TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 529/2024/DS-PT Ngày 20-9-2024 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản và tranh chấp 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 Đặng An Thanh;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên toà: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 348/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 357/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bạch Y, sinh năm 1957; địa chỉ: G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đào Hải L, sinh năm 1977; địa chỉ: số B H, tổ F, phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Cảnh X, sinh năm 1961; địa chỉ: G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Lê Huyền N, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, tổ D, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1987; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Bích P, sinh năm 1990; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1957; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Hoài B, sinh năm 1982; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1983; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8. Ông Lê Quốc Cảnh H, sinh năm 1983; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

9. Bà Lê Thanh T2, sinh năm 1991; địa chỉ: số A đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

10. Bà Trương Thị Ngọc D, sinh năm 1983; địa chỉ: số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1965; địa chỉ: số F khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y trình bày:* Bà Lê Thị Bạch Y có mẹ là bà Đặng Thị L1, sinh năm 1932 (chết năm 2012), cha tên Lê Văn C2 chết năm 1968. Mẹ của bà L1 là bà Nguyễn Thị T3 (chết năm 1966) và cha bà L1 là ông Đặng Văn C3 (chết trước năm 1968). Trong thời gian chung sống, bà L1 và ông C3 có 03 người con gồm Lê Thị Bạch Y, Lê Cảnh X và Lê Huyền N. Ngoài những người con trên thì bà L1 và ông C3 không còn người con nào khác.

Năm 1967, bà Đặng Thị L1 được phân chia cho một phần diện tích đất khoảng 595m^2 tọa lạc tại xã A (nay thuộc khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Đến năm 1989, bà Y có mua một phần diện tích đất thực tế khoảng 144m^2 nằm trong phần diện tích đất nêu trên của bà Đặng Thị L1 để xây căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 54m^2 để ở. Hiện tại, bà Y cùng chồng và các con của bà Y đang sinh sống trên phần đất này có diện tích ngang khoảng 6m và chiều dài 24m. Năm 1998, bà Lê Thị Bạch Y có thanh toán cho bà Đặng Thị L1 07 chỉ vàng để mua phần diện tích đất nói trên và hai bên có lập "Giấy chuyển nhượng" diện tích đất mà bà Y cất nhà để ở ngang 04m và chiều dài 13m. Ban đầu giấy nhượng đất do bà Lê Huyền N viết tay đề ngày 22/12/1998 nhưng không có thể

hiện nội dung giá trị chuyển nhượng là 07 chỉ vàng. Sau đó "Tờ nhượng đất" giữa bà L1 và bà Y được đánh máy lại đề ngày 20/12/1998, trong đó có nội dung bà L1 chuyển nhượng phần diện tích đất cho bà L1 với giá 07 chỉ vàng và có 02 người làm chứng. Khi bà L1 chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất nêu trên thì ông X, bà N cùng một số người làm chứng khác đều biết và từ khi mua đất cho đến khi bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Y đóng thuế đất hàng năm đối với phần đất nhận chuyển nhượng của bà L1.

Năm 2004, bà L1 đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 với diện tích 595m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001553 ngày 09/3/2004. Khi bà L1 tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã kê khai cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bạch Y vào năm 1998 nhưng do bà Y không biết bà L1 tiến hành thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có ý kiến.

Từ khi bà Đặng Thị L1 lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị Bạch Y phần diện tích đất cho đến nay thì các bên không có tiến hành thủ tục đăng ký nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, bà Y cũng không biết việc bà L1 tặng cho ông Lê Cảnh X phần đất thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số C3 với diện tích 595m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương cũng như việc ông Lê Cảnh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích đất bà L1 đã chuyển nhượng cho bà Y vào năm 1998 theo Giấy nhượng đất lập ngày 20/12/1998.

Hiện nay giữa phần đất bà Y quản lý, sử dụng và phần đất của ông X đã có tường rào do ông X xây dựng và bà Y quản lý sử dụng từ năm 1989 cho đến nay; đồng thời, bà Y với chồng cùng các gia đình của 02 con của bà Y đang cư trú trên phần đất bà Y nhận chuyển nhượng của bà L1 và không còn chỗ ở nào khác.

Phần đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 với diện tích 595m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương bà L1 được hưởng từ việc phân chia đất ông bà để lại vào năm 1967 và bà L1 chết năm 2012, không để lại di chúc nên phần diện tích đất trên là tài sản riêng của bà L1 và di sản của bà L1 để lại khi bà L1 chết.

Do đó, nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Xác định toàn bộ phần diện tích đất 595m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của bà Đặng Thị L1.

2. Công nhận tính hiệu lực toàn bộ của "Hợp đồng chuyển nhượng đất" là tờ "Giấy nhường đất" được lập ngày 20/12/1998 giữa bà Đặng Thị L1 và bên

người nhận là bà Lê Thị Bạch Y và toàn bộ phần đất thực tế bà Y đã và đang sử dụng cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, tổng diện tích là 144m^2, tọa lạc tại địa chỉ trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lê Thị Bạch Y.

3. Chia di sản thừa kế theo pháp luật phần di sản thừa kế của bà Đặng Thị L1 để lại gồm phần diện tích 451m^2 chia đều cho ông Lê Cảnh X; bà Lê Huyền N và bà Lê Thị Bạch Y (bà Y từ chối nhận di sản thừa kế của bà L1 để lại).

Đối với yêu cầu phản tố của ông X thì bà Y không đồng ý.

- *Bị đơn ông Lê Cảnh X trình bày:* Ông Xuân thống n với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống của bà Đặng Thị L1 và nguồn gốc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 (số tờ bản đồ cũ C3) với diện tích 525m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà hộ ông Lê Cảnh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2004.

Khi hộ ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì bà Y đã xây dựng một căn nhà có diện tích ngang 4,5m và dài 9m trên thửa đất ông X được cấp do trước đó mẹ của ông X có cho bà Y ở nhờ trên đất và khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông X tiếp tục cho bà Y ở nhờ trên đất. Ông X không biết việc bà Đặng Thị L1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bạch Y một phần đất nằm trong phần đất ông X được cấp giấy chứng nhận theo giấy nhượng đất ngày 20/12/1998 mà bà N cung cấp trong quá trình giải quyết. Trong quá trình cho bà Y ở nhờ trên đất thì bà Y tự cơi nới, mở rộng căn nhà và ông X đã nhắc nhở bà Y nhưng bà Y vẫn tiếp tục nên ông X xây dựng tường rào vào năm 2006 để ngăn cản việc bà Y cũng như đề phòng mất tài sản.

Hiện nay, những người đang sống cùng với bà Y trên căn nhà của bà Y như lời trình bày của của bà Y là đúng; còn việc bà Y có nơi cư trú nào khác hay không thì ông X không biết.

Ông X không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y bởi các lý do sau:

Về tính hiệu lực của "Giấy nhường đất" ngày 20/12/1998: Hợp đồng được lập nhưng không tuân thủ quy định về hình thức có hiệu lực của pháp luật. Theo Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015, hình thức giao dịch dân sự "Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó". Giấy nhường đất có dấu hiệu tẩy xóa, sai thể thức văn bản. Các thông tin không trùng khớp, nội dung quan trọng thể hiện diện tích, hình thể phần đất thì lại chừa trống để viết tay, hơn nữa lại được viết không đúng, không rõ ràng. Chiều dài và chiều ngang lại được thể hiện bằng m^2.

Đối với Tờ nhường đất ngày 22/12/1991 bà Y cung cấp cho Tòa án tại thời điểm bắt đầu nộp đơn khởi kiện (mà tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn xác định lại là văn bản này có ngày 22/12/1998), cũng có dấu hiệu tẩy xóa, sửa chữa chữ viết, ở phần thể hiện chiều ngang số 4 cũng được sửa thành số 24, chữ ký của bà L1 trên 2 văn bản này cũng hoàn toàn khác nhau. Điều này thể

hiện có sự gian dối trong chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp. Sau đó, khi người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Huyền N cung cấp Giấy nhường đất ngày 20/12/1998 thì nguyên đơn lại sửa đổi đơn khởi kiện yêu cầu công nhận tính hiệu lực của Giấy nhường đất ngày 20/12/1998 mà bà N nộp cho Tòa án, nhưng lại công nhận toàn bộ diện tích 144m^2. Trong Giấy nhường đất ngày 20/12/1998 không thể hiện chính xác diện tích, ngang 4m^2, dài 13m^2 vậy tổng diện tích là 17m^2 hay 52m^2. Do đó căn cứ vào đâu để nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích 144m^2.

Việc bà Y ở trên đất sau khi ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Xuân n1 là chị em trong nhà nên ông X vẫn tiếp tục cho bà Y ở nhờ trên đất, tuy nhiên bà Y ngày càng lấn tới, tự ý cơi nới nhà ở trên đất, ông X đã nhiều lần nhắc nhở nhưng bà Y không nghe nên ông X phải xây hàng rào để ngăn việc bà Y tiếp tục tự ý cơi nới, xây dựng thêm công trình trên đất chứ không phải để xác lập ranh giới trên đất.

Việc bà L1 và bà Y có ký giấy nhường đất, ông X từ trước đến nay không biết; bà L1, bà Y và cả bà N chưa bao giờ nhắc đến việc bà L1 cho đất hay chuyển nhượng cho bà Y, cũng không nhắc đến bất kỳ văn bản nào giữa bà L1 và bà Y. Do đó, năm 2004 bà L1 vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông X và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc bà L1 ký hợp đồng cho ông X và ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Y biết nhưng bà Y cũng chưa từng có ý kiến gì hay nhắc đến văn bản cho đất nào khác.

Việc người đại diện nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không biết việc bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản đang tranh chấp là không phù hợp, tại phiên tòa bà N cũng đã xác nhận bà N và bà Y đều được biết sự việc bà L1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông X và ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, năm 2012 bà L1 chết, bà Y cũng không có ý định làm thủ tục phân chia di sản thừa kế vì bà Y đã biết toàn bộ quyền sử dụng đất này đã được chuyển nhượng, sang tên cho ông X.

Từ những phân tích trên, bị đơn ông X cho rằng không có căn cứ để công nhận "Giấy nhường đất" ngày 20/12/1998 là có hiệu lực nên toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản của hộ ông Lê Cảnh X.

Ông Lê Cảnh X yêu cầu phản tố như sau: Buộc bà Lê Thị Bạch Y phải phá dỡ, tháo dỡ và di dời toàn bộ công trình, tài sản trên đất để trả lại toàn bộ phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp cho hộ ông Lê Cảnh X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740360, số vào sổ cấp GCN: 001887QSDĐ ngày 11/6/2004 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Huyền N trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà Y về quan hệ huyết thống và nguồn gốc phần diện tích đất bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi bà L1 chuyển nhượng cho ông Lê Cảnh X.

Đối với tờ nhượng đất đề ngày 22/12/1998 mà bà N cung cấp thì bà N có ý kiến như sau: "Tờ nhượng đất" trên là do bà N lập nhưng có dấu hiệu việc chỉnh sửa về năm, diện tích chuyển nhượng và ghi thêm nội dung. Sau khi bà N lập tờ nhượng đất viết tay thì có nhờ người đánh máy lại tờ nhượng đất để thay thế tờ nhượng đất bà N viết tay trước đó, bà N không ngờ bà Y còn lưu giữ tờ nhượng đất viết tay đến nay. Theo tờ nhường đất đề ngày 20/12/1998 thì bà L1 chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất ngang 4m và dài 13m. Việc chuyển nhượng này thì ông X không biết. Đến năm 2004, sau khi bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L1 đã chuyển nhượng (tặng cho) ông Lê Cảnh X toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 (số tờ bản đồ cũ C3) với diện tích 525m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà L1 chuyển nhượng cho ông X và ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Y đều biết. Khi ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết bà Y mua đất của bà L1 nên có yêu cầu bà Y làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của bà L1 theo "Tờ nhượng đất" ngày 20/12/1998 nhưng bà Y không thực hiện.

Trong quá trình quản lý, từ khi bà L1 còn sống thì bà Y đã cơi nới, mở rộng căn nhà bà Y so với căn nhà ban đầu nhưng do bà L1 nghĩ tình mẹ con nên không có ý kiến.

Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 (số tờ bản đồ cũ C3) với diện tích 525m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được bà L1 chuyển nhượng cho ông Lê Cảnh X và ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2004 nên không còn là tài sản riêng và di sản thừa kế của bà L1. Bà N xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với phần diện tích đất nên trên. Do đó, bà Y đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà Y và yêu cầu phản tố của ông X theo đúng quy định của pháp luật. Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hoài B, bà Phạm Thị T1, bà Lê Thị Bích P trình bày:* Ông C, ông S, ông B, bà T1 và bà P là chồng, con trai và con dâu của bà Y, hiện nay đang cư trú, sinh sống cùng với bà Y trên căn nhà bà Y xây dựng trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 (số tờ bản đồ cũ C3) với diện tích 525m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y. Ông C, ông S, ông B, bà T1 và bà P đề nghị xem xét không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nếu Tòa án đưa vào tham gia tố tụng thì đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, Lê Thanh T2 và ông Lê Quốc Cảnh H thống nhất trình bày: Bà T, ông H, bà T2 là vợ và các con của ông Lê Cảnh X. Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 (số tờ bản đồ cũ C3) với diện tích 525m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do mẹ chồng và bà nội (bà L1) tặng cho ông Lê Cảnh X và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 cho hộ ông Lê Cảnh X. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X thì bà Nguyễn Thị T, Lê Thanh T2 và ông Lê Quốc Cảnh H là thành viên trong hộ của ông Lê Cảnh X nên phần diện tích đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của hộ ông Lê Cảnh X. Bà Nguyễn Thị T, Lê Thanh T2 và ông Lê Quốc Cảnh H thống nhất với ý kiến của ông Lê Cảnh X, không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ngọc D trình bày: Bà D là con dâu của ông Lê Cảnh X và hiện đang sinh sống trên thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Cảnh X. Bà D thống nhất với ý kiến của ông Lê Cảnh X, không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn C1 trình bày: ngày 28/12/1998 bà Đặng Thị L1 có lập giấy nhượng đất cho bà Lê Thị Bạch Y (con của bà L1) với diện tích ngang 4m, dài 13m và có nhờ ông C1 làm chứng. Sau khi mua đất, bà Y xây dựng nhà để ở cho đến nay. Ban đầu, bà Y xây dựng nhà ở nhỏ, về sau mới xây dựng và nới rộng diện tích nhà ra như hiện nay. Ông C1 đế nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y đối với bị đơn ông Lê Cảnh X.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ nhượng đất) được ký kết giữa bà Đặng Thị L1 và bà Lê Thị Bạch Y đề ngày 20/12/1998.

1.2. Bà Lê Thị Bạch Y được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 67,8m^2 (trong đó có 60m^2 đất thổ cư và 7,8m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ đường thủy) thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 (số tờ bản đồ cũ C3) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp cho hộ ông Lê Cảnh X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740360, số vào sổ cấp GCN: 001887QSDĐ ngày 11/6/2004. (có sơ đồ kèm theo – ký hiệu là (A)).

1.3. Bà Lê Thị Bạch Y có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Cảnh X giá trị quyền sử dụng đất 15,8m^2 tương ứng với số tiền 269.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi chín triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bạch Y về việc:

2.1. Xác định toàn bộ phần diện tích đất 595m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 (nay là tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của bà Đặng Thị L1.

2.2. Chia thừa kế theo quy định pháp luật phần di sản thừa kế đối với phần diện tích đất 451m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 (nay là tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Đặng Thị L1 để lại cho các đồng thừa kế ông Lê Cảnh X, bà Lê Huyền N, bà Lê Thị Bạch Y (bà Y từ chối nhận di sản).

2.3. Yêu cầu công nhận phần diện tích đất 76,2m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 (nay là tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lê Thị Bạch Y.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Cảnh X về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị Bạch Y phải tháo dỡ, phá dỡ và di dời các công trình, tài sản trên phần diện tích đất 97,9m^2 thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 (nay là tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Cảnh X gồm ông Lê Cảnh X, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Quốc Cảnh H, bà Lê Thanh T2 (có sơ đồ kèm theo – ký hiệu là (B)).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Lê Thị Bạch Y phải phá dỡ, tháo dỡ và di dời các công trình, tài sản trên phần diện tích 67,8m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 (nay là tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại phần diện tích đất cho hộ ông Lê Cảnh X.

5. Hộ ông Lê Cảnh X và bà Lê Thị Bạch Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo nội dung Quyết định của bản án này theo quy định của pháp luật.

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 30 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y 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.

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: Bà Lê Thị Bạch Y yêu cầu xác định thửa đất là tài sản riêng và yêu cầu chia thừa kế, thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc bà Đặng Thị L1 (chết năm 2012) được ông bà phân chia vào năm 1967 và bà L1 được Ủy ban nhân

dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001553 ngày 09/3/2004. Sau đó, bà L1 chuyển nhượng cho con là ông Lê Cảnh X và hộ ông X được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngày 11/6/2004. Do đó, thửa đất 50 không còn là di sản của bà L1 để chia thừa kế.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/1998 và toàn bộ phần đất thực tế bà Y đã và đang sử dụng cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, tổng diện tích là 144m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Y, thấy rằng bà Lê Huyền N (chị em ruột với nguyên đơn, bị đơn) xác định vào năm 1998 bà L1 có chuyển nhượng cho bà Y diện tích đất ngang 4m và dài 13m với giá 7 chỉ vàng, không có chứng cứ bà L1 chuyển nhượng hay tặng cho thêm bà Y diện tích nào khác.

Để đảm bảo quyền sử dụng đất cho bà Y, Tòa án cấp sơ thẩm đã chia cho bà Y diện tích đất 67,8m^2, trong đó có 60m^2 đất ở và 7,8m^2 đất hành lang, bà Y bồi thường cho ông C4 15,8m^2 đất số tiền 269.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 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 nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y 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] Nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y và bị đơn ông Lê Cảnh X thống nhất về quan hệ huyết thống của bà Đặng Thị L1 và nguồn gốc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10 (số tờ bản đồ cũ C3) với diện tích 525m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Đặng Thị L1.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Y yêu cầu chia thừa kế thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương thấy rằng:

[4] Thửa đất số 50, tờ bản đồ số C3, tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là do mẹ của nguyên đơn và bị đơn là bà Đặng Thị L1, (chết năm 2012) được ông bà phân chia vào năm 1967 và bà L1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001553 ngày 09/3/2004. Sau đó, bà L1 chuyển nhượng (không thu tiền) cho ông Lê Cảnh X và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Cảnh X vào ngày 11/6/2004. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận cho ông X là đúng quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y yêu cầu xác định thửa đất trên là tài

sản riêng và di sản của bà Đặng Thị L1 để lại nên yêu cầu chia thừa kế là không có cơ sở.

[5] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/1998 và toàn bộ phần đất thực tế bà Y đã và đang sử dụng cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, tổng diện tích là 144m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Y, thấy rằng:

[6] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguyên đơn xây nhà và sinh sống trên thửa đất tranh chấp từ năm 1989. Bà Lê Thị Bạch Y và bà Lê Huyền N (chị em ruột với nguyên đơn, bị đơn) xác định vào năm 1998 bà Đặng Thị L1 có chuyển nhượng cho bà Y một phần diện tích đất mà bà L1 được nhận phân chia từ ông bà vào năm 1967 theo tờ nhượng đất đề ngày 20/12/1998. Theo tờ nhượng đất, bà L1 chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất ghi ngang 4m và dài 13m với giá 07 chỉ vàng.

[7] Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị L1 và hộ ông Lê Cảnh X vào năm 2004 thể hiện ngôi nhà của bà Y có diện tích 4,5m x 9m. Đồng thời, ông Nguyễn Văn C1 là người làm chứng trong "Tờ nhường đất" lập ngày 20/12/1998 xác nhận bà L1 chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất ngang 4m và dài 13m với giá 07 chỉ vàng. Trong quá trình quản lý thì bà Y cơi nới thêm nên căn nhà rộng như hiện nay.

[8] Theo kết quả đo đạc, căn nhà của bà Y có diện tích 116,3m^2 và phía trước có bề rộng là 4,56m. Hiện gia đình bà Y đang sinh sống tại căn nhà này.

[9] Theo hướng dẫn tại điểm 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Mặt khác, tại điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 này, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng.

[10] Như vậy, tại thời điểm bà L1 chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất 52m^2 (4m x 13m) vào năm 1998 theo "Tờ nhượng đất" ngày 20/12/1998, tuy bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2004 bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, bà Y đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và bà L1 cũng như sau này ông X không phản đối và cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị L1 và bà Lê Thị Bạch Y đề ngày 20/12/1998 không vô hiệu nên Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Do đó, bà Y yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/12/1998 giữa bà Đặng Thị L1 và bà Lê Thị Bạch Y là phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận và việc bị đơn ông Lê Cảnh X cho rằng hợp đồng nêu trên vô hiệu là không phù hợp.

[11] Do phần đất bà Y nhận chuyển nhượng của bà L1 có diện tích 52m^2 và theo tờ nhượng đất ngày 20/12/1998 thể hiện bà L1 chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất để ở nên có cơ sở xác định phần đất bà L1 chuyển nhượng cho bà Y là đất thổ cư (đất ở). Mặt khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị L1 và ông Lê Cảnh X vào năm 2004 thể hiện căn nhà của bà Y có diện tích 4,5m x 9m không đáp ứng điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; đồng thời hiện nay bà Y cùng với chồng và gia đình các con của bà Y đang sinh sống trên căn nhà của bà Y. Do đó, để đảm bảo công tác quản lý về đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Dương cũng như để đảm bảo chỗ ở cho gia đình bà Y nên cần thiết giao thêm diện tích đất cho bà Lê Thị Bạch Y đủ 60m^2 đất thổ cư (ngang 5m x dài 12m) tiếp giáp với đường A cùng với phần diện tích đất 7,8m^2 thuộc hành lang bảo vệ đường thủy tiếp giáp với phần diện tích đất 60m^2 thổ cư nên trên là không vi phạm diện tích tối thiểu tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; đồng thời bà Y có trách nhiệm hoàn trả giá trị 08m^2 đất thổ cư và phần diện tích đất 7,8m^2 thuộc hành lang bảo vệ đường thủy theo giá Hội đồng định giá xác định cho hộ ông Lê Cảnh X (giá đất thổ cư 19.000.000 đồng/m^2 và giá đất nông nghiệp 15.000.000 đồng/m^2 theo biên bản định giá ngày 12/7/2023) tương ứng với số tiền 269.000.000 đồng [(19.000.000 đồng/m^2 x 8m^2) + (15.000.000 đồng/m^2 x 7,8m^2)].

[11] Tại Công văn số 520 QLHC ngày 31/7/2023 của Công an huyện B, tỉnh Bình Dương xác định hộ ông Lê Cảnh X tại thời điểm ngày 11/6/2004 (thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Cảnh X) và theo sổ hộ khẩu của ông Lê Cảnh X có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Lê Cảnh X có các thành viên gồm ông Lê Cảnh X, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Quốc Cảnh H và bà Lê Thanh T2. Mặc khác, trong quá trình giải quyết, ông X, bà T, ông H và bà T2 thống nhất xác định phần diện tích đất

525m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ C3 (nay là tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương tuy bà L1 tặng cho ông Lê Cảnh X vào năm 2004 nhưng thuộc quyền quản lý, sử dụng chung của ông X, bà T, ông H và bà T2.

[12] Tại Công văn số 2151/UBND-NC ngày 20/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T, cung cấp nội dung không có hồ sơ cấp phép xây dựng đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ C3 (nay là tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, thửa đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Cảnh X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số W740360, số vào sổ cấp GCN: 001887QSDĐ ngày 11/6/2004. Ngoài ra, khi bà Y cơi nới, xây dựng thêm các công trình nằm ngoài phần diện tích đất bà Y nhận chuyển nhượng của bà L1 thì không có được sự chấp thuận của hộ ông X. Do đó, bà Y phải có trách nhiệm tháo dỡ, phá dỡ và di dời toàn bộ các công trình, tài sản trên phần diện tích đất nằm ngoài phần diện tích đất 67,8m^2 mà bà Y được quyền quản lý sử dụng để trả lại diện tích đất cho hộ ông Lê Cảnh X.

[13] Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ đã xem xét giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

[14] Bà Y kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ gì mới làm thay dổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[15] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu. Bà Y là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch Y.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Bạch Y 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;
- TAND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- 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