TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/DS-PT
Ngày 05-01-2023
V/v 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 Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các 15 tháng 12 năm 2022 và ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 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 241/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Thái Đồng X, sinh năm 1952; địa chỉ: số C75, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1992; thường trú: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định; tạm trú: số 1902/14/2 tỉnh lộ 43, khu phố 1, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 09/9/2020).

2. Bà Phạm Thị X1, sinh năm 1997; thường trú: tổ 3, phường N, thị xã G, tỉnh Đăk Nông; địa chỉ liên hệ: số 547 đường N, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 09/9/2020).

- *Bị đơn*:

1. Ông Thái Văn Đ, sinh năm 1959;

2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: số C56, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Nguyễn Châu T1, sinh năm 1956; địa chỉ: số C75, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Thái Quốc T2, sinh năm 1977; địa chỉ: số C75, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Thái Quốc C, sinh năm 1979; địa chỉ: số C75, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Thái Diệu H, sinh năm 1981; địa chỉ: số 1308/18, Đại lộ B, tổ 38, khu phố 5, phường Đ, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Thái Nguyễn Anh Q, sinh năm 1997; địa chỉ: số C56, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Thái Nguyễn Nhật A, sinh năm 2001; địa chỉ: số C56, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Nhật A, ông Thái Nguyễn Anh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Tại Đơn khởi kiện ngày 09/9/2020, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 01/12/2020; các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Thái Đồng X và người đại diện hợp pháp trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 369,4m^2 là một phần của thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X. Tuy nhiên, do ông Thái Văn Đ là bà Nguyễn Thị Kim H là em trai và em dâu không có nhà ở nên nguyên đơn cho các bị đơn ở nhờ từ năm 2001 nhưng không lập văn bản. Hiện nay, nguyên đơn có nhu cầu lấy lại đất nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 369,4m^2 thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Về tài sản gắn liền với đất thì nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị cho bị đơn theo kết quả định giá.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do như sau: Năm 1996 bà H kết hôn với ông Thái Văn Đ và có 02 con chung tên Thái Nguyễn Anh Q, sinh năm 1997 và Thái Nguyễn Nhật A, sinh năm 2001. Khu đất tranh

chấp diện tích 369,4m^2 là do cha mẹ chồng tên Thái Văn L (chết ngày 16/12/1997) và Nguyễn Thị L1 (chết ngày 29/4/2008) tặng cho vợ chồng bà H. Tuy nhiên, việc tặng cho đất không lập văn bản nên diện tích 369,4m^2 vẫn nằm trong thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X. Năm 2001, vợ chồng bà H xây dựng nhà ở thì cụ Nguyễn Thị L1 còn hỗ trợ tiền xây dựng nhà. Năm 2010, vợ chồng bà H ly hôn nên hiện nay ông Thái Đồng X mới khởi kiện yêu cầu đòi lại đất. Tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp gồm có: 01 nhà ở diện tích 119m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 5,4m^2 do bà H và ông Đ xây dựng năm 2001; 01 chuồng heo diện tích 37,6m^2 do bà H và ông Đ xây dựng năm 2003. Ngoài ra, còn có 01 nhà tạm diện tích 85,6m^2 do bà H và con tên Thái Nguyễn Anh Q xây dựng năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Thái Văn Đ trình bày: Đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do như sau: khu đất tranh chấp diện tích 369,4m^2 nằm trong thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X. Năm 2001, vợ chồng ông Đ mượn diện tích diện tích 369,4m^2 để xây dựng nhà ở. Lý do lúc đó vợ chồng ông Đ có mâu thuẫn với vợ chồng ông Thái Đồng N. Năm 2010, vợ chồng ông thuận tình ly hôn nhưng không chia tài sản. Tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp gồm có: 01 nhà ở diện tích 119m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 5,4m^2 do bà H và ông Đ xây dựng năm 2001; 01 chuồng heo diện tích 37,6m^2 do bà H và ông Đ xây dựng năm 2003. Ngoài ra, còn có 01 nhà tạm diện tích 85,6m^2 do bà H và con tên Thái Nguyễn Anh Q xây dựng năm 2015. Đề nghị nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất theo kết quả định giá.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Châu T1 trình bày: Bà T1 là vợ của nguyên đơn ông Thái Đồng X. Bà T1 thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Quốc T2, ông Thái Quốc C và bà Thái Diệu H trình bày: Ông T2, ông C và bà H là con của nguyên đơn ông Thái Đồng X. Các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Anh Q trình bày: Ông Q là con của các bị đơn. Ông Q chưa có vợ, con và hiện đang sống cùng với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H. Vào năm 2015 ông Q và bà H góp tiền xây dựng 01 nhà tạm diện tích 85,6m^2. Toàn bộ các tài sản khác gắn liền với diện tích đất tranh chấp là do các bị đơn tạo lập. Ông Q thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp

nêu trên là do vợ chồng cụ Thái Văn L và Nguyễn Thị L1 chia cho các bị đơn chứ không phải là do ông Thái Đồng X cho ở nhờ.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Nhật A trình bày: Ông Nhật Anh là con của các bị đơn. Ông A chưa có vợ, con và hiện đang sống cùng với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H. Ông A không tạo lập được tài sản gì gắn liền với đất. Ông A thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng cụ Thái Văn L chia cho các bị đơn chứ không phải là do ông Thái Đồng X cho ở nhờ.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Thái Đồng N trình bày: Ông N là em trai của nguyên đơn ông Thái Đồng X và bị đơn ông Thái Văn Đ. Năm 2001, vợ chồng ông Thái Văn Đ mượn đất xây dựng nhà tại một phần thửa đất số số 15, tờ bản đồ số C2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X. Ông N không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng ông Thái Đồng Đ trình bày: Ông Đ là em trai của nguyên đơn ông Thái Đồng X và bị đơn ông Thái Văn Đ. Ông Đ được biết vào năm 2001 vợ chồng ông Thái Văn Đ mượn diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa đất số số 15, tờ bản đồ số C2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X để xây dựng nhà ở.

Diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa số 15, tờ bản đồ C2 nêu trên không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ Thái Văn L mà thuộc quyền sử dụng của hộ ông Thái Đồng X. Vợ chồng cụ Thái Văn L có 02 thửa đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, phường B, thành phố T. Theo văn bản chia đất (không được chứng thực) năm 1996 của vợ chồng cụ Thái Văn L chia đất như sau: Ông Thái Văn Đ diện tích 1.400m^2, bà Thái Thị T2 H1 diện tích 1200m^2, ông Thái Đồng N diện tích 2.200m^2. Tuy nhiên, vào năm 2005 vợ chồng ông Thái Văn Đ chuyển nhượng diện tích 1.400m^2 nêu trên cho vợ chồng ông Thái Đồng Đ để nhận số tiền 180.000.000 đồng. Do đó, tại Văn bản phân chia thừa kế được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 19/12/2006 thì cụ Nguyễn Thị L1 chia 02 thửa đất nêu trên như sau: Cụ Nguyễn Thị L1 diện tích 640m^2; ông Thái Đồng Đ diện tích 1.215m^2, bà Thái Thị T2 H1 diện tích 1038m^2, ông Thái Đồng N diện tích 1.448m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà H2 là vợ của ông Thái Đồng N. Bà H2 được biết vào năm 2001 vợ chồng ông Thái Văn Đ ở nhờ trên diện tích đất 369,4m^2 là một phần của thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Thái Thị T2 trình bày: Bà T2 là em gái của ông Thái Đồng X. Diện tích đất tranh chấp 369,4m^2 là một phần của thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X. Tuy nhiên, do ông Thái Văn Đ là bà Nguyễn Thị Kim H là em trai và em dâu không có nhà ở nên nguyên đơn cho các bị đơn ở nhờ từ năm 2001 nhưng không lập văn bản.

Tại bản tường trình đề ngày 15/6/2022 người làm chứng bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Vào năm 2004 bà H3 nhận chuyển nhượng một thửa đất giáp với thửa đất số 15, tờ bản đồ C2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi xây dựng nhà ở thì bà H3 có xin phép vợ chồng ông bà Thái Văn Đ và Nguyễn Thị Kim H để san lấp ½ mương thoát nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 28/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Đồng X đối với bị đơn ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1 Buộc các bị đơn ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Anh Q và ông Thái Nguyễn Nhật A phải trả lại cho ông Thái Đồng X và bà Nguyễn Châu T1 quyền sử dụng diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X. Diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2 có tứ cận như sau: Đông giáp mương thoát nước; Tây giáp đường Nguyễn Chí Thanh; Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 15, tờ bản đồ C2; Bắc giáp thửa số 1279, tờ bản đồ số 5 của ông La Văn Mới và mương thoát nước.

1.2 Ông Thái Đồng X và bà Nguyễn Châu T1 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 369,4m^2 nêu trên gồm có: 01 nhà ở diện tích 119m^2; 01 nhà tạm diện tích 85,6m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 5,4m^2; 01 chuồng heo diện tích 37,6m^2; sân gạch Ceramic diện tích 39,3m^2; 01 đồng hồ điện và 01 đồng hồ nước.

1.3 Ông Thái Đồng X và bà Nguyễn Châu T1 phải thanh toán trị giá tài sản gắn liền với đất cho ông Thái Văn Đ số tiền 164.674.500 đồng (một trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng); bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 217.318.500 đồng (hai trăm mười bảy triệu ba trăm mười tám nghìn năm trăm đồng) và ông Thái Nguyễn Anh Q số tiền 52.644.000 đồng (năm mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

1.4 Các bị đơn ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Anh Q và ông Thái Nguyễn Nhật A được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án để tìm chỗ ở mới.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/7/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Anh Q và ông Thái Nguyễn Nhật A kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Nhật A, ông Thái Nguyễn Anh Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân 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: Bị đơn kháng cáo cho rằng diện tích đất tranh chấp được cha mẹ chồng tặng cho nhưng không lập thành văn bản, đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Bị đơn cũng không cung cấp chứng cứ gì chứng minh là được tặng cho. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp trước thời điểm gia đình bị đơn đến đất ở, nhà của bị đơn cất sau khi ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn 1830/QLĐT-XD ngày 25/12/2020 của Phòng Quản lý đô thị thành phố T thì ông X là người xin cấp giấy phép xây dựng nhà trên thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích đất tranh chấp đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, quan hệ tranh chấp đất là đòi tài sản chứ không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Thái Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Châu Tuấn, ông Thái Quốc T2, bà Thái Diệu H và những người làm chứng trong vụ án đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H trả lại diện tích 369,4m^2 thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Thái Văn Đ đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn ông Đ đề nghị nguyên đơn ông X có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất theo kết quả định giá cho bị đơn.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà cho rằng phần đất hiện nay đang tranh chấp là do cha mẹ chồng là cụ Thái Văn L và cụ bà Nguyễn Thị L1 tặng cho vợ chồng bà H, nhưng việc tặng cho không có lập văn bản nên diện tích 369,4m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 cấp cho hộ ông Thái Đồng X. Năm 2001, vợ chồng bà H xây dựng nhà ở thì cụ L1 còn hỗ trợ tiền xây dựng nhà. Đến năm 2010, vợ chồng bà H ly hôn bà H vẫn sử dụng tài sản này đến năm 2020 ông X kiện đòi lại đất. Tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp gồm có: nhà cấp 4, nhà tạm, nhà vệ sinh, chuồng heo và các công trình phụ.

Xét thấy ý kiến của hai bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thấy rằng:

Về nguồn gốc: diện tích đất tranh chấp 369,4m^2 là một phần của thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 cho hộ ông Thái Đồng X, là do cha Thái Văn L và bà Nguyễn Thị L1 cho từ năm 1978, ông X đã có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất và hội đồng xét cấp giấy chứng nhân ngày 22/10/1996 (bút lục số 153).

Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Đông giáp mương thoát nước;

Tây giáp đường Nguyễn Chí T;

Nam giáp phần đất còn lại thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2;

Bắc giáp thửa đất số 1279 là của ông La Văn M và mương thoát nước.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện tài sản trên đất tranh chấp là của bị đơn gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích: 119m^2 (các bị đơn xây dựng năm 2001), 01 nhà vệ sinh diện tích 5,4m^2 xây năm 2001, 01 chuồng heo diện tích 37,6 m^2 xây năm 2003, 01 nhà tạm diện tích 85,6m^2 và 01 sân gạch diện tích 39,3m^2 do bà H và con Thái Nguyễn Anh Q xây năm 2015.

Theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm:

Trị giá quyền sử dụng đất diện tích 369,4m^2 là 7.388.000.000 đồng

Tài sản gắn liền với đất: nhà ở, nhà tạm và các công trình phụ khác trên đất là 434.637.000 đồng.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm các đương sự không yêu cầu đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

Theo Công văn số 41/TNMT ngày 19/01/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T và Công văn số 467/CNTA-ĐK&CGCN ngày 07/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: thửa đất số 15, tờ bản đồ C2, diện tích 2.095m^2 và thửa đất số 647, tờ bản đồ B2, diện tích 661m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 cho hộ ông Thái Đồng X.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thái Đồng X được cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm1993 là đúng trình tự thủ tục (bút lục số 166). Năm 2005, hộ ông Thái Đồng X chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn T4 và bà Tăng Thị T5 diện tích 623m^2 CLN tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 5 (B2). Sau đó hộ ông Nguyễn Văn T4 và bà Tăng Thị T5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 190853, số vào sổ H00146/BN ngày 04/7/2005.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thái Đồng X ngày 02/6/2000 được xác định theo sổ hộ khẩu gia đình kèm theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận bao gồm: ông Thái Đồng X, sinh năm 1952; bà Nguyễn Châu T1, sinh năm 1956; ông Thái Quốc C, sinh năm 1979 và bà Thái Diệu H, sinh năm 1981.

Theo Công văn số 1830/QLĐT-XD ngày 25/12/2020 của Phòng Quản lý đô thị thành phố T cung cấp thông tin như sau: ông Thái Đồng X là người đứng tên xin cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 15, tờ bản đồ C2 và thửa số 647, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 cho hộ ông Thái Đồng X.

Xét thấy diện tích đất tranh chấp 369,4m^2 là một phần thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ C2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thái Đồng X, do ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H là em trai và em dâu không có nhà ở nên ông X cho các bị đơn ở nhờ từ năm 2001 nhưng không lập văn bản. Tuy nhiên, phần đất này vẫn còn đứng tên của nguyên đơn.

Đối với bị đơn ông Thái Văn Đ thừa nhận vào năm 2001 các bên mượn đất của nguyên đơn diện tích 369,4m^2 sử dụng xây dựng nhà để ở, còn bị đơn bà H cho rằng diện tích này là do cha mẹ chồng chia cho vợ chồng bị đơn. Nhưng việc tặng cho không có lập văn bản, bị đơn đã xây dựng nhà ở và làm các công trình phụ trên đất. Phía nguyên đơn không có ý kiến phản đối gì. Nhưng quá

trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc được cha mẹ chồng chia cho diện tích đất nêu trên. Ngoài ra, bà H còn thừa nhận thời điểm năm 2001 khi bị đơn xây dựng nhà ở thì nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Căn cứ Điều 459 Bô luật Dân sự năm 2015 quy định: tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Đồng thời, theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực.

Tại biên bản hoà giải ngày 13/10/2020 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà H trình bày: "…vì không thuận với em ở chung nhà nên anh Xuân cho về ở xây dựng trên thửa đất số 15 ở khu phố B (và cho mà nói miệng chứ không có giấy tờ)…" (bút lục số 29). Như vậy sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Còn đối với ông Thái Nguyễn Anh Q, ông Thái Nguyễn Nhật A cho rằng diện tích đất tranh chấp do các cụ nội của các ông tặng cho cha mẹ của các ông diện tích đất trên để xây dựng nhà ở, sử dụng năm 2001, nhưng quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà phúc thẩm các ông không cung cấp tài liệu chứng cứ, chứng minh việc tặng cho.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà H chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là không phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Kháng cáo của bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, ông A là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Nhật A, ông Thái Nguyễn Anh Q.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Đồng X đối với bị đơn ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H về việc tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

2.1.1 Buộc các bị đơn ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Anh Q và ông Thái Nguyễn Nhật A phải trả lại cho ông Thái Đồng X và bà Nguyễn Châu T1 quyền sử dụng diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q699079, số vào sổ 01670/QSDĐ/BN ngày 02/6/2000 đứng tên hộ ông Thái Đồng X. Diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số C2 có tứ cận như sau: Đông giáp mương thoát nước; Tây giáp đường Nguyễn Chí Thanh; Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 15, tờ bản đồ C2; Bắc giáp thửa số 1279, tờ bản đồ số 5 của ông La Văn Mới và mương thoát nước.

2.1.2.Ông Thái Đồng X và bà Nguyễn Châu T1 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 369,4m^2 nêu trên gồm có: 01 nhà ở diện tích 119m^2; 01 nhà tạm diện tích 85,6m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 5,4m^2; 01 chuồng heo diện tích 37,6m^2; sân gạch Ceramic diện tích 39,3m^2; 01 đồng hồ điện và 01 đồng hồ nước.

2.1.3. Ông Thái Đồng X và bà Nguyễn Châu T1 phải thanh toán trị giá tài sản gắn liền với đất cho ông Thái Văn Đ số tiền 164.674.500 đồng (một trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn, năm trăm đồng); bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 217.318.500 đồng (hai trăm mười bảy triệu, ba trăm mười tám nghìn năm trăm đồng) và ông Thái Nguyễn Anh Q số tiền 52.644.000 đồng (năm mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2.1.4. Các bị đơn ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyễn Anh Q và ông Thái Nguyễn Nhật A được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án để tìm chỗ ở mới.

2.1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Thái Đồng X, bà Nguyễn Châu T1, ông Thái Văn Đ được miễn.

- Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H, ông Thái Nguyễn Nhật A, ông Thái Nguyễn Anh Q mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 0002832, 0002833, 0002834 cùng ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 phúc thẩm có hiệu lực thi hành 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 Trung Dũng