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng C2, bà T8 xác nhận vào ngày 04/10/2017, tại Văn phòng C2 và tại nơi cư trú của người yêu cầu công chứng là phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà T8 đã tiếp nhận, thụ lý và công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3859, quyền số 08/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 theo đúng quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã nộp đủ bản sao, bản chính các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản và các loại giấy tờ liên quan đến hợp đồng mà pháp luật quy định phải có. Với tư cách là công chứng viên, bà T8 đã tiếp nhận, kiểm tra, đối chiếu bản sao với bản chính của giấy tờ nêu trên khi thụ lý và công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3859, quyền số 08/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 giữa bà Huỳnh Thị T5 với bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 (bà H1 có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Kim P) theo đúng quy định của pháp luật.

Bà T8 đã kiểm tra và xác nhận các bên tham gia giao kết hợp đồng này có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; các bên tự nguyện thỏa thuận, giao kết hợp đồng này. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đã đọc lại (nghe bà T8 đọc lại) toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng này và đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng trước mặt bà T8.

Riêng bà T5 có mời người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc C chứng kiến: Bà T5 đã nghe tôi đọc lại toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng. Sau khi nghe xong, bà T5 đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng thể hiện đúng, chính xác ý chí của bà T5 và bà T5 đã điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt côngviên có sự chứng kiến của người làm chứng. Nội dung này được ông Nguyễn Ngọc C ghi trực tiếp vào văn bản số 3859, quyền số 08/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017, đang lưu trữ tại Văn phòng C2.

Từ các căn cứ nêu trên, bà T8 xác định đã thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3859, quyền số 08/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh T3 được toà án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ, không đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp, phiên tòa, không gửi văn bản trình bày ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ gì nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Cẩm T4 trình bày:

Bà T4 là con riêng của ông Lê Văn T6. Bà T4 không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa ông Huỳnh Minh Đ với bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P và cũng không có yêu cầu gì đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị H2.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc C trình bày:

Trước đây ông C có được gia đình bà Huỳnh Thị T5, bà Nguyễn Thị Kim P nhờ làm chứng trong hợp đồng tặng cho của gia đình bà T5 (nhờ ký làm chứng để hợp thức hóa nhà đất do bà T5 đã già yếu không biết đọc, ký tên và hợp đồng công chứng). Vì là hàng xóm và được nhờ thông báo cho biết làm chứng để hợp thức hóa nhà đất của gia đình bà T5, ông T6 nên ông C đồng ý. Ông C đã ký người làm chứng trong hợp đồng tặng cho và không xem xét kỹ rõ qua nội dung hợp đồng vì trong hợp đồng có ghi tên của con dâu (bà P) cháu (bà H1, bà H) và bà T5, tiêu đề của hợp đồng là hợp đồng tặng cho (ông C chỉ hiểu là hợp thức hóa thực hành chính bà nội cho cháu phần nhà đất của ông Lê Văn T6. Đến nay, ông C được biết sau khi ký hợp đồng công chứng có ông C là người làm chứng gia đình của bà T5, vợ và hai con ông T6 đã hợp thức hóa toàn bộ nhà đất tại phường C nơi bà T5 sinh sống trên mảnh đất đó cùng gia đình hai người con trai của bà T5.

Việc làm chứng tại thời điểm đó thì bà Huỳnh Thị T5 đã lớn tuổi, có bệnh người già không hiểu rõ nội dung, không còn sáng suốt minh mẫn, không thể hiện đúng toàn bộ ý chí của bà T5 là tặng cho toàn bộ tài sản vì hiện tại trên đất có nhà bà T5 đang sinh sống và nhà của hai người con gồm gia đình ông Đ bà M (con ông P1) bà T5 có nguyện vọng chia cho các con.

Bà P mời Văn phòng công chứng cho lãn tay của bà T5 và ông C đã ký làm chứng, không xem rõ nội dung của hợp đồng về diện tích đất. Nhưng hợp đồng đã công chứng nên ông C không thể thay đổi ý kiến được. Việc ký và lãn tay người làm chứng trong hợp đồng của bà T5 và ông C có sự nhầm lẫn, không thể hiện đúng ý chí của bà T5 vì bà T5 không biết gì chỉ làm theo ý chí của bà P.

Ông C cam đoan lời khai đúng sự thật, hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ đối với bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P về

việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P đối với ông Huỳnh Minh Đ về việc “kiện đòi đất cho ở nhờ”.

Buộc ông Huỳnh Minh Đ cùng những người sinh sống trên diện tích đất tranh chấp có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại cho bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P diện tích đất 168,4m² (Ký hiệu khu A trên sơ đồ bản vẽ giải quyết tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606783, sổ vào sổ cấp GCN: CS06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim P (là đại diện cho người sử dụng đất bà Lê Thị Kim H1) cùng sử dụng đất với bà Lê Thị Kim H ngày 17/11/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606784, sổ vào sổ cấp GCN: CS06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H, cùng sử dụng đất với bà Lê Thị Kim H1 ngày 17/11/2017 (có sơ đồ bản vẽ giải quyết tranh chấp kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của các bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P về việc hỗ trợ cho ông Huỳnh Minh Đ chi phí di dời tài sản là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 7 năm 2024, bị đơn ông Huỳnh Minh Đ và ngày 15 tháng 8 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: tài liệu, chứng cứ thể hiện diện tích đất 168,4m² thuộc một phần thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn là ông Lê Văn T6 (cha của bị đơn bà H, H1) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C1 theo “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động và kết quả đầu tư trên đất” lập ngày 25/01/1991 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C như sau “xác số 92/QLQĐ ông Nguyễn Văn C1 sinh năm 1925 Hiệp Thành xã TDM đã có diện tích 1814m² khu 6 p Chánh Nghĩa. Nay chuyển dịch phần đất lại cho cháu Lê Văn T6, sinh năm 1965 hiện ngụ tại tổ H, khu I, phường CN để sử dụng vĩnh viễn”. Ngày 07/3/2001, ông T6 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng thể hiện là “mua NgCai 1991” được UBND phường

C có ý kiến xác nhận và đề nghị cấp theo quy định. Không cáo tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất của bà T5 và bà T5 tặng cho ông Đ diện tích đất 168,4m². Bà T5 có lập di chúc tài sản cho bà H2 nhưng trước khi chết thì bà T5 đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà H, bà H1. Do đó, khi bà T5 chết thì tài sản của bà T5 không còn để chia theo di chúc. Bà T5 tặng cho bà H1, bà H toàn bộ quyền sử dụng đất đã thực hiện thủ tục tặng cho đúng quy định của pháp luật, không có chứng cứ việc bà T5 tặng cho bà H1, bà H toàn bộ quyền sử dụng đất là trái ý muốn. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà H2, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của **bị đơn ông** Huỳnh Minh Đ và **người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2** trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ và bà H2:

[3] Các bên đương sự tranh chấp diện tích đất 168,4m² thuộc một phần thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606**783**, số vào sổ CS06976 ngày 17/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H1 (bà Nguyễn Thị Kim P đại diện cho bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất) cùng sử dụng đất chung với bà Lê Thị Kim H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606**784**, số vào sổ cấp GCN: CS06976 ngày 17/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H cùng sử dụng đất chung với bà Lê Thị Kim H1.

[4] Ông Lê Văn T6 là cha bà Lê Thị Kim H, bà Lê Thị Kim H1 còn ông Huỳnh Minh Đ là anh em với ông T6.

[5] Về nguồn gốc diện tích đất 168,4m² thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương:

[6] Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T6 năm 2004, thể hiện nguồn gốc đất là do ông Lê Văn T6 (cha của bà H, bà H1) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C1 theo “*Tờ chuyển nhượng thành quả lao động và kết quả đầu tư trên đất*” lập ngày 25/01/1991 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C như sau ận số 92/QLQĐ ông Nguyễn Văn C1 sinh năm 1925 Hiệp “*xácThànhxã TDM đã có diện tích 1814m² khu 6 p Chánh Nghĩa. Nay chuyển dịch phần đất lại cho cháu Lê Văn T6, sinh năm 1965 hiện ngụ tại tổ H, khu I, phường CN để sử dụng vĩnh viễn*”. Ngày 07/3/2001, ông T6 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng ghi “*mua Ng V Cai 1991*” được Ủy ban nhân dân phường C có ý kiến xác nhận và đề nghị cấp theo quy định. Ngày 30/11/2004, hộ ông Lê Văn T6 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố)

Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01925 QSDĐ/H thửa đất số 22, tờ bản đồ 61, diện tích 874,5m² (trong đó có đất ở: 160m², còn lại thuộc đất vườn và hành lang) tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[7] Năm 2001, ông T6 đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, quản lý và sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

[8] Ông Đ cho rằng nguồn gốc đất là của bà T5 cho riêng ông Đ vào năm 1989, do không làm thủ tục tách thửa được nên ông Đ để ông T6 đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất của bà T5 và đã tặng cho ông Đ.

[10] Chứng cứ thể hiện đất của ông C1 chuyển nhượng cho ông Đ từ năm 1991, trước thời điểm năm 1991, đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C1 và cũng không có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất có nguồn gốc của bà T5.

[11] Ông Đ cho rằng, đất do bà T5 tặng cho nhưng quá trình sinh sống ông Đ không đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận; thời điểm ông T6 đăng ký, kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì những hộ gia đình trên đất gồm hộ ông Huỳnh Minh Đ (nguyên đơn), hộ ông Lê Hoàng P1 (đã trả đất cho ông gia đình ông T6) đều biết nhưng không có tranh chấp, khiếu nại gì về quyền sử dụng đất này cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án. Ông Đ trình bày có hoán đổi đất với nhà đường Bình Dương kèm theo tài liệu về lời khai của ông D (là Phó Giám đốc nhà đường B trước đây) về việc hoán đổi đất với nhà đường vào năm 1993. Tòa nhận thấy, việc ông Đ hoán đổi đất với nhà máy đường là sau khi ông T6 nhận chuyển nhượng đất từ ông C1 với diện tích 1.814m², do có việc hoán đổi đất tại hướng mặt tiền đất của ông T6 nên diện tích đất của ông T6 sau khi hoán đổi còn lại 988,4m² (theo giấy chứng nhận). Việc ông Đ sử dụng và lấy đất của ông T6 hoán đổi với đất của nhà máy đường không có ý nghĩa chứng minh ông Đ là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp.

[12] Thửa đất 258, có tổng diện tích đo thực tế 974,8m² trong đó có 160m² đất thổ cư nhưng trên thửa đất này có 03 căn nhà, thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương, gồm nhà của bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P sử dụng ký hiệu 1, diện tích là 163,9m², nhà ký hiệu 2, diện tích là 53,8m², nhà ký hiệu 3 do ông Huỳnh Minh Đ đang sử dụng là diện tích 83,7m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì diện tích đất thổ cư không chia ra từng vị trí mỗi nhà bao nhiêu, nguyên đơn cũng không xác định được, bị đơn thừa nhận thổ cư của nhà số 1 là 100m², nhà số B, số C mỗi nhà là 30m². Việc ông Đ xây dựng nhà có diện tích 83,7m² trên phần đất 168,4m² là xây dựng vượt quá hạn mức thổ cư, phần còn lại xây dựng không phép trên đất nông nghiệp, khi xây dựng ông Đ không có xin phép và chưa bị xử phạt theo quy định. Do đó, căn cứ theo Quyết định 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (quy định diện tích đất tối thiểu tách thửa) thì phần diện tích đất ông Đ yêu cầu công nhận là 168,4m² cũng không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa đối với 60m² đất ở hoặc 300m² đất nông nghiệp.

[13] Với tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ không có căn cứ chứng minh nguồn gốc đất của bà Huỳnh Thị T5 đã tặng cho ông Đ diện tích 168,4m². Do đó, ông Đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 168,4m² là không có căn cứ chấp nhận.

[14] Đối với tài sản trên đất là nhà ở, có diện tích 83,7m² móng cột, tường gạch, nền gạch hoa, xi măng; mái ngói + tôn, trị giá 128.898.000 đồng; 01 tường rào gạch trị giá 420.000 đồng; 01 trụ cổng trị giá 1.235.250 đồng; 02 cánh cửa cổng tính công di dời 236.000 đồng; mái che (công di dời) 24.949.000 đồng; tổng giá trị tài sản ông Đ xây dựng trên đất 155.738.250 đồng.

[15] Về yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3859 quyền số 08/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 giữa bà Huỳnh Thị T5 với bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 (do bà Nguyễn Thị Kim P đại diện theo pháp luật) do Văn phòng C2 chứng nhận vô hiệu do thời điểm tặng cho bà T5 đã lớn tuổi, sức khỏe yếu, không còn minh mẫn.

[16] Toà án nhận thấy về hình thức hợp đồng: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, có chữ ký, dấu vân tay điểm chỉ của bà Huỳnh Thị T5, bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P và người làm chứng ông Nguyễn Ngọc C đã được Văn phòng C2 công chứng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[17] Về nội dung hợp đồng: nguồn gốc đất là của ông Lê Văn T6, khi ông T6 chết các thừa kế đã lập thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông T6 để lại là thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61 cho bà Huỳnh Thị T5 được toàn quyền quản lý sử dụng và bà T5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 219701 số vào sổ CS 06806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/9/2017. Vì tài sản có nguồn gốc của ông T6 nên đến ngày 04/10/2017 bà T5 lập thủ tục tặng cho các con ông T6 là bà H, bà H1 quyền sử dụng thửa đất nêu trên là phù hợp; ngày 17/11/2017 bà H, bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606783 và CL 606784, số vào sổ cấp GCN: CS06976. Việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T5 là hợp pháp, các thừa kế của ông T6 thống nhất không có ý kiến gì. Tại thời điểm bà T5 xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tặng cho, đất không tranh chấp, không bị kê biên thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất nên bà T5 có đủ điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166,167,168 Luật Đất đai năm 2013. Khi lập hợp đồng tặng cho, ngày 08/8/2017 bà T5 có giấy khám sức khỏe của Trung tâm Giám định y khoa thuộc Sở y tế tỉnh B kết luận “Hiện tại tâm thần kinh không phát hiện bệnh lý, hiện tại đủ sức khỏe để lập di chúc”. Bên cạnh đó, người làm chứng ông Nguyễn Ngọc C có xác nhận vào hợp đồng tặng cho với nội dung “*Người làm chứng tôi đã chứng kiến việc bà Huỳnh Thị T5 đã nghe công chứng viên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng. Bà T5 xác nhận nội dung hợp đồng đúng ý chỉ của bà và bà đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng. Bà T5 minh mẫn và tự nguyện giao kết hợp đồng này. Tôi cam kết không có quyền lợi đến việc ký kết hợp đồng này*”. Quá trình tố tụng, ông C có lời khai cho rằng bà T5 già yếu, không minh mẫn và việc ông C làm chứng việc bà T5

chỉ cho một phần, chứ không phải toàn bộ diện tích đất, lời trình bày này của ông C là không đáng tin cậy, vì ông C cho rằng bà T5 già yếu, không còn minh mẫn nhưng chỉ đồng ý tặng cho một phần đất chứ không cho toàn bộ là mâu thuẫn nhau. Phía ông Đ cho rằng bà T5 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà H, bà H1 là không đúng ý chí, bà T5 lúc này đã già, tinh thần không minh mẫn, bị bệnh, mất mờ tai điếc và kết luận của trung tâm Y là đề lập di chúc, không phải lập hợp đồng tặng cho nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T5 tinh thần không minh mẫn, bị bệnh dẫn đến hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự, giấy khám sức khỏe của bà T5 được cơ quan chuyên môn kết luận đủ sức khỏe để lập di chúc hay lập hợp đồng tặng cho đều được áp dụng cho các giao dịch dân sự do bà T5 xác lập tại thời điểm đó.

[18] Xét thấy, nội dung và hình thức của hợp đồng tặng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị T5 với bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 thực hiện đúng quy định, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng, ngày 17/11/2017, bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng tặng cho giữa các bên có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 là chủ sử dụng hợp pháp đối quyền sử dụng đất thuộc thửa số 258, tờ bản đồ số 61 và có các quyền có các quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo quy định tại các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013.

[19] Từ những phân tích trên, có cơ sở để xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 (do bà Nguyễn Thị Kim P đại diện đứng tên) nên yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T5 với bà H, bà H1, do bà P đại diện đứng tên vô hiệu là không có căn cứ.

[20] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà H, bà H1 về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại tài sản cho ở nhờ: như đã nhận định phần trước, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn T6 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C1 thuộc thửa số 258. Ông T6 được cấp quyền sử dụng đất rồi tặng cho mẹ là bà T5, và bà T5 được cấp giấy chứng nhận, sau khi ông T6 chết, bà T5 tặng cho các cháu là bà H, bà H1 (con của ông T6) toàn bộ thửa số 258 nêu trên.

[21] Ngoài việc ông Đ ở trên đất của ông T6 thì còn có ông Lê Hoàng P1 (ông P1 đã chết là anh em của ông T6) cùng ở trên đất của ông T6 diện tích 98,2m². Năm 2018, bà Nguyễn Thị Ánh T3 và chị Lê Hoàng Phương M (là vợ và con của ông P1) đã thoả thuận trả lại đất cho gia đình ông T6 (Quyết công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 33/2018/QĐST-DS ngày 21/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T). Đối với nhà cây dựng trên đất tranh chấp, Tòa án nhận thấy việc ông Đ xây dựng một phần nhà trên đất nông nghiệp không có giấy phép xây dựng và đến nay chưa bị cơ quan quản lý nhà nước xử phạt. Khi ông Đ xây dựng nhà ở, ông T6 không khiếu nại ngăn cản gì.

[22] Với tài liệu, chứng cứ và nhận định trên, có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Minh Đ trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 168,4m² thuộc một phần thửa 258,, tờ bản đồ 61 tọa lạc tại phường C, thành phố

T, tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với tài sản của ông Đ xây dựng trên đất, để giảm bớt một phần thiệt hại cho nguyên đơn thì bị đơn có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ giá trị tài sản cho ông Đ số tiền 155.738.250 đồng và để tạo điều kiện có thời gian chuẩn bị chỗ ở mới, cần cho gia đình ông Đ được lưu cư 12 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm ban hành.

[23] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 yêu cầu về việc công nhận di chúc của bà Huỳnh Thị T5 lập ngày 08/12/2016 tại Văn phòng C3: Tòa án nhận thấy, sau khi được ông T6 tặng cho đất, ngày 08/12/2016, bà Huỳnh Thị T5 lập di chúc để lại tài sản là thửa đất số 258, tờ bản đồ 61, diện tích 974,8m² được cấp Giấy quyền sử dụng đất số CE 253038, số vào sổ CS05551 ngày 20/10/2016, với nội dung sau khi bà T5 chết thì toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên được để lại cho bà Huỳnh Thị H2 được thừa hưởng và toàn quyền sử dụng, định đoạt. Di chúc được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 08/12/2016 là hợp pháp.

[24] Tuy nhiên, khi di chúc chưa phát sinh hiệu lực thì ngày 25/8/2017, bà T5 có đơn có mất giấy chứng nhận, và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 253038 (số vào sổ CS05551). Theo đó, Ủy ban nhân dân phường C đã thực hiện thủ tục niêm yết để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T5 đúng quy định kể từ ngày 09/8/2017 đến ngày 24/8/2017, hết thời hạn trên không ai khiếu nại nên ngày 27/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã ban hành Quyết định số 1163/QĐ-STNMT về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Huỳnh Thị T5 do không còn giá trị pháp lý và bà T5 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 06806 ngày 27/9/2017.

[25] Đến ngày 04/10/2017, bà T5 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị Kim H và bà Lê Thị Kim H1 (do bà Nguyễn Thị Kim P là người đại diện) được Văn phòng C2 công chứng số 3859 ngày 04/10/2017. Như vậy, việc bà T5 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là thể hiện ý chí của người sử dụng đất đã định đoạt tài sản của mình. Ngày 13/5/2018, bà T5 chết, tại thời điểm mở thừa kế theo di chúc của bà T5 thì tài sản của bà T5 đã chuyển giao quyền sử dụng cho bà H, bà H1, di chúc không còn giá trị pháp lý. Do đó, bà H2 yêu cầu công nhận di chúc của bà T5 lập ngày 08/12/2016 do Văn phòng C3 chứng thực có hiệu lực và tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3859 quyền số 08/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 do Văn phòng C2 chứng nhận là vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[26] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606784, số vào sổ CS 06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H ngày 17/11/2017, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606783, số vào sổ CS 06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H1 ngày 17/11/2017 và chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo thẩm quyền. Như đã nhận định phần trước thì bà H, bà H1 được cấp giấy quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trên cơ sở hợp đồng tặng

cho, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị Kim H và bà Lê Thị Kim H1 đúng quy định nên không có căn cứ huỷ các giấy chứng nhận này. Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H, bà H1 không phải là giấy chứng nhận cấp lần đầu mà được cấp trên cơ sở hợp đồng tặng cho, là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không phải là quyết định cá biệt và không thuộc trường hợp phải chuyển vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính là đúng.

[27] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H2.

[28] Chi phí tố tụng hết số tiền 6.723.273 đồng ông Đ đã nộp, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$, bà H, bà H1 phải nộp trả lại cho ông Đ 3.361.636 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 có yêu cầu độc lập không được chấp nhận phải chịu 991.887 đồng (đã nộp đủ).

[29] Về án phí sơ thẩm: nguyên đơn ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Bị đơn bà H, bà H1 phải chịu 5.786.912 đồng.

[30] Án phí phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu và đã được miễn.

[31] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 459, 500, 501, 502, 503, 643 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban T 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 yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H2 về việc yêu cầu:

- Công nhận di chúc của bà Huỳnh Thị T5 lập ngày 08/12/2016 tại Văn phòng C3.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3859 quyền số 08/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Huỳnh Thị T5 với bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H ngày 17/11/2017, số CL606784, số vào

sổ cấp GCN: CS 06976; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H1 ngày 17/11/2017, số CL 606783, số vào sổ cấp GCN: CS 06976. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để thụ lý, giải quyết theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Minh Đ.

2.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1.1 Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ đối với bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P về việc: tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3859 quyền số 08/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2017 giữa bà Huỳnh Thị T5 với bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 do Văn phòng C2 chứng nhận vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 606784 số vào sổ CS 06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/11/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 606783 số vào sổ CS 06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/11/2017.

2.1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ đối với bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1, Nguyễn Thị Kim P về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 bồi thường cho gia đình ông Huỳnh Minh Đ (gồm ông Đ, bà Trương Thị L, bà Huỳnh Thị L1, ông Huỳnh Minh T2) giá trị tài sản của gia đình ông Đ xây dựng số tiền 155.738.250 đồng.

Sau khi bồi thường xong giá trị tài sản cho gia đình cho ông Đ (gồm có ông Đ, bà L, bà L1, ông T2) thì bà H, bà H1 được quyền sử dụng tài sản của gia đình ông Đ xây dựng trên diện tích đất 168,4m² thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Gia đình ông Huỳnh Minh Đ (gồm ông Đ, bà L, bà L1, ông T2) được quyền lưu cư trên diện tích đất 168,4m² thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương trong thời gian 12 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 đối với ông Huỳnh Minh Đ về việc “đòi đất cho ở nhờ”.

Buộc gia đình ông Huỳnh Minh Đ (gồm ông Đ, bà L, bà L1, ông T2) trả lại cho bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 diện tích đất 168,4m² thuộc một phần thửa đất số 258, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 606783, số vào sổ cấp GCN: CS06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim P (đại diện người sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim H1) cùng sử dụng đất với bà Lê Thị Kim H ngày 17/11/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 606784, số vào sổ cấp GCN: CS06976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim H, cùng sử dụng đất với bà Lê Thị Kim H1 ngày 17/11/2017 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Chi phí tố tụng hết số tiền 6.723.273 đồng ông Đ đã nộp, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$, bà H, bà H1 phải nộp trả lại cho ông Đ 3.361.636 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 có yêu cầu độc lập không được chấp nhận phải chịu 991.887 đồng (đã nộp đủ).

2.4. Về án phí sơ thẩm: Ông Huỳnh Minh Đ và bà Huỳnh Thị H2 đã được miễn. Bị đơn bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 phải chịu 5.786.912 đồng được trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số AA/2021/0001120 ngày 05 tháng 4 năm 2022 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố T. Bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 còn phải nộp 5.186.912 đồng.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Minh Đ và bà Huỳnh Thị H2 đã được miễn.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài