TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 75/2023/DS-PT Ngày: 10-3-2023 V/v trông chấp quyền sử dụng đất	

NHÂN DÔNG
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: Bà Trần Thị Thắm

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà 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 08 và 10 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 328/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, về việc "trông chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 295/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2022 , giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Q, sinh năm 1975; thường trú: số 21A/4 khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1967; thường trú: số 23/2, khu phố H, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô N - Luật sư Văn phòng Luật sư Ngô N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1975; thường trú: số 23/2, khu phố H, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Trương Việt A, sinh năm 2001; thường trú: số 21A/4, khu phố H, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Em Trương Công Trường A, sinh năm 2009; thường trú: số 21A/4, khu phố H, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Q, sinh năm 1975; thường trú: số 21A/4, khu phố H, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương (mẹ ruột cháu An); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thông H, sinh năm 1997 và ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 2002; cùng thường trú: số 21A/4, khu phố H, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 2002; địa chỉ: số 21A/4, khu phố H, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Phú T1, sinh năm 1958; thường trú: số 23/2, đường 30/4, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Lê Đình V, sinh năm 1964; thường trú: số 86/12, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1963; thường trú: số 23/2, đường 30/4, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Lê Đình C, sinh năm 1971; thường trú: số 3/8 khu phố Trung Thắng, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Bà Lê Thị L, sinh năm 1969; thường trú: số 86/12, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1979; thường trú: số 92/1, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Bà Lê Thị Ngọc Q1, sinh năm 1973 và ông Đặng Văn H2, sinh năm 1968; cùng thường trú: số 16/44, đường số 9, khu phố P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1938; thường trú: số 98, đường Thống Nhất, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Lê Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Thị Q trình bày:* bà Lê Thị Q là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 90,8m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02161 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/9/2013. Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên là do bà Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q1 và ông Đặng

Văn H2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà Q và vợ chồng bà Q1, ông H2 lập thành "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và được Văn phòng Công chứng D công chứng ngày 10/8/2009, số công chứng 1119, quyển số 03-TP/CC-SCC-SCC/HĐGD với nội dung hợp đồng cụ thể như sau: Bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2 đồng ý chuyển nhượng bà Lê Thị Q quyền sử dụng đất có diện tích 90,8m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11BT1; tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện D (nay là khu phố H, phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 260.000.000 đồng.

Ngay khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Q đã thông toán cho vợ chồng bà Q1, ông H2 số tiền 230.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn lại là 30.000.000 đồng, được hai bên thống nhất khấu trừ vào số tiền đặt cọc mà bà Q đã giao cho vợ chồng bà Q1, ông H2 khi ký "Giấy đặt cọc tiền". Bà Q1, ông H2 đã xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ bà Q với số tiền là 260.000.000 đồng.

Năm 2009, do vợ chồng bà Lê Thị Thùy D (Bà ruột bà Q), ông Nguyễn Xuân Thắng có hoàn cảnh khó khăn nên bà Q cho bà D được ở nhờ trên phần diện tích khoảng 20m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 19,3m^2) thuộc một phần thửa đất 1295 (thời hạn cho ở nhờ là từ 03 đến 04 năm, không lập thành văn bản thỏa thuận cho ở nhờ). Đến năm 2011, bà D xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và cùng với chồng, các con sinh sống tại đây. Đầu năm 2021, bà Q muốn lấy lại phần đất đã cho bà D mượn để sử dụng nên bà Q đã nhiều lần thông báo cho bà D, yêu cầu bà D di chuyển con người và tài sản của gia đình mình ra khỏi đất để trả lại đất cho bà Q. Tuy nhiên, bà D và gia đình bà D không đồng ý. Vì vậy, bà Q đã làm đơn yêu cầu UBND phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương hòa giải trông chấp giữa bà Q và bà D, tuy nhiên việc hòa giải không T1. Đến nay, bà D vẫn không Bàu trả đất cho bà Q và thường xuyên có lời lẽ chửi bới, thách thức, quấy đảo cuộc sống của bà Q. Vì vậy, bà Lê Thị Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Thùy D phải trả lại phần đất có diện tích 19,3m^2, thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1, tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Q đồng ý mua lại căn nhà và tài sản trên phần đất trông chấp mà bà D đã xây dựng với giá theo kết quả Hội đồng định giá đã định.

- *Bị đơn bà Lê Thị Thùy D trình bày:* Vào tháng 8/2009, bà Lê Thị Thùy D và bà Lê Thị Q (em ruột bà D) có góp tiền với nhau để nhận chuyển nhượng (mua chung) của vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2 phần đất có diện tích 90,8m^2 (5.22m x 18.07m), thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11BT.1, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện D (nay là khu phố H, phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00745 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2009 cho bà Lê Thị Ngọc Q1. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Q1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên với giá 270.000.000 đồng, gia đình bà D có cuộc sống khó khăn, không đủ tiền mua riêng đất nên bà D góp chung

với bà Q số tiền 60.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 20m^2 (5m x 4m), còn bà Q góp 210.000.000 đồng, do diện tích đất nhỏ không tách thửa được nên Bà em thống nhất để bà Q đứng tên nhận chuyển nhượng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong ngày đặt cọc, bà D đã mang theo số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc cho bà Lê Thị Ngọc Q1, hai bên có làm giấy nhận cọc do bà Q đứng tên và giữ giấy tờ, có Bà gái là bà Lê Thị Ng và bà Q chứng kiến việc đưa tiền đặt cọc của bà D. Số tiền chuyển nhượng còn lại của bà Q1 sẽ do bà Q đứng ra trả cho bà Q1, sau khi 02 bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng số tiền góp mua chung của bà D với bà Q còn lại 30.000.000 đồng xem như vợ chồng bà D, ông T nợ bà Q, bà Q nói lúc nào Bà có thì trả dần cho bà Q. Do vợ chồng bà D chưa có đủ số tiền này để trả ngay cho bà Q nên bà D đã trả dần, lúc thì 2.000.000 đồng, lúc thì 3.000.000 đồng và đến khoảng tháng 10/2010 thì bà D đã trả hết số tiền 30.000.000 đồng còn lại cho bà Q, do tin tưởng Bà em ruột nên việc trả tiền trên không làm giấy biên nhận.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và thông toán hết tiền cho vợ chồng bà Q1, ông Hoa. Bà Lê Thị Q tiến hành lập thủ tục đăng bộ, sang tên quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang cho bà Q vào ngày 14/8/2009. Khi bà Q làm hồ sơ sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D có phụ đóng góp cho bà Q chi phí làm giấy tờ, nộp lệ phí trước bạ là 8.000.000 đồng, số tiền này bà D đưa trực tiếp cho bà Q. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà D và bà Q có thỏa thuận với nhau về việc phân chia đất, bà Q bỏ tiền chuyển nhượng nhiều hơn bà D nên được sử dụng phần đất phía trước, còn bà D bỏ tiền chuyển nhượng ít nên được sử dụng phần đất 20m^2 (theo kết quả đo đạc là 19,3m^2) ở phía sau và bà Q đã cam kết chừa cho gia đình bà D một lối đi có chiều ngang 1m để đi vào lô đất với diện tích 14m^2, phần con đường này vẫn là của bà Q nhưng bà D được quyền đi, nếu sau này Bà em có chuyển nhượng thì chuyển nhượng hết và chia theo diện tích từng người, hoặc nếu bà D chuyển nhượng lại cho bà Q thì chỉ chuyển nhượng 20m^2 nhà đất của bà D; nếu như bà Q chuyển nhượng cho bà D thì chuyển nhượng theo diện tích bao gồm cả con đường 14m^2.

Cuối năm 2009, bà Lê Thị Q đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên phần đất 56,8m^2. Đến tháng 6/2011, vợ chồng bà D cũng xây dựng một căn nhà cấp 4 trên phần đất 20m^2 mua chung này để gia đình có nơi ở ổn định lo cho cuộc sống gia đình. Đến năm 2013, bà Q đưa gia đình về ở tại nhà đất của bà Q và khi mọi việc trong nhà của bà Q ổn định thì cũng là lúc bà Q không còn nghĩ đến tình cảm Bà em và đứng ra trông chấp nhà đất với bà D. Thời gian đầu, bà Q tìm mọi cách lấy lại con đường đi đã chừa cho gia đình bà D đang sử dụng kể từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà Q1, việc lấy đường đi bà Q không trực tiếp nói với bà D mà nói chuyện với Bà Ng (Bà ruột của bà D và bà Q) để bà Ng về kể lại cho bà D biết. Từ cuối năm 2019 đến năm 2021, bà Q nhiều lần nhờ ông V (ông trai bà D) và Cương (em trai bà D) đến gặp bà D để thương lượng việc mua lại nhà đất của của bà D với số tiền là 150.000.000 đồng nhưng bà D không

đồng ý, vì bà D muốn bán căn nhà của bà D với giá 200.000.000 đồng. Khi không thương lượng được việc mua bán nhà với bà D nên bà Q đã làm đơn yêu cầu UBND phường B hòa giải nhưng qua hòa giải các bên không thống nhất ý kiến nên việc hòa giải không T1.

Nay bà Lê Thị Q khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết buộc bà D phải di dời tài sản ra khỏi đất, trả lại cho bà Q phần đất diện tích đất 19,3m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11BT.1, tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì bà D không đồng ý, vì diện tích đất này là của bà D, bà D và bà Q góp tiền nhận chuyển nhượng chung của vợ chồng bà Q1, ông H2 vào tháng 08/2009 và gia đình bà D đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2011 cho đến nay, vợ chồng bà D nhập hộ khẩu chung vào sổ hộ khẩu với bà Q tại lô đất này, đến năm 2016 thì giữa bà D và bà Q mâu thuẫn nên mỗi lần cần đến sổ hộ khẩu thì bà Q không đưa nên bà D đã cắt chuyển hộ khẩu sang nhà Bà ruột là Lê Thị Ng tại địa chỉ số 23/2 khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho đến nay. Trường hợp nguyên đơn bà Q muốn lấy lại quyền sử dụng đất này thì phải trả lại cho bà D giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T trình bày:* Nguồn gốc đất có diện tích 19,3m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11BT1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là do vợ chồng ông T góp tiền chung với bà Lê Thị Q để nhận chuyển nhượng của vợ chồng của bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2 với số tiền 60.000.000 đồng vào năm 2009, đến năm 2011 thì vợ chồng ông T xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất nhận chuyển nhượng và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Việt A và ông Trương Công Trường A trình bày:* Ông Việt Ông và Trường An là con ruột của bà Lê Thị Q, về nguồn gốc phần đất có diện tích 90,8m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02161, do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/9/2013 là do ba mẹ các ông (bà Lê Thị Q, ông Trương Công Đức, ông Đức đã chết) nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2. Ông Việt Ông và Trường An hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thông H và ông Nguyễn Tấn H trình bày:* Bà H, ông H là con ruột của bà D, ông T. Năm 2009, lúc đó ông bà còn nhỏ nên không biết mẹ ruột bà D góp tiền cùng với dì ruột là bà Lê Thị Q để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 90,8m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2. Tuy nhiên, sau này lớn lên thì ông bà có nghe cho mẹ ruột là bà D, ông T kể lại là có góp số tiền 60.000.000 đồng cùng với dì ruột bà Q để nhận chuyển nhượng diện tích đất 20m^2 và xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2011 cho đến nay. Nay trước yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn bà Q thì bà H, ông H không đồng ý vì diện tích đất trông chấp là của ba mẹ ông bà, chính ba mẹ ông bà là người góp tiền với nguyên đơn bà Q để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, ông H2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:* Bà P là vợ của ông Lê Tấn Hùng và là con dâu của bà Lê Thị Thùy D, ông Nguyễn Xuân Thắng. Bà P lấy chồng từ năm 2021 và ở trên phần đất đang trông chấp. Bà P không biết mẹ chồng bà D góp tiền cùng với dì ruột là bà Lê Thị Q để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 90,8m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2 do mới về sinh sống với chồng vào năm 2021. Tuy nhiên, sau khi về nhà chồng sinh sống thì có nghe ba mẹ chồng là bà D, ông T kể lại là có góp số tiền 60.000.000 đồng cùng với dì ruột bà Q để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 20m^2 và xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2011 cho đến nay. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q thì bà P không đồng ý vì diện tích đất trông chấp là của ba mẹ chồng bà, chính ba mẹ chồng bà là người góp tiền với nguyên đơn bà Q để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, ông H2.

- *Người làm chứng ông Lê Đình V, ông Lê Phú T1 trình bày:* Ông V, ông T1 là ông ruột của bà Q, bà D. Ông V, ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị Thùy D về nguồn gốc phần đất đang trông chấp 19,3m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11BT.1, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện D (nay là khu phố H, phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương là do bà D góp tiền cùng với bà Lê Thị Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Ng trình bày:* Bà Ng là Bà ruột của bà Q, bà D. Bà Ng có chứng kiến việc bà D có đặt cọc cho bà Q1 số tiền 30.000.000 đồng. Sở dĩ, bà Ng ký vào giấy đặt cọc giữa bà Q với bà Q1 với nội dung là bà Q có đặt cọc cho bà Q1 số tiền 30.000.000 đồng là do xuất phát từ tình cảm Bà em, giữa bà D và bà Q có góp tiền để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, ông H2, chính bà Q là người bỏ tiền nhiều hơn nên đứng tên trên các giấy tờ chuyển nhượng. Lời trình bày của bà D là hoàn toàn đúng sự thật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- *Người làm chứng ông Lê Đình C trình bày:* Ông C là em ruột bà D và ông ruột bà Q, ông C không chứng kiến việc giao tiền giữa bà Q và bà D, tuy nhiên ông có nghe nói 02 Bà em góp tiền mua đất, bà Q ở phía trước và bà D ở phía sau (bà D được 20m^2).

- *Người làm chứng bà Lê Thị L trình bày:* Bà L là Bà dâu của bà D và bà Q. Nguồn gốc phần đất đang trông chấp 19,3m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11BT.1, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện D (nay là khu phố H, phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương là do bà D góp tiền cùng với bà Lê Thị Q nhận chuyển nhượng của người khác. Bà D góp 60.000.000 đồng, bà Q góp 210.000.000 đồng.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2 trình bày:* Bà Q1, ông H2 với Bà em bà D, bà Q chỉ có quan hệ là mua bán nhận chuyển nhượng đất. Ông H2, bà Q1 xác nhận vào một ngày của tháng 8/2009, vợ chồng ông bà có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích có diện tích 90,8m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11BT.1, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện D (nay là khu phố H, phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Q với giá 260.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng chính bà Lê Thị Thùy D là người đưa cho vợ chồng ông H2, bà Q1 nhưng ký hợp đồng đặt cọc, giấy sang nhượng đất cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng thì ký với bà Lê Thị Q, số tiền 230.000.000 đồng còn lại chính là bà Q giao cho vợ chồng bà Q1, ông H2.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Hồng Hạnh trình bày:* Bà H1 là em ruột của bà Lê Thị Ngọc Q1. Tháng 8/2009, Bà của bà (bà Q1) có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 90,8m^2 thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Bà em bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Q. Bà D có đặt cọc cho Bà bà H1 30.000.000 đồng. Sau đó, bà H1 nghe nói do bà D có hoàn cảnh khó khăn nên góp tiền mua 20m^2 và làm nhà sinh sống sinh sống cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 27/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Q đối với bị đơn bà Lê Thị Thùy D về việc trông chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Lê Thị Q thông toán cho bà Lê Thị Thùy D số tiền 619.613.600 (sáu trăm mười chín triệu sáu trăm mười ba nghìn sáu trăm) đồng, tương đương ứng với giá trị quyền sử dụng đất 19,3m^2 và tài sản gắn liền với đất.

- Buộc bà Lê Thị Thùy D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị Thông H, bà Nguyễn Thị P trả lại diện tích đất 19,3m^2 đất (ký hiệu B trên bản vẽ) thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02161, do UBND thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp bà Lê Thị Q ngày 05/9/2013 và tài sản gắn liền với diện tích đất gồm 01 (một) căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng có diện tích 19,3m^2; 01 (một) gác gỗ có diện tích 18,5m^2; 01 (một) giếng khoan + máy bơm; 01 (một) đồng hồ điện; 01 (một) đồng hồ nước máy và 01 (một) đồng hồ điện kế phụ cho bà Lê Thị Q.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 9 năm 2022, bị đơn bà Lê Thị Q nộp đơn kháng cáo.

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

Người bảo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn cho rằng cho bà D ở nhờ, tuy nhiên nguyên đơn không có giấy tờ chứng minh bà Q cho bà D ở nhờ và thời hạn ở nhờ là bao lâu. Những người làm chứng là Bà em ruột của nguyên đơn, bị đơn hơn nữa là người chuyển nhượng đất đều thừa nhận bà Q và bà D hùn tiền nhận chuyển nhượng của bà Q1, ông H2. Vợ chồng ông H2, bà Q1 trình bày số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc là tiền do bà D giao là phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ. Sau khi hùn mua đất, bà Q đứng tên quyền sử dụng đất, do phần đất của bà D hùn mua không đủ diện tích tách thửa nên bà D để vậy, cất nhà sinh sống ổn định. Nguyên đơn cho rằng cho bà D ở nhờ nhưng khi bà Q cất nhà ở lại chừa phần đất tương đương 20m^2 và lối đi vào cho bà D. Mâu thuẫn giữa bà Q với bà D là do khi bà D sử dụng lối đi ngoài diện tích hùn mua với bà Q.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

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: Xét kháng cáo của bà Lê Thị Q buộc bà Lê Thị Dung phải trả lại phần đất đã mượn có diện tích 19,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1 tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn. Bà Q cho rằng nguồn gốc đất trông chấp 19,3m^2 một phần thửa đất số 1295 (có tổng diện tích 90,8m^2) là do bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Ngọc Q1, Đặng Văn H2 đến ngày 05/9/2013 UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q. Năm 2009, bà Q thấy vợ chồng bà D, ông Thắng khó khăn nên bà cho vợ chồng bà D, ông Thắng ở nhờ trên đất nhưng không đưa ra được văn bản chứng minh cho ở nhờ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Q cho rằng thời gian thỏa thuận cho ở nhờ khoảng 03 đến 04 năm tuy nhiên năm 2011 vợ chồng bà D, ông Thắng cùng các con xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 19,3m^2, sống ổn định trên đất đến năm 2021 các bên mới phát sinh trông chấp. Trong quá trình sinh sống trên đất năm 2009 bà Q xây dựng ngôi nhà phía trước trên đất có chừa cho bà D lối đi (chiều ngang 01m, chiều dài 14m) để cho gia đình bà D có lối đi vào. Căn cứ vào lời khai của bà Lê Thị Ngọc Q1, ông Đặng Văn H2 (người chuyển nhượng đất) xác nhận bà Lê Thị Thùy D là người đưa tiền cọc 30.000.000 đồng cho bà Q1, ông H2. Những người làm chứng là bà Lê Thị Ng, ông Lê Phú T1, ông Lê Đình V, ông Lê Đình C (ông Bà em ruột của bà D, bà Q) đều xác nhận bà D là người góp tiền với bà Q để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, ông H2. Như vậy lời khai của những người chứng phù hợp với lời trình bày của bị đơn *"năm 2009 góp tiền cùng với nguyên đơn bà Lê Thị Q để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, ông H2 và bà D được bà Q chia 20,m^2 (theo đo đạc thực tế là 19,3m^2)"*, do đó lời trình bày của bị đơn là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn có nghĩa vụ phải thông toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên phần đất trông chấp cho bị đơn

là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thông toán cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất ở là không phù hợp bởi lẽ, khi các bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Tháng 10/2009 UBND huyện D có Quyết định số 5705/QĐ –UBND ngày 19/10/2009 cho bà Lê Thị Q được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích 65,2m^2, bà Q chưa đóng thuế, phí chuyển mục đích sử dụng đất nên UBND thị xã D (nay thành phố) cập nhật trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nợ tiền sử dụng đất, do đó cần buộc nguyên đơn thông toán giá trị quyền sử dụng đất 19,3m^2 theo giá đất trồng cây lâu năm mới đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả trông luận tại phiên tòa, quan điểm của người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn; ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Q rút ủy quyền đối với ông Lê Huỳnh Đức và ông Nguyễn Ngọc Đoan. Bà Q trực tiếp tham gia phiên tòa. Do đó, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Lê Thị Q khởi kiện bà Lê Thị Thùy D về việc yêu cầu bà D trả lại diện tích đất cho ở nhờ đo đạc thực tế 19,3m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất 1295, tờ bản đồ số 11BT1, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà Lê Thị Thùy D không đồng ý trả lại đất và trình bày diện tích đất 19,3m^2 do bà D mua chung với bà Q trong tổng diện tích 90,8m^2 của vợ chồng ông Đặng Văn H2, bà Lê Thị Ngọc Q1.

Tài liệu, chứng cứ thể hiện, trước ngày 18 tháng 8 năm 2009, bà Lê Thị Q đặt cọc 30.000.000 đồng nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ngọc Q1 diện tích đất 90,8m^2, số tiền còn lại sẽ giao đủ vào ngày 18/8/2009 *(hai bên không ghi số tiền nhận chuyển nhượng cụ thể)*. Bà Q1 và bà Q lập "Giấy đặt cọc tiền" không ghi thời gian và cùng ký tên vào cuối văn bản (bút lục 04).

Đến ngày 10/8/2009, ông Đặng Văn H2, bà Lê Thị Ngọc Q1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Q diện tích đất 90,8m^2 thửa đất 1295, tờ bản đồ số 11BT1, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, giá trị hợp đồng 260.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng D chứng nhận cùng ngày (bút lục 13). Cùng ngày ký hợp đồng, bà Q giao tiếp cho bà Q1, ông H2 số tiền 230.000.000 đồng. Ngoài ra cùng ngày 10/8/2009 giữa bà Q1 và bà Q lập giấy tay "Giấy sang nhượng đất" diện tích 90,8m^2 đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng 260.000.000 đồng, đã giao trước 30.000.000 đồng, còn lại

230.000.000 giao tiếp, có người chứng kiến là bà Nguyễn Thị K, bà Lê Thị Ng (bút lục 16).

Ngày 05/9/2013, bà Q được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02161, diện tích 90,8m^2 (trong đó có 62,5m^2 đất ở và 25,6m^2 đất trồng cây), thuộc thửa đất 1295, tờ bản đồ số 11BT1, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bà Q cho rằng, năm 2011 bà D *(bà D là Bà ruột bà Q)* có hoàn cảnh khó khăn nên xin bà Q cất nhà ở nhờ trên phần đất của bà Q nhận chuyển nhượng nêu trên, diện tích khoảng 20m^2. Bà D cho rằng, sau khi hùn tiền nhận chuyển nhượng đất thì bà D xây dựng nhà ở trên phần đất 20m^2 (đo thực tế 19,3m^2). Mặc dù bà D không có tài liệu (giấy tờ) hùn tiền cùng bà Q nhận chuyển nhượng đất của ông H2, bà Q1 nhưng tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với ông H2, bà Q1 (bút lục 104), có nội dung ông H2, bà Q1 chuyển nhượng đất cho bà Q, bà D diện tích 90,8m^2 với giá 260.000.000 đồng; bà D đã đặt cọc trước cho ông H2, bà Q1 số tiền 30.000.000 đồng; những người làm chứng là bà Lê Thị Ng, ông Lê Phú T1, ông Lê Đình V, ông Lê Đình C *(ông Bà em ruột của bà D, bà Q)* đều xác nhận bà D là người góp tiền với bà Q để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, ông H2. Bà Q cho rằng chỉ cho vợ chồng bà D, ông T ở nhờ trên đất với thời gian khoảng 3-4 năm nhưng từ năm 2011 vợ chồng bà D xây dựng căn nhà trên đất, làm sổ hộ khẩu, ký hợp dịch vụ mua nước sạch, sống ổn định cho đến nay và trên thửa đất 1295, bà Q có chừa lối đi chiều ngang 01m, chiều dài 14m để cho gia đình bà D sử dụng cho đến nay.

Như vậy, có căn cứ xác định năm 2009, bà Q và bà D góp tiền nhận chuyển nhượng của ông H2, bà Q1 diện tích 90,8m^2 đất trồng cây lâu năm, với giá trị 260.000.000 đồng (tương đương 01m^2 đất là 2.863,436 đồng); bà D đã góp số tiền 30.000.000 đồng tương đương diện tích đất 10,48m^2. Số tiền còn lại 230.000.000 đồng do bà Q trả cho ông H2, bà Q1 vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Do diện tích đất 19,3m^2 bà D, ông Thắng đang quản lý sử dụng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số: 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số: 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, diện tích đất 19,3m^2 giao cho bà Q quản lý sử dụng. Bà Q có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị diện tích 10,48m^2 cho bà D, ông T theo giá đất trồng cây lâu năm đã được Tòa án cấp sơ thẩm định giá là 25.000.000 đồng/m^2 là 262.000.000 đồng và giá trị tài sản khác gắn liền đất gồm: 01 (một) căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng có diện tích 19,3m^2, giá 3.080.000 đồng/m^2, tỷ lệ còn lại 40% , trị giá 23.777.600 đồng; 01 (một) gác gỗ có diện tích 18,5m^2 giá 480.000 đồng/m^2, trị giá 8.880.000 đồng; 01 (một) giếng khoan + máy bơm, giá 5.382.000 đồng; 01 (một) đồng hồ điện giá 1.755.000 đồng; 01 (một) đồng hồ nước máy, giá 234.000 đồng và 01 (một)

đồng hồ điện kế phụ, giá 585.000 đồng. Tổng cộng tài sản của bà D, ông T trên diện tích đất 19,3m^2 là 297.231.600 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà D có góp số tiền 30.000.000 đồng là đúng nhưng không tính tỷ lệ góp mà buộc bà Q bồi thường diện tích 19,3m^2 và theo giá đất thổ cư cho bà D, ông T, ông H, bà H, bà P là chưa đúng quy định. Do đó, kháng cáo của bà Q là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là phù hợp một phần.

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

[5] Chi phí tố tụng số tiền 3.365.000 (ba triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng. Bà Lê Thị Q phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Q phải Bàu án phí trên số tiền bồi thường cho nguyên đơn.

[7] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải Bàu. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho người kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 209, 220 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Q đối với bà Lê Thị Thùy D về việc trông chấp quyền sử dụng đất.

1.2. Bà Lê Thị Q được quyền sử dụng, sở hữu tài sản của bà Lê Thị Thùy D, ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị Thông H, bà Nguyễn Thị P diện tích đất 10,48m^2, 01 (một) căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng có diện tích 19,3m^2; 01 (một) gác gỗ có diện tích 18,5m^2; 01 (một) giếng khoan + máy bơm; 01 (một) đồng hồ điện; 01 (một) đồng hồ nước máy và 01 (một) đồng hồ điện kế phụ, thuộc một phần thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 11TB1, tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02161, do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp bà Lê Thị Q ngày 05/9/2013.

1.3. Bà Lê Thị Q có nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản (đất diện tích 10,48m^2 và tài sản gắn liền trên đất diện tích 19,3m^2) cho bà Lê Thị Thùy D, ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị Thông H, bà Nguyễn Thị P số tiền là 297.231.600 đồng.

1.4. Buộc bà Lê Thị Thùy D, ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị Thông H, bà Nguyễn Thị P giao, trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho bà Lê Thị Q (kèm theo bản vẽ).

1.5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Q đối với bà Lê Thị Thùy D về việc trông chấp quyền sử dụng đất chênh lệch diện tích 8,82m^2.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải Bàu 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 năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Q phải chịu 14.861.580 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0003652 ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà Q còn phải nộp 13.361.580 đồng.

1.7. Chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Q phải Bàu 3.365.000 (ba triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; bà Q đã thực hiện xong.

2. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho bà Lê Thị Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004211 ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài