

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 152/2022/DS-PT  
Ngày 29-7-2022  
V/v tranh chấp về thừa kế tài  
sản, hợp đồng tặng cho quyền  
sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Tâm

*Các Thẩm phán:*

Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc “tranh chấp về thừa kế tài sản, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2022/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 125/QĐ-PT ngày 15/6/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 2, ấp K, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Phương D, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp K, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Lê Minh L1, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; tạm trú: Số 338, Quốc lộ R, khu phố 2, phường M, thị xã B1, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp K, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 8, ấp K, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Quốc T1:* Ông Đậu Văn C, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 3, ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/01/2022); có mặt.

3. Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 8, ấp K, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương D.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 11 năm 2020, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Cha nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn T2, sinh năm 1936, chết ngày 27/7/2001. Mẹ nguyên đơn là cụ Lê Thị N, sinh năm 1936, chết ngày 08/01/2014. Cụ T2, cụ N có 03 con chung, gồm: Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Phương D. Cha mẹ của Cụ T2, cụ N đã chết; Cụ T2, cụ N không có cha mẹ nuôi, con nuôi, con chung, riêng nào khác.

Trong thời gian chung sống, Cụ T2, cụ N tạo dựng được tài sản chung là: Quyền sử dụng đất có tổng diện tích 26.617m<sup>2</sup> thuộc các thửa: 34, 41, 28, cùng tờ bản đồ số 21; các thửa: 103, 104, 105, 132 cùng tờ bản đồ số V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 00050 QSDĐ/1233/QĐ-UB cấp cho hộ cụ Nguyễn Văn T2 ngày 07/10/1999. Quá trình sử dụng, Cụ T2, cụ N đã chuyển nhượng các thửa: 41, 34, tờ bản đồ 21 diện tích 16.6605m<sup>2</sup> cho bà Cao Thị N1. Năm 2001, cụ T2 chết, bà D tự ý làm thủ tục kê khai đăng ký các thửa: 103, 104, 105, 132 cùng tờ bản đồ số V và được Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01464 QSDĐ/419QĐUB ngày 27/01/2003, với tổng diện tích là 10.012m<sup>2</sup>, việc kê khai đăng ký này của bà D các chị em trong gia đình và cụ N không biết. Trong quá trình sử dụng, bà D đã chuyển nhượng các thửa: 103, 104, 105, 132 tờ bản đồ số V cho bà Nguyễn Thị Thanh N1; diện tích còn lại là 4.174m<sup>2</sup>, thuộc thửa X, tờ bản đồ Y, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00529 cấp ngày 26/7/2010. Năm 2011, bà D tách thửa 28 thành các thửa: 2088, 2089 và chuyển nhượng thửa 2088 cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L2, bà Lương Thị L3. Năm 2013, bà D tách thửa 2089 thành các thửa: 2194, 2195, bà D chuyển nhượng thửa 2195 cho vợ chồng ông Lương Hữu T2, bà Nguyễn Thị Tuyết N. Đến năm 2014, bà D tiếp tục tách thửa 2194 thành các thửa: 2211, 2212 và chuyển nhượng thửa 2211 cho vợ chồng ông Hồ Chí H2, bà Dương Thị T2, diện tích còn lại là 2.735,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 2212, tờ bản đồ số 22; diện tích qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mẫu trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1 ngày 06/5/2021 là 1.998,8m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ CH00529 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh

Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D vào ngày 26/7/2010, đã được cập nhật, điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận lần cuối vào ngày 02/02/2015.

Ngoài ra, do con trai bà T1 là ông Trần Quốc T1 không có đất để cất nhà; nên trong quá trình sử dụng quyền sử dụng đất trên, vào năm 2008, bà D có tặng cho con trai bà T1 là ông Trần Quốc T1 một phần đất thuộc thửa 2212, tờ bản đồ số 22 để cất nhà ở, hiện trạng diện tích hiện ông T1 cất nhà ở là  $8,21\text{m} \times 35\text{m} = 287,35\text{m}^2$ ; sự việc này bà D có thừa nhận khi tiến hành hòa giải cơ sở tại Cơ quan U xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương. Con trai bà T1 là ông T1, đã cất nhà, sinh sống ổn định trên đất từ năm 2008 cho đến nay, bà D không ngăn cản hay tranh chấp gì.

Tại đơn khởi kiện ngày 16/11/2020, bà T1 khởi kiện Bà Nguyễn Thị Phương D, yêu cầu Tòa án chia tài sản thừa kế gồm: Quyền sử dụng đất diện tích  $4.174\text{m}^2$  thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, bà T1 yêu cầu được chia phần đất có diện tích  $1.391\text{m}^2$  trong phần di sản ba mẹ của bà T1 là cụ Nguyễn Văn T2, cụ Lê Thị N chết để lại.

Tại Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 14/5/2021, bà T1 xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Bà T1 yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T2, cụ Lê Thị N chết để lại là: Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là  $1.998,8\text{m}^2$ , thuộc thửa số 2212, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D vào ngày 26/7/2010, được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1 ngày 06/5/2021. Bà T1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với diện tích  $2.175,2\text{m}^2$  – là phần diện tích bà D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, vợ chồng ông H1, vợ chồng ông Tùng sau khi được sang tên giấy chứng nhận, bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà T1 có nguyện vọng được nhận quyền sử dụng đất, không nhận giá trị.

Đối với các tài sản gắn liền với diện tích  $1.998,8\text{m}^2$ , thuộc thửa số 2212, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D vào ngày 26/7/2010 (trừ diện tích căn nhà + công trình phụ của ông Trần Quốc T1) là tài sản thuộc sở hữu của bà D, bà T1 không tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế.

Đối với các thửa đất: 103; 104; 105; 132 cùng tờ bản đồ số V, bà D đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà T1 cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Đơn rút đơn khởi kiện ngày 08/01/2022, bà T1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Minh L1 trình bày:*

Cha nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn T2, sinh năm 1936, chết ngày 27/7/2001. Mẹ nguyên đơn là cụ Lê Thị N, sinh năm 1936, chết ngày 08/01/2014. Cụ T2, cụ N có 03 con chung gồm: Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị

H1, Nguyễn Thị Phương D. Cha mẹ của Cụ T2, cụ N đã chết; Cụ T2, cụ N không có cha mẹ nuôi, con nuôi, chung, riêng nào khác.

Trong thời gian chung sống, Cụ T2, cụ N tạo dựng được tài sản chung là: Quyền sử dụng đất có tổng diện tích  $26.617m^2$ , thuộc các thửa: 34, 41, 28, cùng tờ bản đồ số 21; các thửa: 103, 104, 105, 132 cùng tờ bản đồ số V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00050....QSĐĐ/1233/QĐ-UB cấp cho hộ cụ Nguyễn Văn T2 ngày 07/10/1999. Quá trình sử dụng, Cụ T2, cụ N đã chuyển nhượng thửa các thửa: 41, 34, tờ bản đồ 21 diện tích  $16.6605m^2$  cho bà Cao Thị N1. Năm 2001, cụ T2 chết, lúc này cụ N và các bà T1, Huệ - là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của cụ T2 đã ký xác nhận vào Đơn xin chuyển tên quyền sử dụng đất ngày 25/11/2002 để sang tên toàn bộ diện tích đất Cụ T2, cụ N đã tạo dựng sang cho bà D được quyền quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất. Theo đó, bà D đã làm thủ tục kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa: 103, 104, 105, 132 cùng tờ bản đồ số V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01464 QSĐĐ/419QĐUB ngày 27/01/2003, với tổng diện tích là  $10.012m^2$ . Trong quá trình sử dụng, bà D đã chuyển nhượng các thửa: 103, 104, 105, 132 tờ bản đồ số V cho bà Nguyễn Thị Thanh N1; diện tích còn lại là  $4.174m^2$ , thuộc thửa X, tờ bản đồ Y, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00529 cấp ngày 26/7/2010. Năm 2011, bà D tách thửa 28 thành thửa 2088, 2089 và chuyển nhượng thửa 2088 cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L2, bà Lương Thị L3. Năm 2013, bà D tách thửa 2089 thành các thửa 2194, 2195, bà D chuyển nhượng thửa 2195 cho vợ chồng ông Lương Hữu T2, bà Nguyễn Thị Tuyết N. Đến năm 2014, bà D tiếp tục tách thửa 2194 thành các thửa: 2211, 2212 và chuyển nhượng thửa 2211 cho vợ chồng ông Hồ Chí H2, bà Dương Thị T2, diện tích còn lại là  $2.735,3m^2$ , thuộc thửa 2212, tờ bản đồ số 22; diện tích qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1 ngày 06/5/2021 là  $1.998,8m^2$ , theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D vào ngày 26/7/2010, đã được cập nhật, điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận lần cuối vào ngày 02/02/2015.

Quyền sử dụng đất trên, bà D đã sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay và khi tiến hành các giao dịch chuyển nhượng, bà T1, bà H2 cũng không có ý kiến tranh chấp gì. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà D không đồng ý, vì việc bà D được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất do cụ T2 chết để lại là có sự đồng ý của cụ N, bà T1, bà H2 thể hiện tại Đơn xin chuyển tên quyền sử dụng đất ngày 25/11/2002.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T1 và lời trình bày của bà T1 cho rằng năm 2008, bà D có tặng cho đất cho con bà T1 là ông Trần Quốc T1 cất nhà ở nhờ trên thửa 2212, tờ bản đồ số 22, bà D có ý kiến như sau: Vào năm 2008, bà D có đồng ý cho ông T1 cất nhà trên của bà D với chiều ngang 05m, dài 30m. Bà D chỉ cho ở nhờ, không tặng cho, giữa bà D và ông T1 cũng không lập giấy tờ gì. Đối với các biên bản hòa giải ngày 03/7/2020; biên bản làm việc ngày 19/9/2020 tại Cơ quan U xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, do nguyên đơn bà

T1 cung cấp, bà D xác nhận có sự việc hòa giải này. Tại buổi hòa giải, trên tinh thần thương lượng, thỏa thuận và tình cảm họ hàng, bà D có đồng ý tặng cho ông T1 quyền sử dụng đất diện tích 05m x 35m thuộc một phần thửa 2212, tờ bản đồ số 22, đối với phần diện tích ông T1 cất nhà dư ra so với diện tích bà D cho (theo biên bản hòa giải là khoảng 2,7m) thì bà D yêu cầu bà T1 thay ông T1 trả lại trị giá cho bà D, sự việc này có ấn định thời gian để giao tiền, nhưng phía bà T1, ông T1 không giao tiền theo thỏa thuận, nên việc hòa giải không thành.

Bà D xác định: Căn nhà ông T1 ở trên thửa 2212, tờ bản đồ số 22, được ông T1 cất từ năm 2008, ông T1 ở ổn định từ năm 2008 cho đến nay. Trong thời gian ông T1 xây nhà, ở trên đất, bà D không ngăn cản, tranh chấp, do ông T1 là cháu bà D, là họ hàng thân thiết.

Nay đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc T1, bà D không đồng ý, vì bà D chỉ cho ông T1 ở nhờ trên phần đất diện tích 8,21m x 35m, thể hiện qua đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1 ngày 06/5/2021, bà D không có tặng cho ông T1 như lời ông T1 trình bày.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1 ngày 06/5/2021, bà D không có ý kiến hay yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá lại tài sản.

*Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 trình bày:*

Trong thời gian chung sống ông bà ngoại ông T1 là Cụ T2, cụ N có tạo dựng được khối tài sản là quyền sử dụng đất số 491009/QSDĐ-UB cấp ngày 07/10/1999 với diện tích là 10.012m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Xã A, huyện B1, tỉnh Bình Dương (nay là thị xã B1).

Sau khi cụ T2 chết; năm 2002, Bà Nguyễn Thị Phương D có làm đơn xin chuyển tên quyền sử dụng đất để cho bà D đứng tên với lý do: Cụ Lê Thị N, sinh năm 1963, bệnh tật thường xuyên không có khả năng quản lý tài sản nên làm đơn chuyển quyền sử dụng đất cho bà D đứng tên quản lý. Lúc này, mẹ ông T1 là bà T1 có yêu cầu bà D để lại cho ông T1 một phần diện tích đất để xây dựng nhà để ổn định cuộc sống với diện tích ngang khoảng 8m chạy dài khoảng 35m (theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 24-2021 ngày 06/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1, tỉnh Bình Dương thì diện tích thực tế ông đang quản lý, sử dụng là 8,21m x dài 35m) và được sự thống nhất của bà D. Đến năm 2008, ông T1 xây dựng 01 nhà kiên cố + kèm công trình phụ trên phần đất bà D tặng cho ông T1 (hàng rào; mái tole), thuộc thửa 2212, tờ bản đồ số 22. Khi tiến hành xây dựng và ở ổn định trên thửa đất, bà D không có ý kiến, tranh chấp gì. Theo biên bản hòa giải ngày 03/7/2020; biên bản làm việc ngày 19/9/2020 tại Cơ quan U xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, bà D yêu cầu ông T1 hoặc mẹ ông T1 là bà T1 trả lại cho bà D phần trị giá diện tích đất khoảng 2,7m vì lý do bà D chỉ cho ông T1 có 5m chứ không phải 7,7m với số tiền bà D yêu cầu ông T1 trả là 300.000.000 đồng tương

đương với 2,7m đất, ông T1 không đồng ý vì phần đất này bà D đã tặng cho ông T1.

Nay ông T1 khởi kiện yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông T1 quyền sử dụng đất với diện tích chiều ngang 8,21m x chiều dài 35m = 287,35m<sup>2</sup>, theo Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 24-2021 ngày 06/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1, tỉnh Bình Dương, đất thuộc một phần thửa đất số 2212 (thửa cũ là 28), tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529, do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D ngày 26/7/2010, đất tọa lạc tại: Xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

*Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Bà là con của cụ Nguyễn Văn T2, sinh năm 1936, đã chết năm 2001 và cụ Lê Thị N, sinh năm 1936, đã chết năm 2014. Cụ T2 và cụ N có 03 người con chung gồm: Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960; Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970; Nguyễn Thị Phương D, sinh năm 1972. Ba mẹ của Cụ T2, cụ N đã chết.

Khi còn sống, cụ T2 và cụ N có tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 26.617m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận số 00050...QSDĐ/1233../QĐ-UB cấp ngày 07/10/1999. Năm 2001, cụ T2 chết, không để lại di chúc; đến năm 2002 mẹ bà là cụ Lê Thị N, bà và bà T1 có ký tên vào Đơn xin chuyển tên quyền sử dụng đất ngày 25/11/2002 để cho bà D đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên, do bà D là người trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc, thờ cúng cha mẹ. Việc để lại quyền sử dụng đất cho bà D, tất cả chỉ ký tên vào đơn nêu trên, không lập văn bản chia di sản thừa kế.

Sau khi nhận tài sản, bà D đã chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho nhiều người khác và tặng cho con bà T1 là anh Trần Quốc T1 một phần đất để cất nhà ở. Hiện bà D quản lý, sử dụng phần diện tích còn lại. Khi bà D thực hiện giao dịch chuyển nhượng và cho tài sản, bà và bà T1 không có phản đối gì. Nay tài sản trên đã tặng cho bà D, bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương D về việc “tranh chấp thừa kế tài sản”.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương D.

Công nhận cho ông Trần Quốc T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích là 287,35m<sup>2</sup> (từ các điểm 7, 8, 7', 8'), thuộc một phần thửa đất số 2212, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529, do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D ngày 26/7/2010, đất tọa lạc tại: Xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương. Đất có các cạnh:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 2088, dài 35 m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa 160, dài 35 m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa 2212, dài 8,21 m.

Cạnh hướng Bắc giáp đường nhựa, dài 8,21 m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/01/2022, Bà Nguyễn Thị Phương D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc T1, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc T1.

Ngày 13/02/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 07/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B1 theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương D không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Quốc T1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Ông Trần Quốc T1 được Bà Nguyễn Thị Phương D cho sử dụng diện tích đất 150m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 30m thuộc một phần thửa đất số 2212, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D ngày 26/7/2010, đất tọa lạc tại: Xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương là tự nguyện, nên ông T1 được quyền sử dụng mà không phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà D, diện tích đất 137,35m<sup>2</sup>, ông T1 đang sử dụng không được bà D tự nguyện cho, nên ông T1 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm cho bà D, nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà D như kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh bình Dương, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

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

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Phương D và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của của Bà Nguyễn Thị Phương D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 08/01/2022, bà Nguyễn Thị T1 làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T2, cụ Lê Thị N chết để lại là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên quyết định của bản án sơ thẩm đã đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương D, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Vào năm 2008, ông Trần Quốc T1 được Bà Nguyễn Thị Phương D tự nguyện cho ông Trần Quốc T1 một phần đất ngang 5m dài 30m, nằm trong tổng diện tích đất 10.012m<sup>2</sup> tại xã A, huyện B1 (nay là thị xã B1), tỉnh Bình Dương, bà D được CƠ QUAN U huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2003 và ngày 26/7/2010, Bà Nguyễn Thị Phương D được CƠ QUAN U huyện B1 nay là thị xã B1 cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 2212 (thửa cũ số 28), tờ bản đồ số 22, diện tích: 4174m<sup>2</sup> tại xã A, huyện B1 nay là thị xã B1, tỉnh Bình Dương, trong đó có một phần diện tích đất ông Trần Quốc T1 đang sử dụng xây dựng nhà ở có diện tích 287,35m<sup>2</sup>.

Tại Biên bản hòa giải ngày 03/7/2020 của CƠ QUAN U xã A, bà D thừa nhận có cho ông T1 được quyền sử dụng một phần đất có diện tích ngang 5m, dài 30m để ông T1 cất nhà để ở và bà D thừa nhận sẽ tách quyền sử dụng đất cho ông T1. Do bà T1 làm đơn tranh chấp chia di sản thừa kế nên bà D chưa lập thủ tục tách thửa cho ông T1.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2021 xác định ông Trần Quốc T1 có xây dựng: 01 căn nhà 1 tầng, cột gạch, tường xây gạch, mái tole diện tích 91,1m<sup>2</sup>; 01 hàng rào xây gạch kiên cố, tô trét, song sắt hộp, diện tích 15,74m<sup>2</sup>; 01 mái che tole, nền sân lát gạch, diện tích 13,52m<sup>2</sup>; 01 hàng rào xây gạch kiên cố, tô trét, song sắt hộp, diện tích 20m<sup>2</sup>. Tổng cộng: 140,362m<sup>2</sup> và đang quản lý, sử dụng diện tích đất có chiều ngang 8,21m, chiều dài 35m = 287,35m<sup>2</sup> ổn định từ năm 2008.

Ông Trần Quốc T1 yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận cho ông T1 quyền sử dụng đất với diện tích chiều ngang 8,21m x chiều dài 35m = 287,35m<sup>2</sup> theo Mạnh trích lục có đo đạc chính lý số 24-2021 ngày 06/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B1, tỉnh Bình Dương, đất thuộc một phần thửa đất số 2212 (thửa cũ là 28), tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529, do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D ngày 26/7/2010, đất tọa lạc tại: Xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương là có căn cứ, nhưng ông chỉ được sử dụng diện tích đất 150m<sup>2</sup>, bà D tự nguyện cho, ông T1 không phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất, diện tích đất

còn lại  $137,35m^2$ , ông T1 sử dụng, không được bà D cho, ông T1 không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh bà D tự nguyện đã cho, nên ông T1 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà D đơn giá  $2.800.000 \text{ đồng}/m^2 \times 137,35m^2$  đất trồng cây lâu năm = 384.580.000 đồng là phù hợp. Ông Trần Quốc T1 được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.

Từ những phân tích và lập luận trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Phương D; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Phương D không phải chịu.

Ông Trần Quốc T1 phải chịu 19.229.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Phương D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương D; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

Áp dụng các Điều 122, 465, 722, 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; các Điều 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương D.

Ông Trần Quốc T1 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị Phương D số tiền 384.580.000 đồng (ba trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm tám trăm mười nghìn đồng).

2. Công nhận cho ông Trần Quốc T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích  $287,35m^2$  đất trồng cây lâu năm (từ các điểm 7, 8, 7', 8'), thuộc một phần thửa đất số 2212, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, sổ vào sổ: CH00529, do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D ngày 26/7/2010, đất tọa lạc tại: Xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương. Đất có các cạnh:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 2088, dài 35 m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa 160, dài 35 m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa 2212, dài 8,21 m.

Cạnh hướng Bắc giáp đường nhựa, dài 8,21 m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Quốc T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 403936, số vào sổ: CH00529, do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Nguyễn Thị Phương D ngày 26/7/2010 để điều chỉnh cấp lại theo bản án này.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 tự nguyện chịu 6.082.000 (sáu triệu không trăm tám mươi hai nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị T1 đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quốc T1 phải chịu 19.229.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án thị xã B1, tỉnh Bình Dương trả lại cho Bà Nguyễn Thị Phương D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004720 ngày 21/01/2022.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B1;
- TAND thị xã B1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Bùi Văn Tâm**